

Uchwała Nr XXXIV/224/2017

Rady Gminy w Naruszewie

z dnia 30 listopada 2017 r.

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Naruszewo.

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 2016 r. poz. 1610 z późn.zm.), art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 z późn.zm.) Rada Gminy w Naruszewie uchwała co następuje:

§ 1

Uchwała się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Naruszewo na lata 2017 - 2025, w brzmieniu załącznika do niniejszej uchwały.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 3

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

Przewodniczący Rady Gminy

Zbigniew Nowicki

Uzasadnienie

Zgodnie z 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 2016r., poz. 1610 z późn.zm.) Rada gminy uchwała wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, który powinien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat. Niniejszy program opracowany jest na lata 2017-2025 i zawiera istotne elementy polityki, kształtujące działania w zakresie gospodarki mieszkaniowej. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy obejmuje:

1. prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy, z podziałem na lokale mieszkalne, pomieszczenia tymczasowe.
2. analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na lata,
3. planowaną sprzedaż lokali,
4. zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu,
5. sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
6. źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej oraz koszty bieżącej eksploatacji
7. opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Uchwalenie programu wypełnia wymóg ustawowy, jednocześnie pozwala zebrać w jednym dokumencie informacje dotyczące aktualnego stanu zasobu mieszkaniowego Gminy Naruszewo oraz zamierzeń gminy w tym zakresie w najbliższych latach. Umożliwi to również monitorowanie podejmowanych działań i ocenę postępów w zakresie gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym. Z powyższych względów przyjęcie przedmiotowej uchwały jest uzasadnione.

*Załącznik
do uchwały Nr XXXIV/225/ 2017
Rady Gminy w Naruszewie
z dnia 30 listopada 2017 r.*

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM
GMINY NARUSZEWO NA LATA 2017 – 2025**

Ilekróć w uchwale jest mowa o ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 201 r., poz. 1610 z późn. zm.).

ROZDZIAŁ I
*Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego
zasobu mieszkaniowego*

- §1. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Naruszewo tworzą lokale będące jej własnością.
2. Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy przedstawia poniższa tabela:

<i>Lp.</i>	<i>Położenie budynku w którym znajdują się lokale</i>	<i>Liczba lokali w budynku</i>	<i>Pow. lokalu w m²</i>	<i>Opis lokalu</i>
1.	Zaborowo 77 a część mieszkalna w Szkole Podstawowej w Zaborowie	4	Lokal nr 1 39,10	Kuchnia, pokój, łazienka przedpokój. Lokal usytuowany na I piętrze. Instalacje: elektryczna, wodociągowo – kanalizacyjna, centralne ogrzewanie, terma elektryczna
Lokal nr 2 56,60			Kuchnia, 2 pokoje, łazienka przedpokój. Lokal usytuowany na I piętrze. Instalacje: elektryczna, wodociągowo – kanalizacyjna, centralne ogrzewanie, terma elektryczna	
Lokal nr 3 48,90			Kuchnia, pokój, łazienka przedpokój. Lokal usytuowany na I piętrze. Instalacje: elektryczna, wodociągowo – kanalizacyjna, centralne ogrzewanie, terma elektryczna	

