

**UCHWAŁA Nr XLI/203/2010  
RADY GMINY CIEPIELÓW  
z dnia 29 września 2010 r.**

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym  
zasobem gminy na lata 2010-2015.**

*Na podstawie art. 21 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2001 r. Nr 71, póź. 733), art. 40 ust. 1, art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (jednolity tekst Dz. U. z 2001 r. Nr 142, póź. 1591 z późniejszymi zmianami) - Rada Gminy Ciepiałów uchwała:*

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2010-2015 o treści:

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA  
MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY NA LATA  
2010 - 2015**

Rozdział pierwszy

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

W skład mieszkaniowego zasobu gminy Ciepiałów wchodzi lokale położone w budynkach będących w całości własnością gminy lub pozostających w jego posiadaniu samoistnym oraz lokale w budynkach, w których występują wspólnoty mieszkaniowe:

Zasób mieszkaniowy obejmuje lokale - stan obecny 29 września 2010r.

1. 9 mieszkań w bloku komunalnym w Ciepiałowie przy ul. Bat. Chłopskich 3;
2. 4 mieszkania w bloku komunalny w Ciepiałowie przy ul. Bat. Chłopskich 5;
3. 2 mieszkania w Ośrodku Zdrowia w Bąkowej 42;

W mieszkaniowym zasobie lokalami socjalnymi będą lokale, które zostaną wynajęte osobom, które utraciły tytuł prawny do zamieszkania w nich i nabyły prawo do lokali socjalnych, a inne możliwe dla tych osób lokale socjalne byłyby o zbliżonym standardzie, co lokale dotychczas zajmowane.

Lokal socjalny może być wynajęty jako inny lokal mieszkalny (traci on wówczas charakter lokalu socjalnego) osobie, która w nim mieszka i kwalifikuje się zgodnie z odrębną uchwałą Rady Gminy do zawarcia umowy najmu takiego lokalu.

Mieszkaniowy zasób gminy w najbliższych latach pozostawał będzie na niezmiennym poziomie.

Przewiduje się sprzedaż mieszkań w ilości około 2 - 3 rocznie.

Część lokali z mieszkaniowego zasobu gminy występuje w budynkach, w których,

zgodnie z ustawą o własności lokali wyodrębnione są lokale, czyli w których występują wspólnoty mieszkaniowe.

Należą do nich budynki:

1. blok komunalny w Ciepiewie przy ul. Bat. Chłopskich 3;
2. blok komunalny w Ciepiewie przy ul. Bat. Chłopskich 5;

Rozdział drugi

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

Decyzje w sprawie remontów budynków (nieruchomości wspólnych), w których część lokali stanowi własność gminy podejmują wspólnoty mieszkaniowe. Nie można więc obecnie przewidzieć, które z tych budynków będą w najbliższym czasie remontowane i w jakim zakresie.

Możliwości finansowania remontów wynikają z części wpłat pochodzących z czynszu za lokale mieszkalne oraz lokali użytkowych.

Rozdział trzeci

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

Rada Gminy uchwałą nr XXX/204/2002 z dnia 13 lutego w sprawie zbycia nieruchomości oraz określenia sposobu i trybu zbycia, oraz uchwałą nr XXVII/117/2005 z dnia 16 listopada 2005 roku w sprawie wprowadzenia zmian zbycia nieruchomości oraz określenia sposobu i trybu zbycia lokale mieszkalne przeznaczyła do sprzedaży (przy zachowaniu prawa pierwszeństwa nabycia przez ich najemców) zlokalizowane w budynkach położonych w:

1. bloku komunalnym w Ciepiewie przy ul. Bat. Chłopskich 3;
2. bloku komunalnym w Ciepiewie przy ul. Bat. Chłopskich 5;
3. Ośrodka Zdrowia w Bąkowej 42;

Planuje się, że zgodnie z wyżej wymienionymi uchwałami sprzedawane będzie około dwóch mieszkań rocznie tj. w latach 2010-2015.

Rozdział czwarty

### **Zasady polityki czynszowej**

Czynsz najmu za 1m powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala się na podstawie stawki bazowej za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej z uwzględnieniem czynników obniżających lub podwyższających ich wartość użytkową, a w szczególności:

1. położenie budynku,
2. położenie lokalu w budynku,
3. wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan,
4. ogólny stan techniczny budynku.

Wójt Gminy ustala miesięczne stawki bazowe za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali

oraz wysokość czynników obniżających lub podwyższających te stawki. Stawki bazowe ustala się odrębnie dla lokali socjalnych i pozostałych lokali mieszkalnych.

Wprowadza się następujące czynniki obniżające lub podwyższające stawki bazowe:

1. Obniżające stawkę bazową:

- a) mieszkanie w budynku, który ze względu na zły stan techniczny decyzją wydaną w trybie obowiązujących przepisów jest przeznaczony do rozbiórki,
- b) mieszkanie na pierwszej i ostatniej kondygnacji znajdujące się w budynku posiadającym więcej niż dwie kondygnacje.

