

**Uchwała Nr XVIII / 63 /2008**

**Rady Gminy w Naruszewie**

**z dnia 23 kwietnia 2008 r.**

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Naruszewo.**

Na podstawie art. 21 ust. 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 69, poz. 626; z 2006 r. Nr 86, poz. 602, Nr 94, poz. 657, Nr 167, poz. 1193, Nr 86, poz. 602 i Nr 249, poz. 1833; z 2007 r. Nr 128, poz. 902, oraz Nr 173, poz. 1218), 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 2001 r. Nr 142, poz. 1591; z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457; z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337; z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218), Rada Gminy w Naruszewie uchwala co następuje:

**§ 1**

Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Naruszewo na lata 2008 - 2013, 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  
Roman Salak

*Załącznik  
do uchwały Nr XVIII / 63 / 2008 Rady Gminy  
w Naruszewie  
z dnia 23 kwietnia 2008 r.*

## **WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY NARUSZEWO NA LATA 2008 – 2013**

Ileokroć 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 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.).

### **ROZDZIAŁ I**

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

Mieszkaniowy zasób Gminy Naruszewo tworzą lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach mieszkalnych stanowiących własność gminy, w budynkach szkół oraz w budynkach Ośrodków Zdrowia.

Mieszkaniowy zasób gminy składa się z 15 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 1202,4 m<sup>2</sup> znajdujących się w 7 budynkach. Mieszkaniowy zasób gminy ilustruje poniższa tabela:

*Stan na dzień 15.04.2008 r.*

<i>Lp.</i>	<i>Położenie budynku w którym znajdują się lokale</i>	<i>Liczba lokali w budynku</i>	<i>Pow. lokalu w m<sup>2</sup></i>	<i>Opis lokalu</i>
1.	Zaborowo 77 a (szkoła)	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 (szkoła)	2	Lokal nr 1 48,00	Kuchnia, 2 pokoje, łazienka przedpokój. Lokal usytuowany na parterze. Instalacje: elektryczna, wodociągowo – kanalizacyjna, centralne ogrzewanie, terma elektryczna
			Lokal nr 2 48,00	Kuchnia, 2 pokoje, łazienka przedpokój. Lokal usytuowany na I piętrze. Instalacje: elektryczna, wodociągowo – kanalizacyjna, centralne ogrzewanie, terma elektryczna
3.	Krysk 47 A (szkoła)	1	Lokal nr 1 32, 00	Kuchnia, pokój, łazienka przedpokój. Lokal usytuowany na I piętrze. Instalacje: elektryczna, wodociągowo – kanalizacyjna, centralne ogrzewanie
4.	Naruszewo (Ośrodek Zdrowia)	5	Lokal nr 1 76,00	Kuchnia, 3 pokoje, łazienka, WC, przedpokój. Lokal usytuowany na I piętrze. Instalacje: elektryczna, wodociągowo – kanalizacyjna, centralne ogrzewanie,

			Lokal nr 2 66,50	Kuchnia, 3 pokoje, łazienka, WC, przedpokój. Lokal usytuowany na I piętrze. Instalacje: elektryczna, wodociągowo – kanalizacyjna, centralne ogrzewanie,
			Lokal nr 3 51,00	Kuchnia, 3 pokoje, łazienka, przedpokój. Lokal usytuowany na I piętrze. Instalacje: elektryczna, wodociągowo – kanalizacyjna, centralne ogrzewanie,
			Lokal nr 4 48,00	Kuchnia, 2 pokoje, łazienka, przedpokój. Lokal usytuowany na I piętrze. Instalacje: elektryczna, wodociągowo – kanalizacyjna, centralne ogrzewanie,
			Lokal nr 5 46,00	Kuchnia, 2 pokoje, łazienka, przedpokój. Lokal usytuowany na I piętrze. Instalacje: elektryczna, wodociągowo – kanalizacyjna, centralne ogrzewanie,
5.	Nacpolsk (Ośrodek Zdrowia)	1	Lokal nr 1 66,50	Kuchnia, 3 pokoje, łazienka przedpokój. Lokal usytuowany na I piętrze. Instalacje: elektryczna, wodociągowo – kanalizacyjna, centralne ogrzewanie, przepływowy podgrzewacz wody
6.	Nacpolsk ul. Szkolna 16 (była biblioteka)	1	Lokal nr 1 56,60	Kuchnia, pokój, przedpokój. Lokal usytuowany na parterze. Instalacje: elektryczna, ogrzewanie- piec kaflowy Brak instalacji wodociągowo-kanalizacyjnej

komunalne zasoby mieszkaniowe stanowiące własność Gminy Naruszewo spełniają funkcje mieszkań o charakterze mieszkań na czas pracy na terenie gminy oraz funkcje mieszkań socjalnych.

