

**UCHWAŁA NR XXIII/164/2013  
RADY GMINY W PARYSOWIE**

z dnia 21 marca 2013 r.

**w sprawie przyjęcia "Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Parysów na lata 2013 - 2018"**

Na podstawie art. 21 ust.1, pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2005 r., Nr 31, poz. 266 z późn. zm.) Rada Gminy Parysów postanawia, co następuje:

§ 1. Uchwala się program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Parysów na lata 2013-2018 w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała Nr XXV/138/2001 Rady Gminy w Parysowie z dnia 28 grudnia 2001r. w sprawie ustalenia zasad polityki czynszowej.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

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

Przewodniczący Rady

**Jadwiga Zając**

## WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY PARYSÓW NA LATA 2013 - 2018.

### Rozdział 1. Postanowienia ogólne.

1. Program reguluje zasady gospodarowania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy.
2. Mieszkaniowy zasób gminy tworzą lokale stanowiące własność gminy.

### Rozdział 2.

#### I. Mieszkaniowy zasób gminy

1. Mieszkaniowy zasób gminy stanowią następujące lokale będące własnością gminy:
  - 1) budynek przy ul. Książęcej 13 - 3 lokale
  - 2) budynek przy ul. Książęcej 11 - 1 lokal
  - 3) budynek przy ul. Sportowej 1 - 1 lokal
2. Łączna powierzchnia użytkowa lokali wynosi 339,21 m<sup>2</sup>.
3. Stan techniczny lokali mieszkalnych przedstawia się następująco:
  - 1) 3 lokale - stan dobry
  - 2) 1 lokal - stan średni
  - 3) 1 lokal - stan niezadowolający
4. Nie przewiduje się w prognozowanym okresie wzrostu liczby lokali mieszkalnych.
5. Zmiana istniejącego stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy może nastąpić tylko i wyłącznie poprzez zaangażowanie nakładów finansowych na jego poprawę, tj. na konserwację, remonty i modernizację budynków i lokali mieszkalnych.
6. Gmina Parysów w latach 2013 - 2018 prowadzić będzie politykę mieszkaniową w taki sposób, żeby stan techniczny zasobu mieszkaniowego nie uległ pogorszeniu.
7. Istniejący mieszkaniowy zasób może ulec restrukturyzacji poprzez:
  - a) przekazanie budynków o najgorszym stanie technicznym do rozbiórki,
  - b) sprzedaż niektórych budynków.
8. Stan techniczny lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy wynika z aktualnych możliwości finansowych gminy.

#### II. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy Parysów.

Lp.	Położenie lokalu mieszkalnego	Powierzchnia użytkowa	Nr lokalu	Stan techniczny	Standard lokalu
1	Parysów, ul. Książęca 13	63 m <sup>2</sup>	1	dobry	c.o., woda, wc, gaz, energia elektryczna
2	Parysów, ul. Książęca 13	55,7 m <sup>2</sup>	2	dobry	c.o., woda, wc, gaz, energia elektryczna

3	Parysów, ul. Książęca 13	64,35 m <sup>2</sup>	3	dobry	c.o., woda, wc, gaz, energia elektryczna
4	Parysów, ul. Książęca 11	96,16 m <sup>2</sup>	1	niezadowalający	c.o., woda, wc, gaz, energia elektryczna
5	Parysów, ul. Sportowa 1	60 m <sup>2</sup>	1	średni	woda, wc, energia elektryczna

1. Użyte w zestawieniu określenia oznaczają:

- 1) stan dobry - lokale w okresie objętym prognozą nie wymagają napraw
  - 2) stan średni - elementy konstrukcji są w dobrym stanie, natomiast inne elementy budynku należy naprawić, konserwować lub wymienić
  - 3) stan niezadowalający - elementy konstrukcji są w średnim stanie, natomiast inne elementy budynku należy naprawić, konserwować lub wymienić
2. W zasobie mieszkaniowym gminy w chwili obecnej jest brak lokali socjalnych.

### **Rozdział 3.**

#### **Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali.**

1. Gmina na bieżąco dokonuje analizy potrzeb oraz planuje remonty i modernizacje wynikające ze stanu technicznego budynków i lokali.

2. W kolejnych latach wykonywanie remontów oraz pokrywanie kosztów bieżącej eksploatacji następować będzie stosownie do potrzeb zasobu mieszkaniowego.