2. Podwyższające stawkę bazową za wyposażenie mieszkania w:

- a) wc,
- b) łazienkę,
- c) centralne ogrzewanie,
- d) centralną ciepłą wodę.

Przez w.c. rozumie się doprowadzoną do łazienki lub wydzielonego pomieszczenia instalację wodociągowo-kanalizacyjną umożliwiającą podłączenie muszli klozetowej i spłuczki; dotyczy również w.c. przynależnego do lokalu położonego poza lokalem.

Przez łazienkę rozumie się wydzielone w lokalu pomieszczenie posiadające stałą instalację wodociągowo - kanalizacyjną umożliwiającą podłączenie wanny lub brodzika.

Przez centralne ogrzewanie rozumie się ogrzewanie energią ciepłą dostarczaną z ciepłowni i kotłowni lokalnych (osiedlowych i domowych).

Obniżenie lub podwyższenie stawki bazowej czynszu następuje poprzez zsumowanie wszystkich występujących w lokalu tytułów (czynników) z tym, że obniżenie stawki bazowej za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej nie może przekroczyć 50% tej stawki, choćby zsumowanie wszystkich występujących w lokalu tytułów dawało wartość większą, a podwyższenie stawki bazowej za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej nie może przekroczyć 90%.

III. Miesięczne stawki bazowe czynszu za lokale socjalne za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej nie mogą przekraczać 40% bazowych stawek czynszu za pozostałe lokale. Jeżeli w wyniku uwzględnienia wszystkich występujących w lokalu socjalnym tytułów (czynników) czynsz najmu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej przekroczyłby połowę najniższego czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej za pozostałe lokale, to przyjmuje się czynsz za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu socjalnego w wysokości połowy najniższego czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej za pozostałe lokale.

Rozdział piąty

### **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**

Obecnie wszystkimi lokalami, budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy Ciepiałów zarządza Wójt Gminy.

Z uwagi na występujące w mieszkaniowym zasobie lokale wchodzące w skład określonych nieruchomości, których właściciele tworzą wspólnoty mieszkaniowe dopuszcza się zarządzanie tymi lokalami przez inne uprawnione osoby i jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej w celu zapewnienia sprawnego

zarządzania lokalami.

Decyzja w sprawie wyboru zarządcy (administratora) nieruchomości wspólnej należy zawsze do wspólnoty mieszkaniowej.

Zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy Ciepiałów:

1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu zarządza Wójt Gminy, jednostka organizacyjna, której Wójt Gminy tę funkcję powierzy.
2. Sprawujący zarząd kieruje się względami racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem.
3. Umowy najmu z osobami (najemcami) wskazanymi przez Wójta Gminy zawiera zarządca.
4. Wójt Gminy lub zarządca, któremu zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy powierzono, powinien współdziałać z przedstawicielami najemców w szczególności w zakresie:
  - przebudowy pomieszczeń mieszkalnych albo rozbudowy bądź nadbudowy budynku,
  - zagospodarowania terenów wokół budynków,
  - wykonywania różnych prac z udziałem najemców.

Zarządca mieszkaniowego zasobu gminy ustala regulamin porządku domowego.

Rozdział szósty

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

Przyjmuje się zasadę samofinansowania się gospodarki mieszkaniowej w zakresie bieżącego utrzymania zasobu mieszkaniowego gminy.

Koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego, w tym koszty bieżącej eksploatacji, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, koszty remontów powinny być pokrywane z opłat czynszowych za lokale mieszkalne oraz dochodu uzyskiwanego z tytułu najmu lokali użytkowych.

Z budżetu gminy mogą być również finansowane remonty „kapitalne” prowadzące co najmniej do odtworzenia wartości użytkowej poszczególnych elementów budynków, lokali.

Rozdział siódmy

### **Wysokość wydatków w kolejnych latach**

Wysokość wydatków w poszczególnych latach 2010 - 2015 na eksploatację oraz remonty i modernizacje budynków stanowiących w 100% własność gminy przewiduje się w miarę posiadanych środków.

Wysokość zaliczek w tym na fundusz remontowy ustalają w budynkach, w których występują lokale wyodrębnione (wykupione) właściciele lokali -wspólnoty mieszkaniowe - w drodze uchwały.

Zakłada się, że zaliczki te, a tym samym zakres robót, dla lokali z mieszkaniowego zasobu miasta pokrywane będą z czynszu.

## Rozdział ósmy

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

Poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarki mieszkaniowej zakłada się również poprzez planowaną sprzedaż lokali położonych w budynkach, w których zgodnie z ustawą o własności lokali wyodrębniona jest część lokali (występują wspólnoty mieszkaniowe). Pierwszeństwo w nabyciu przysługuje jego najemcy.

Zbycie wszystkich lokali gminy w budynkach, szczególnie w tych, w których udział gminy jest niewielki pozwoli na pełne przyjęcie zarządzania przez wszystkich jego mieszkańców. Mieszkańcy będący jednocześnie właścicielami, będą bardziej zainteresowani niż najemcy utrzymaniem właściwego stanu budynku i jego otoczenia.

#### § 2.

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

#### § 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 Gminy

Waldemar Czaplą