			Lokal nr 4 56,20	Kuchnia, 2 pokoje, łazienka przedpokój. Lokal usytuowany na I piętrze. Instalacje: elektryczna, wodociągowo – kanalizacyjna, centralne ogrzewanie, terma elektryczna
2.	Nacpolsk ul. Szkolna 18 część mieszkalna w Zespole Szkół Podstawowych w Nacpolsku	1	Lokal nr 1 48,00	Kuchnia, 2 pokoje, łazienka przedpokój. Lokal usytuowany na parterze. Instalacje: elektryczna, wodociągowo – kanalizacyjna, centralne ogrzewanie, terma elektryczna
3.	Naruszewo część mieszkalna w budynku mieszkalno- usługowym	5	Lokal nr 1 76,30	Kuchnia, 3 pokoje, łazienka, WC, przedpokój. Lokal usytuowany na I piętrze. Instalacje: elektryczna, wodociągowo – kanalizacyjna, centralne ogrzewanie,
Lokal nr 2 64,80			Kuchnia, 3 pokoje, łazienka, WC, przedpokój. Lokal usytuowany na I piętrze. Instalacje: elektryczna, wodociągowo – kanalizacyjna, centralne ogrzewanie,	
Lokal nr 3 50,00			Kuchnia, 3 pokoje, łazienka, przedpokój. Lokal usytuowany na I piętrze. Instalacje: elektryczna, wodociągowo – kanalizacyjna, centralne ogrzewanie,	
Lokal nr 4 46,00			Kuchnia, 2 pokoje, łazienka, przedpokój. Lokal usytuowany na I piętrze. Instalacje: elektryczna, wodociągowo – kanalizacyjna, centralne ogrzewanie,	

			Lokal nr 5 45,00	Kuchnia, 2 pokoje, łazienka, przedpokój. Lokal usytuowany na I piętrze. Instalacje: elektryczna, wodociągowo – kanalizacyjna, centralne ogrzewanie,
4.	Nacpolsk ul. Szkolna 16	3	Lokal nr 1 56,60	Kuchnia, pokój, przedpokój. Instalacje: wodociągowa elektryczna, ogrzewanie-piecyk węglowy
Lokal nr 2 24,44			Kuchnia, pokój, Instalacje: wodociągowa elektryczna, ogrzewanie-piecyk węglowy	
Lokal nr 3 20,00			Kuchnia, pokój, Instalacje: wodociągowa elektryczna, ogrzewanie-kuchnia węglowa	

3. Mieszkania wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy są wynajmowane.
4. Przewiduje się powiększenia mieszkaniowego zasobu poprzez budowę nowych mieszkań lub adaptację innych obiektów stanowiących własność Gminy Naruszewo
5. W okresie objętym programem przewiduje się wydzielenia z zasobu lokali i przeznaczenia ich na lokale socjalne.
6. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy z pozycji nr 1-3 tabeli przeznaczone zostały do wynajmowania lokale mieszkalne, lokale przeznaczone do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy.
7. Z mieszkaniowego zasobu gminy wydziela się i przeznacza do wynajmowania jako pomieszczenie tymczasowe lokale z pozycji nr 4

§ 2. Lokale z wyłączeniem lokali wynajętych, nie wykorzystane w związku ze stosunkiem pracy dłużej niż przez okres 12 miesięcy, mogą być wynajmowane osobom, których nabycie tytułu prawnego do lokalu nie ma związku ze stosunkiem pracy.

ROZDZIAŁ II

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego

§ 3. Mieszkania znajdujące się w budynkach szkół oraz w budynku mieszkalno – usługowym w Naruszewie są w dobrym stanie technicznym.
W latach 2017-2018 planowane są prace remontowe i modernizacyjne następujących obiektów:

1. Naruszewo - remont budynku mieszkalno-usługowego polegający na malowaniu

korytarza i klatki schodowej w części mieszkalnej, montażu wodomierzy w mieszkaniach.

2. Zaborowo – termomodernizacja budynku szkoły z remontem wewnętrznej instalacji sanitarnej i elektrycznej w tym wymiana pokrycia dachowego, wymiana stolarki okiennej i drzwi, ocieplenie poddaszy, wymiana rynien, wymiana centralnego ogrzewania, montaż pompy ciepła. Remont pomieszczeń mieszkalnych w niezbędnym zakresie.
3. Nacpolsk – wykonanie remontu pomieszczeń tymczasowych z wymianą stolarki drzwiowej, okiennej, stropodachu, malowanie ścian i wymiana podłogi. Planowany remont na 2020 r.

