

**UCHWAŁA NR VII/39/2019**  
**RADY GMINY PARYSÓW**  
**z dnia 14 marca 2019 r.**

**w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem  
Gminy Parysów na lata 2019 – 2024**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 994 ze zm.) oraz 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 (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1234 ze zm.) Rada Gminy Parysów uchwala, co następuje:

**§ 1.** Uchwala się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Parysów na lata 2019 – 2024, określony w załączniku do niniejszej uchwały.

**§ 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**

*Marek Stanisław Bogusz*

## WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY PARYSÓW NA LATA 2019 - 2024.

### 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. Sportowej 1 - 1 lokal.
2. Łączna powierzchnia użytkowa lokali wynosi 243,05 m<sup>2</sup>.
3. Stan techniczny lokali mieszkalnych przedstawia się następująco: 4 lokale - stan dobry.
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 2019 - 2024 prowadzić będzie politykę mieszkaniową w taki sposób, żeby stan techniczny zasobu mieszkaniowego nie uległ pogorszeniu.
7. Istniejący mieszkaniowy zasób może ulec restrukturyzacji poprzez 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. Sportowa 1	60 m <sup>2</sup>	1	dobry	c.o., woda, wc, gaz, 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 niezadowolający - elementy konstrukcji są w średnim stanie, natomiast inne elementy budynku należy naprawić, konserwować lub wymienić.
2. Wielkość zasobów mieszkaniowych w poszczególnych latach według podziału na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne określa poniższa tabela:

Rok	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Lokale socjalne	0	0	0	0	0	0
Pozostałe lokale (komunalne)	4	4	4	4	4	4

### **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:
  - 1) wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan:
    - a) lokal bez centralnego ogrzewania: obniżka stawki o 20%
    - b) 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) 60 % najniższej emerytury - obniżka o 20% należnego czynszu,
  - 2) 50 % najniższej emerytury - obniżka o 30% należnego czynszu.
8. Czynsz za najem lokalu uiszczany jest przez Najemcę lokalu z góry do 30-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 2019-2024**

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**

Głównym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach objętych programem będą:

- 1) czynsze z tytułu najmu lokali,
- 2) wpływy z tytułu innych opłat,
- 3) środki finansowe pozyskane ze sprzedaży mieszkań komunalnych,

- 4) środki finansowe przewidziane w budżecie gminy uchwalanym na poszczególne lata,
- 5) środki finansowe pozyskane ze źródeł zewnętrznych,
- 6) inne środki.

#### **Rozdział 8.**

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

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.
2. Nie są przewidywane zamiany lokali związane z remontami.

**Przewodniczący Rady**

*Marek Stanisław Bogusz*