3. Realizacja w poszczególnych latach, planu remontów i modernizacji uzależniana będzie od posiadanych środków finansowych w danym roku budżetowym między innymi od wpływów z czynszu najmu.

4. Niektóre z robót remontowych należące do obowiązków właściciela, a podnoszące standard mieszkań - można powierzyć najemcom w zamian za rozliczenie kosztów ulepszenia, w ramach czynszu lub sprzedaży mieszkania, przy zachowaniu zasad, że koszt robót remontowych rozliczanych w ten sposób będzie niższy, niż w przypadku zlecenia ich przez właściciela oraz przy zapewnieniu nadzoru właścicielskiego podczas odbioru robót.

### **Rozdział 4.**

#### **Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.**

1. Dopuszcza się sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy na pisemny wniosek najemcy, po uprzednim wyrażeniu zgody przez Radę Gminy lub w trybie przetargu.

2. Sprzedaż nawet w najbardziej sprzyjających warunkach nie może objąć wszystkich lokali z mieszkaniowego zasobu gminy.

### **Rozdział 5.**

#### **Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu.**

1. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy są zobowiązani do uiszczania czynszu i innych opłat niezależnych od Wynajmującego, takich jak opłaty za energię elektryczną i ciepłą, za zimną wodę i odbiór nieczystości płynnych i stałych.

2. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz, ustalony według stawki za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu.

3. Stawkę bazową czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala Wójt Gminy Parysów w formie zarządzenia.

4. Podwyższanie czynszu może być dokonywane nie częściej niż 1 raz w roku.

5. Podwyżka czynszu nie może przekroczyć średniego wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem.

6. Ustalona stawka bazowa czynszu zgodnie z ust. 3 stanowi 100% i będzie obniżana o odpowiedni % w zależności od czynników obniżających wartość użytkową lokalu, a mianowicie:

a) wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan:

- lokal bez centralnego ogrzewania: obniżka stawki o 20%
- lokal bez centralnego ogrzewania, wod-kan: obniżka stawki o 30%

7. Wójt może na wniosek najemcy zastosować obniżki czynszu w sytuacji, gdy dochód miesięczny przypadający na członka gospodarstwa domowego najemcy w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza:

- 1) 50 % najniższej emerytury - obniżka o 20% należnego czynszu,
- 2) 40 % najniższej emerytury - obniżka o 30% należnego czynszu.

8. Czynsz za najem lokalu uiszczany jest przez Najemcę lokalu z góry do 10-go każdego miesiąca w kasie Urzędu Gminy lub na wskazany rachunek, z wyjątkiem przypadków, gdy strony umowy najmu ustaliły w umowie inne terminy i formę.

#### **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 latach 2013-2018.**

1. Zarząd lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy sprawuje Wójt Gminy.

2. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy polega w szczególności na:

- 1) zawieraniu umów najmu lokali;
- 2) określaniu wysokości czynszu;
- 3) wyrażaniu zgody na wykonywanie w lokalu ulepszeń przez lokatorów oraz określaniu rozliczeń z tego tytułu, sprawowanie funkcji kontrolnych w zakresie utrzymania czystości i porządku w obrębie budynków komunalnych;
- 4) utrzymaniu obiektów w należyтым stanie technicznym oraz zapewnieniu sprawnego działania istniejących w budynku instalacji technicznych w ramach posiadanych środków.

3. Nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

#### **Rozdział 7.**

##### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.**

1. Głównym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach objętych programem będą:

- a) czynsze z tytułu najmu lokali,
- b) wpływy z tytułu innych opłat,
- c) środki finansowe pozyskane ze sprzedaży mieszkań komunalnych,
- d) środki finansowe przewidziane w budżecie gminy uchwalanym na poszczególne lata,
- e) środki finansowe pozyskane ze źródeł zewnętrznych,
- f) inne środki.

#### **Rozdział 8.**

##### **Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty oraz wydatki inwestycyjne.**

1. Środki finansowe pochodzące z czynszu za lokale mieszkalne co roku powinny być, w miarę potrzeb, przeznaczane na bieżące utrzymanie, remonty i modernizację lokali będących w mieszkaniowym zasobie gminy.

## **Rozdział 9.**

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

1. W celu utrzymania zasobu mieszkaniowego na odpowiednim poziomie wykonywane są remonty bieżące i modernizacje lokali mieszkalnych.

Przewodniczący Rady

**Jadwiga Zając**