

**UCHWAŁA NR XLVII/249/2014**  
**RADY GMINY KRZYNOWŁOGA MAŁA**  
**z dnia 13 listopada 2014 r.**

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem  
Gminy Krzynowłoga Mała na lata 2014-2019**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 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 (Dz. U. z 2014 r. poz. 150) uchwała się, co następuje:

**§1.**

Uchwała się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Krzynowłoga Mała na lata 2014-2019, stanowiący załącznik do uchwały.

**§2.**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy w Krzynowłodze Małej.

**§3.**

Uchwała wchodzi w życie w 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Gminy  
Leon Wikołajewski

## WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY NA LATA 2014-2019

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Krzynowłoga Mała został opracowany stosownie do postanowień art. 21 ust.1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. Z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.).

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy obejmuje w szczególności:

1. prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy;
2. analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali;
3. planowaną sprzedaż;
4. zasady polityki czynszowej;
5. sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy;
6. źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej;
7. wysokość wydatków w kolejnych latach na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów i modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład zasobu;
8. działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

### ROZDZIAŁ I

#### Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy

Mieszkaniowy zasób gminy obejmuje lokale znajdujące się w budynkach stanowiących własność Gminy Krzynowłoga Mała.

#### Wykaz lokali stanowiących własność Gminy Krzynowłoga Mała.

Lp.	Adres położenia budynku	Ilość lokali	Powierzchnia	Stan techniczny
1	Ośrodek Zdrowia w Krzynowłodze Małej ul. Przasnyska 6	2	96,5 m <sup>2</sup>	dobry
			55 m <sup>2</sup>	dobry
2	Budynek Posterunku Policji w Krzynowłodze Małej ul. Przasnyska 8	1	58,96 m <sup>2</sup>	dobry
3	Szkoła Podstawowa w Ulatowie Adamach	2	45 m <sup>2</sup>	dobry
			21 m <sup>2</sup>	dobry
4	Budynek po byłym domu nauczyciela w Rudnie Jeziorowym	3	40,3 m <sup>2</sup>	dobry
			40,3 m <sup>2</sup>	dobry
			40,3 m	dobry
5	Budynek po byłym domu nauczyciela w Ożumiechu	1	42,6 m <sup>2</sup>	słaby
6	Zespół Szkół w Krzynowłodze Małej ul. Szkolna 4	1	56 m <sup>2</sup>	dobry

W budynkach znajduje się łącznie 9 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 455,66 m<sup>2</sup> oraz 1 lokal socjalny o powierzchni 40,3 m<sup>2</sup>.

W 2015 roku planuje się wyłączyć z zasobu mieszkaniowego lokal mieszkalny o pow. 56 m<sup>2</sup> znajdujący się w budynku Zespołu Szkół w Krzynowłodze Małej przy ul. Szkolnej 4 w związku z wystąpieniem niedoboru sal lekcyjnych, a co za tym idzie przeznaczenie go do zasobów sal lekcyjnych szkoły.

Nie planuje się też przejmowania ani budowy budynków z lokalami mieszkalnymi.

## ROZDZIAŁ II

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

W celu poprawy stanu technicznego budynków oraz utrzymania ich w dobrym stanie technicznym w okresie objętym programem planuje się przeprowadzenie bieżących remontów i modernizacji, co obrazuje poniższa tabela:

Lp.	Adres budynku	Prace remontowe i modernizacyjne	Szacunkowy koszt w zł	2014	2015	2016	2017	2018	2019
1	Rudno Jeziorowe	Wymiana stolarki okiennej, ocieplenie ścian zewnętrznych	6.500	-	6.500	-	-	-	-
			21.000						21.000
2	Ulatowo Adamy	Malowanie elewacji	8.000	-	-	8.000	-	-	-
3	Krzynowłoga Mała, ul. Przasnyska 8	Wymiana stolarki okiennej, Modernizacja instalacji elektrycznej, Ocieplenie ścian zewnętrznych	12.000	-	-	-	12.000	-	-
			4.500			4.500			
			26.000					26.000	

## ROZDZIAŁ III

### **Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych.**

Planuje się, że cały zasób mieszkaniowy do 2019 roku będzie małał w związku ze sprzedażą lokali mieszkalnych najemcom. W najbliższym czasie do sprzedaży zostaje przeznaczony lokal mieszkalny znajdujący się w budynku po byłym domu nauczyciela w Ożumiechu.