Z mieszkaniowego zasobu gminy wydziela się i przeznacza do wynajmowania:

- a) jako lokale socjalne:
  - lokale w budynku mieszkalnym we wsi Nacpolsk, ul Szkolna 16 (po byłej bibliotece)
  
- b) jako lokale przeznaczone do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy:
  - lokale znajdujące się w budynku szkoły w Zaborowie
  - w budynku szkoły w Nacpolsku
  - w budynku Ośrodka Zdrowia w Naruszewie
  - w budynku Ośrodka Zdrowia w Nacpolsku

Lokale z wyłączeniem lokali w budynkach szkół, 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.

Mieszkania znajdujące się w budynkach szkół i ośrodków zdrowia są w dobrym stanie technicznym.

## **ROZDZIAŁ II**

### *Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego*

W celu utrzymania mieszkaniowego zasobu w niepogorszonym stanie technicznym planuje się systematyczne wykonywanie prac remontowych i modernizacyjnych. Do najpilniejszych robót remontowych należy: wykonanie remontu mieszkania socjalnego Nr 1 w budynku przy ul. Szkolnej 16 w miejscowości Nacpolsk.

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.

Wnioski do planu remontów na dany rok będą przyjmowane do końca grudnia roku poprzedzającego od dyrektorów szkół i ośrodków zdrowia.

Wpływ z czynszów stanowią główne źródło finansowania i utrzymania budynków, które przeznacza się na: do 50 % ich wysokości - finansowanie prac remontowych oraz koszty bieżącej eksploatacji.

## **ROZDZIAŁ III**

### *Planowa sprzedaż lokali*

Planowane do sprzedaży w latach 2008 – 2013 są lokale mieszkalne w budynkach Ośrodka Zdrowia na rzecz najemców. W latach 2008 – 2013 w odniesieniu do pozostałych lokali nie planuje się sprzedaży.

## **ROZDZIAŁ IV**

### *Zasoby polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu*

1. Ustala się następujące rodzaje czynszów:
  - a) za lokale mieszkalne
  - b) za lokale socjalne

2. Dla celów ustalenia czynszów wprowadza się podział gminy na 2 strefy:  
Strefa I obejmująca wsie: Naruszewo, Nacpolsk  
Strefa II obejmująca pozostałe wsie. Czynsz w II strefie dla lokali o typowym standardzie obniża się o 15% w stosunku do strefy I.
3. Wójt Gminy ustalając stawki czynszu uwzględni 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.
4. Podwyższenie czynszu następuje nie częściej niż co pół roku. Roczna podwyżka czynszu powinna wynosić nie mniej niż średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.
5. Miesięczna stawka czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu socjalnego ustalana jest w wysokości 50% stawki czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.
6. 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.
7. O obowiązku wpłacenia kaucji i jej wysokości postanawia Wójt Gminy.

## **ROZDZIAŁ V**

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

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 będzie sprawowany bezpośrednio przez gminę.

## **ROZDZIAŁ VI**

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

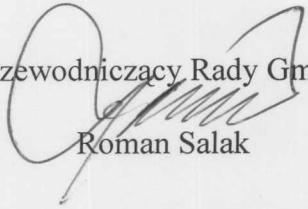
1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są w szczególności dochody uzyskiwane z czynszów najmu lokali mieszkalnych i przeznacza się je na remonty i modernizacje, oraz na bieżącą eksploatację.
2. Gospodarka mieszkaniowa może być dofinansowana z budżetu gminy w szczególności gdy:
  - a) Zachodzi konieczność wykonania natychmiastowego nieplanowanego remontu,
  - b) Gdy remont ma być finansowany w części przez środki zewnętrzne.
3. Zakłada się, że wydatki na utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy będą wzrastały proporcjonalnie do wzrostu środków, o których mowa w pkt 1 i 2.

## ROZDZIAŁ VII

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

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. W celu realizacji zadań, o których mowa w pkt 1, gmina będzie także przejmować budynki mieszkalne należące do innych publicznych zasobów i podnajmować je osobom, których gospodarstwo domowe osiąga niski dochód.
3. Dopuszcza się możliwość pozyskania mieszkań komunalnych 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 w formie uchwały Rada Gminy.
4. Gmina stwarza 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.
5. W okresie objętym programem nie przewiduje się potrzeby zapewnienia lokali zamiennych najemcom remontowanych budynków i lokali.

Przewodniczący Rady Gminy

  
Roman Salak