§ 4. Wójt Gminny w każdym roku do końca marca po przeanalizowaniu potrzeb z zakresie remontów budynków i mieszkań sporządzi plan remontów i modernizacji w mieszkaniowym zasobie gminy oraz szacunkowy koszt ich wykonania.

§ 5. Wnioski do planu remontów na dany rok będą przyjmowane do końca grudnia roku poprzedzającego od zarządców nieruchomości.

Wpływ z czynszów stanowią główne źródło finansowania i utrzymania mieszkań, które przeznacza się na finansowanie prac remontowych oraz koszty bieżącej eksploatacji.

ROZDZIAŁ III *Planowa sprzedaż lokali*

§ 6. W latach 2017-2025 nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych.

ROZDZIAŁ IV *Zasoby polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu*

§7. 1. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- a) za lokale mieszkalne oraz lokale na czas trwania stosunku pracy
 - b) za pomieszczenia tymczasowe i lokale socjalne
2. Wójt Gminy ustala stawki bazowe czynszu w drodze zarządzenia uwzględniając czynniki wpływające na wartość użytkową mieszkania, takie jak: położenie budynku, jego wyposażenie i stan techniczny, położenie lokalu w budynku i jego wyposażenie w urządzenia techniczne.
 3. Miesięczna stawka czynszu za 1 m² powierzchni pomieszczenia tymczasowego i lokali socjalnych (w razie ich pozyskania do zasobu) ustalana jest w wysokości 50% stawki czynszu obowiązującego dla lokali mieszkalnych w gminnym zasobie mieszkaniowym.
 4. Najemca oprócz czynszu zobowiązany jest do uiszczania opłat eksploatacyjnych, tj. opłat za energię elektryczną, energię cieplną, dostawę wody do lokalu z sieci wodociągowej, odbiór nieczystości stałych i ciekłych itp.
 5. W stosunku do najemców o niskich dochodach, czynsz naliczony według obowiązujących stawek może być okresowo obniżony, nie więcej niż 30%, w zależności od wysokości dochodu gospodarstwa domowego najemcy, ustalonego na podstawie przepisów ustawy o dodatkach mieszkaniowych. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu określa uchwała Rady Gminy w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

ROZDZIAŁ V

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

- § 8. 1. Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy określa odrębna uchwała Rady Gminy
2. Zarząd budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy jest sprawowany przez zarządców obiektów (dyrektorów szkół w obiektach szkolnych) w których znajdują się lokale mieszkalne wchodzące w skład zasobu mieszkaniowego oraz bezpośrednio przez gminę (pozostałe lokale).

ROZDZIAŁ VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej oraz wysokość wydatków na koszty remontów i modernizacji oraz kosztów bieżącej eksploatacji

- § 9. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są w szczególności dochody uzyskiwane z czynszów najmu lokali mieszkalnych i środki własne Gminy, które przeznaczają się na remonty i modernizacje, oraz na bieżącą eksploatację.

ROZDZIAŁ VII

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

- § 10. 1. Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy. Gmina realizuje nakreślone przez ustawę zadania głównie w oparciu o istniejący zasób mieszkaniowy.
2. Podejmowanie działań w celu zabezpieczenia corocznie w budżecie Gminy stosownych środków na wykonanie remontów bieżących.
3. Dopuszcza się możliwość pozyskania lokali socjalnych we współdziałaniu z innymi podmiotami zainteresowanymi budową domów mieszkalnych w zamian za aport w postaci gminnych gruntów budowlanych lub udział finansowy. Decyzję w tych sprawach na wniosek wójta podejmuje się w formie uchwały Rada Gminy.
4. Gmina stworzy warunki dla poprawy wykorzystania mieszkaniowego zasobu gminy poprzez:
- a) umożliwienie najemcom wynajem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
 - b) przeznaczenie lokali o obniżonym standardzie, po ewentualnym opróżnieniu ich przez dotychczasowych najemców, na lokale socjalne.

Przewodniczący Rady Gminy

Zbigniew Nowicki