## ROZDZIAŁ IV

### **Zasady polityki czynszowej.**

1. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

a) za lokale mieszkalne

b) za lokale socjalne

2. Stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu są ustalone na podstawie stawki bazowej za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających stawkę bazową czynszu, a w

szczegółności dotyczącą ogólnego stanu technicznego budynku oraz wyposażenia lokalu w urządzenia i instalacje techniczne.

**3. Czynniki warunkujące obniżenie stawki bazowej:**

- a) brak instalacji wodociągowej 10%
- b) brak instalacji kanalizacyjnej 10%
- c) lokal mieszkalny znajdujący się poza wsią Krzynowłoga Mała - 10%

**4. Czynniki warunkujące podwyższenie stawki bazowej:**

- a) łazienka 10%
- b) centralne ogrzewanie 20%
- c) ciepła woda 10%

5. Stawka bazowa czynszu dotyczy mieszkania o podstawowym standardzie, czyli wyposażonego w urządzenia wodociągowo-kanalizacyjne, instalację elektryczną i wc.

6. Obniżka czynszu w wysokości 15% przysługuje osobom, jeżeli średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o przyznanie obniżki czynszu nie przekracza 90% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 30% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym, obowiązującej w dniu złożenia wniosku.

7. Obniżka czynszu, o której mowa w pkt 6 będzie udzielana najemcy po złożeniu wniosku o jej zastosowanie i jest wydawana na okres 12 miesięcy. W przypadku utrzymywania się niskiego dochodu przez kolejny okres, na wniosek najemcy właściciel może stosować obniżkę przez kolejny okres.

8. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu.

9. Stawkę bazową za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej ustala Wójt Gminy w drodze Zarządzenia.

10. Zmiana wysokości czynszu może nastąpić po wypowiedzeniu jego dotychczasowej wysokości, dokonany najpóźniej na miesiąc naprzód, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.

11. Podwyższenie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie może być dokonywane częściej, niż co 6 miesięcy.

## **ROZDZIAŁ V**

### **Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy.**

- 1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządza Wójt Gminy Krzynowłoga Mała.
- 2. Sprawujący zarząd kieruje się względami racjonalnej gospodarki mieszkaniowej zasobu.
- 3. Umowy najmu z osobami (najemcami) zawiera zarządca.
- 4. Zarządca powinien współdziałać z najemcami w zakresie zagospodarowania terenów wokół budynku, a także wykonywania różnych prac z udziałem najemców.

## **ROZDZIAŁ VI**

### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.**

Koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego, w tym koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów powinny być pokrywane z opłat czynszowych za lokale mieszkalne.

## ROZDZIAŁ VII

### Wysokość wydatków na utrzymanie zasobów mieszkaniowych w kolejnych latach.

1. Środki finansowe pochodzące z czynszu za lokale mieszkalne, co roku powinny być w miarę potrzeb przeznaczone na bieżące utrzymanie, remonty i modernizację lokali będących w mieszkaniowym zasobie gminy. Należy dążyć do tego, aby gospodarka finansowała się samoistnie.
2. Prognozowaną wysokość wydatków na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy w poszczególnych latach, przedstawia poniższa tabela:

Kolejne lata objęte programem	Koszty w zł			
	Bieżąca eksploatacja	Remonty	Modernizacja	Razem
2014	1.000	-	-	1000
2015	1.200	6.500	-	7700
2016	1.200	8.000	-	9200
2017	1.350	12.000	4.500	17.850
2018	1.400	26.000	-	27.400
2019	1.500	21.000	-	22.500

## ROZDZIAŁ VIII

### Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

1. Za niezbędne uznaje się działania zmierzające do poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania zasobem gminy, a w szczególności:
  - a) sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz windykacja należności;
  - b) angażowanie mieszkańców we właściwe utrzymanie porządku i stanu technicznego w zajmowanych lokalach.
2. Poprawa wykorzystania i racjonalizacja gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w zakresie prowadzenia remontów nie będzie wymagała lokali zamiennych, ponieważ planowane remonty będą prowadzone etapami.

Przewodniczący Rady Gminy  
Leonard Kołtajewski