

**UCHWAŁA NR XXXVIII/191/18  
RADY GMINY NAREW**

z dnia 27 czerwca 2018 r.

**w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy**

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1, ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (tekst jedn.: Dz. U. z 2016 r. poz. 1610 z późn. zm.) Rada Gminy Narew uchwala, co następuje:

**§ 1.** Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Narew na lata 2018-2022, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Narew.

**§ 3.** Traci moc uchwała Nr XXII/106/16 Rady Gminy Narew z dnia 30 grudnia 2016r., w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy.

**§ 4.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dz. Urz. Woj. Podlaskiego.

Przewodnicząca Rady Gminy

**Aneta Leonowicz**

## **Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Narew na lata 2018-2022**

### **Rozdział 1. POSTAWNOWIENIA OGÓLNE**

§ 1. Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Narew na lata 2018-2022 określa podstawowe kierunki działania Gminy Narew w gospodarowaniu mieszkaniowym zasobem gminy w tym okresie.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) programie - należy przez to rozumieć Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Narew na lata 2018-2022,
- 2) mieszkaniowym zasobie gminy - należy przez to rozumieć lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy Narew,
- 3) ustawie o ochronie praw lokatorów - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.

### **Rozdział 2. PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY NAREW W LATACH 2018-2022**

§ 3. 1. Zasób mieszkaniowy Gminy Narew stanowią lokale mieszkalne w budynkach stanowiących własność Gminy Narew.

2. Zasób mieszkaniowy Gminy Narew składa się z następujących lokali mieszkalnych:

Lp.	Lokalizacja	Powierzchnia użytkowa	Wyposażenie techniczne				
			bieżąca woda	kanalizacja	co	łazienka	wc
1.	Narew ul. Mickiewicza 81A/7	60,4 m <sup>2</sup>	x	x	x	x	x
2.	Odrynki 11A	51,67 m <sup>2</sup>	x	-	-	-	-

3. Z ogólnego zasobu mieszkaniowego wyodrębniony został 1 lokal socjalny (lp. 2 powyżej).

4. Stan techniczny lokali mieszkalnych nie budzi zastrzeżeń.

5. Wysokość nakładów inwestycyjnych na gospodarkę mieszkaniową zależeć będzie głównie od środków zabezpieczonych w budżecie gminy.

6. Pozyskiwanie lokali socjalnych będzie następowało wyłącznie w przypadku naglącej potrzeby, poprzez adaptację pomieszczeń o innym niż mieszkalne przeznaczeniu.

7. Prognoza dotycząca liczby lokali wchodzących w skład zasobu na lata 2018-2022

	2018	2019	2020	2021	2022
Liczba lokali wchodzących w skład zasobu	2	2	2	2	2
W tym lokali socjalnych	1	1	1	1	1

### **Rozdział 3. ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCYCH ZE STANU TECHNICZNEGO LOKALI MIESZKALNYCH, Z PODZIAŁEM NA KOLEJNE LATA**

§ 4. 1. Remonty i modernizacje prowadzone będą w miarę zaistniałych potrzeb i możliwości finansowych Gminy.

2. Podstawę do planowanych remontów i modernizacji stanowią przeglądy instalacji elektrycznej, gazowej, urządzeń grzewczo-kominowych, przeciwpożarowych oraz konstrukcyjnych.

3. Gmina będzie realizowała następujące kierunki działań:

- 1) utrzymanie stanu technicznego lokalu na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania,
- 2) zapewnienie użytkownika lokalu i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń zgodnie z przeznaczeniem.

4. Decyzje w sprawie remontów oraz modernizacji lokali mieszkalnych będą podejmowane przez Wójta Gminy w granicach środków określonych corocznie w budżecie gminy.

5. Finansowanie zasobów mieszkaniowych w latach 2018-2022 będzie z planowanych środków z budżetu Gminy w wysokości określonej w corocznych planach remontów.

6. Planowane remonty, modernizacje i inwestycje w zasobie mieszkaniowym Gminy Narew w latach 2018-2022.

Nie planuje się remontów, modernizacji i inwestycji w zasobie mieszkaniowym w okresie objętym programem.

#### **Rozdział 4. PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI**

§ 5. 1. W latach 2018-2022 nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Narew.

2. Dopuszcza się możliwość sprzedaży lokali mieszkalnych w okresie objętym programem w przypadku zainteresowania ich zakupem oraz wyrażenia zgody przez Radę Gminy Narew w formie uchwały.

3. Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych, uregulowane są w uchwale Rady Gminy Narew w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami gminy i ustawie o gospodarce nieruchomościami.

