



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 12 maja 2014 r.

Poz. 4829

UCHWAŁA NR XXXII/179/14 RADY GMINY RUSINÓW

z dnia 28 kwietnia 2014 r.

w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Rusinów na lata 2014-2018

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 594 ze zm.) w związku z art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2014 r. poz. 150) Rada Gminy Rusinów uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Rusinów w latach 2014-2018”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Rusinów.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Gminy w Rusinowie

Jadwiga Kietlińska

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXXII/179/14
Rady Gminy Rusinów
z dnia 28 kwietnia 2014 r.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Rusinów na lata 2014-2018

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Rusinów na lata 2014-2018 wyznacza podstawowe kierunki działania Gminy Rusinów w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym.

§ 2. Mieszkaniowy zasób Gminy Rusinów tworzą lokale komunalne w budynkach, należących Gminy.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

§ 3. 1. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Rusinów, zwanej dalej „Gminą” wchodzi 2 budynki, w których są 4 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni 201,55 m², w tym 1 lokal socjalny o powierzchni 60,07 m².

2. Struktura wiekowa budynków przedstawia się następująco:

- 1) wybudowane po 1960 roku – 1;
- 2) wybudowane po 1980 roku – 1;

3. Wójt Gminy raz w roku będzie dokonywał oceny stanu technicznego budynków i lokali i na podstawie jej wyników będzie przedstawiał potrzeby w zakresie remontów i bieżących napraw.

4. Realizacja remontów i napraw będzie miała na celu utrzymanie zasobów mieszkaniowych w stanie niezbędnym do prawidłowego ich funkcjonowania.

§ 4. Niezbędne prace remontowe realizowane będą w miarę posiadanych środków w budżecie Gminy. Gmina nie przewiduje budowy nowych mieszkań w najbliższym czasie.

Rozdział 3.

Analiza potrzeb oraz plan remontu i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali

§ 5. Biorąc pod uwagę niewielkie możliwości finansowe Gminy zakłada się że remonty i naprawy będą wynikały z oceny stanu technicznego lokali, po przeprowadzonych przeglądach.

§ 6. Przeprowadzane ewentualnie remonty nie będą wymagały przydzielenia najemcom lokali zastępczych.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 7. W latach 2014 – 2018 nie planuje się przeznaczenia lokali mieszkalnych z mieszkaniowego zasobu gminy Rusinów do sprzedaży.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 8. 1. Z uwagi na mały zasób mieszkaniowy Gminy oraz niską stawkę bazową czynszu, wpływy z czynszów nie pokrywają wydatków na bieżącą eksploatację i remonty. Planuje się zwiększyć w kolejnych latach wpływy z czynszów poprzez stopniowe podniesienie stawki bazowej czynszu.

2. Wynajmujący może podwyższać czynsz najmu nie częściej niż raz na 12 miesięcy, uwzględniając wysokość dotychczasowego czynszu najpóźniej na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego.

3. Podwyżka czynszu nie może przekroczyć w skali roku 10% czynszu dotychczasowego, jeżeli czynsz najmu przekracza już 3% wartości odtworzeniowej lokalu lub przekroczy tę wysokość w wyniku podwyżki.

4. Ograniczenie określone w pkt 3 nie obowiązuje dopóki czynsz najmu nie przekroczy 3% wartości odtworzeniowej lokalu.

5. Stawkę bazową czynszu najmu miesięcznie za 1m² powierzchni użytkowej lokalu określa Wójt Gminy.

6. Czynsz najmu obejmuje: opłatę za korzystanie z lokalu, podatek od nieruchomości, koszty administrowania, koszty konserwacji, koszty utrzymania technicznego budynku oraz utrzymania pomieszczeń wspólnego użytkowania.

7. Ustala się:

1) czynniki obniżające stawkę bazową czynszu:

- a) mieszkanie na pierwszej i ostatniej kondygnacji znajdujące się w budynku posiadającym trzy i więcej kondygnacji - 5%
- b) brak instalacji wodociągowej w lokalu - 10%
- c) brak kanalizacji w lokalu - 5%
- d) brak centralnego ogrzewania - 5%
- e) brak ciepłej wody - 5%
- f) brak WC - 10%
- g) brak łazienki - 5%.

Maksymalna obniżka stawki bazowej czynszu nie może przekroczyć 30% wartości.

§ 9. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

§ 10. Najemca oprócz czynszu obowiązany jest do uiszczenia opłat niezależnych od właściciela związanych z eksploatacją mieszkania tj. za dostawę do lokalu wody, energii elektrycznej, energii cieplnej, odbiór nieczystości stałych w przypadku gdy korzystający nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

§ 11. Termin oraz sposób zapłaty czynszu określa umowa najmu.

§ 12. Najemca może wprowadzić w lokalu mieszkalnym ulepszenia mające wpływ na wysokość czynszu tylko za zgodą wynajmującego i na podstawie umowy.

§ 13. Osobom będącym w trudnej sytuacji materialnej i życiowej Wójt Gminy, może wyrazić zgodę na uregulowanie zaległości czynszu w formie zawarcia ugody, co do wysokości rat i harmonogramu spłaty istniejącego zadłużenia lub zaproponować zamianę lokalu na inny o niższym standardzie, co spowoduje poprawę płatności czynszu.

Rozdział 6.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach

§ 14. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Rusinów zarządza Wójt.

§ 15. 1. Działania w zakresie zarządzania zasobami mieszkaniowymi będą skoncentrowane na utrzymaniu lokali w należytych stanie technicznym.

2. Niezbędne remonty realizowane będą w miarę posiadanych środków finansowych.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 16. 1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej będą wpływy z czynszów za wynajem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

2. W przypadku wystąpienia różnic pomiędzy dochodami z najmu, a faktycznymi kosztami bieżących potrzeb utrzymania budynków i lokali pokrywane będą w miarę posiadanych środków z budżetu gminy.

3. Na wysokość wydatków w kolejnych latach składać się będą głównie koszty bieżącej eksploatacji lokali na podstawie informacji sporządzonej przez Wójta każdego roku.

Rozdział 8.

Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne

§ 17. Nie planuje się wydatków na te cele, bowiem brak jest przypadków istnienia nieruchomości wspólnych, w których gmina jest jednym ze współwłaścicieli.

Rozdział 9.

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 18. 1. Nie przewiduje się remontów budynków i lokali w takim zakresie, by niezbędne stało się dostarczanie lokali zamiennych.

2. Nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych.

Rozdział 10.

Postanowienia końcowe

§ 19. 1. W przypadku wystąpienia zmian istotnych w zakresie wielkości mieszkaniowego zasobu gminy, posiadanych środków finansowych oraz planowanej wielkości wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych Wójt Gminy przedłoży Radzie Gminy propozycję zmian „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Rusinów w latach 2014 -2018 ”.

2. W sprawach nieuregulowanych w niniejszym programie mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego oraz przepisy Kodeksu Cywilnego.

Przewodniczący Rady Gminy w Rusinowie

Jadwiga Kietlińska