#### **Rozdział 5. ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ**

§ 6. 1. W lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala się stawki czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

2. Stawkę czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu ustali Wójt Gminy w formie zarządzenia. Przewiduje się możliwość, że w latach funkcjonowania niniejszego programu stawka czynszu może być podwyższona po analizie faktycznie poniesionych kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy Narew.

3. Czynsz za lokale i budynki mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób gminy opłacają najemcy na warunkach określonych w umowach najmu.

§ 7. 1. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- za lokale mieszkalne,
- za lokale socjalne.

2. Czynsz obejmuje:

- koszty administrowania,
- koszty konserwacji i utrzymania technicznego budynku, w tym koszty utrzymania pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytkowania wraz z kosztami utrzymania czystości, energii elektrycznej i ciepłej,
- koszty utrzymania zieleni.

§ 8. Czynsz najmu lokalu mieszkalnego może zostać podwyższony w drodze wypowiedzenia dotychczasowej wysokości czynszu najpóźniej na trzy miesiące naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego.

§ 9. 1. Wprowadza się następujące czynniki obniżające stawkę bazową czynszu za lokale mieszkalne:

mieszkania położone poza siedzibą gminy	5%,
mieszkania z kuchnią bez oświetlenia naturalnego	5%,
brak w mieszkaniu instalacji wodociągowej	5%,
brak w mieszkaniu instalacji kanalizacyjnej	5%,

mieszkanie przeznaczone do rozbiórki	5%,
mieszkanie położone na parterze w budynku wielorodzinnym	5%

2. Czynniki obniżające czynsz nie mają zastosowania do stawek czynszu za lokale socjalne.

3. W przypadku wykonania przez najemcę remontu za zgodą wynajmującego stawka czynszu może zostać obniżona do poziomu 50 % obowiązującej stawki na okres pozwalający odliczyć kwotę poniesionych przez najemcę nakładów.

4. Podnajmowanie lokali może następować wyłącznie za zgodą Wynajmującego.

5. W przypadku podnajęcia całego lub części lokalu, wysokość czynszu podwyższa się o 30%.

§ 10. Najemca lokalu obowiązany jest do uiszczenia opłat niezależnych od właściciela związanych z eksploatacją mieszkania, do których należy zaliczyć m.in. opłaty za dostawę energii, wody, odbiór nieczystości stałych i ciekłych.

#### **Rozdział 6.**

### **SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY ORAZ PRZEWIDYWANE ZMIANY W ZAKRESIE ZARZĄDZANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY NAREW**

§ 11. 1. Nieruchomościami wchodzącymi w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Narew gospodaruje Wójt Gminy Narew.

2. Zadania z zakresu zarządzania gminnym zasobem mieszkaniowym obejmują:

- podejmowanie wszelkich czynności zmierzających do utrzymania mieszkań w stanie niepogorszonym zgodnie z ich przeznaczeniem,
- pozyskiwanie nowych lokali w drodze adaptacji na cele mieszkaniowe,
- zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych,
- zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości.

§ 12. Nie przewiduje się zmian organizacyjno-prawnych w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

#### **Rozdział 7.**

### **ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W LATACH 2018-2022**

§ 13. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej będą środki stanowiące wpływy z czynszów z tytułu najmu lokali mieszkalnych oraz środki wydzielone na ten cel w budżecie Gminy Narew.

#### **Rozdział 8.**

### **WYSOKOŚĆ WYDATKÓW NA GOSPODAROWANIE MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY**

§ 14. Prognozowana wysokość kosztów utrzymania zasobu w latach 2018-2022

Wyszczególnienie	2018	2019	2020	2021	2022
koszty bieżącej eksploatacji	870zł.	870zł.	870zł.	870zł.	870zł.
remonty	-----	-----	-----	----	-----
koszty zarządu	200zł	200zł.	200zł.	200zł.	200zł.
inwestycje	----	----	----	----	----
Razem	1070zł	1070zł	1070zł.	1070zł.	1070zł.

#### **Rozdział 9.**

### **ZASADY POPRAWY WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJI GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY I PRZEPISY KOŃCOWE**

§ 15. Ustalone realne potrzeby remontowe wskazują, że nie jest konieczne wyłączenie lokali z eksploatacji w celu wykonania remontu. Mając powyższe na względzie nie przewiduje się zamian lokali przeprowadzanych w związku z remontami budynków i lokali.

**§ 16.** W przypadku wystąpienia zmian istotnych w zakresie wielkości mieszkaniowego zasobu gminy, posiadanych środków finansowych oraz planowanej wielkości wskaźnika wzrostu cen, towarów i usług konsumpcyjnych Wójt Gminy Narew przedłoży Radzie Gminy propozycję zmian Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Narew w latach 2018-2022.

**§ 17.** Nie przewiduje się wydzielenia z zasobu mieszkaniowego lokali przeznaczonych do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy.