

**UCHWAŁA NR XXXIX/211/22**  
**RADY GMINY NAREW**

z dnia 31 marca 2022 r.

**w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym  
Zasobem Gminy Narew na lata 2022-2027**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2022r. poz. 559) i 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 (Dz. U. z 2022 r. poz. 172) Rada Gminy Narew uchwala, co następuje:

**§ 1.** Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Narew na lata 2022-2027 w brzmieniu określonym w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

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

**§ 3.** Traci moc uchwała Nr XXXVIII/191/18 Rady Gminy Narew z dnia 27 czerwca 2018r., 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 2022-2027**

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

§ 1. Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Narew na lata 2022-2027 ma na celu racjonalne i efektywne gospodarowanie posiadanym zasobem mieszkaniowym tym okresie i obejmuje:

- 1) prognozę wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy,
- 2) analizę potrzeb oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy,
- 3) planowana sprzedaż lokali,
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu,
- 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,
- 8) opis działań mających na celu poprawę i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) programie - należy przez to rozumieć niniejszy Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Narew na lata 2022-2027,
- 2) mieszkaniowym zasobie gminy - należy przez to rozumieć lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy Narew ujęte w programie,
- 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 2022-2027**

§ 3. 1. Zasób mieszkaniowy Gminy Narew składa się z następujących lokali:

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	-	-	-	-

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

3. Stan techniczny lokali mieszkalnych nie budzi zastrzeżeń.

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

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

6. Lokale pozostające w zasobie nie są dostosowane do potrzeb osób niepełnosprawnych.

7. Prognoza dotycząca liczby lokali wchodzących w skład zasobu na lata 2022-2027.

	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Liczba lokali wchodzących w skład zasobu	2	2	2	2	2	2
W tym lokali socjalnych	1	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 lokali na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania,
- 2) zapewnienie użytkowania lokalu i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń zgodnie z przeznaczeniem,
- 3) dostosowanie lokali do potrzeb osób niepełnosprawnych.

4. Decyzje w sprawie remontów i adaptacji lokali o innym przeznaczeniu niż mieszkalne w tym także dla osób niepełnosprawnych będą podejmowane przez Wójta Gminy w granicach środków określonych corocznie w budżecie gminy.

5. Finansowanie zasobów mieszkaniowych w latach 2022-2027 będzie z planowanych środków z budżetu Gminy w wysokości określonej w corocznych planach remontów.

6. W latach 2022-2027 planuje się adaptację pomieszczeń o innym przeznaczeniu niż mieszkalne na cele mieszkaniowe w tym spełniające warunki dla osób niepełnosprawnych po wcześniejszym zabezpieczeniu środków w budżecie gminy.

### **Rozdział 4.**

#### **PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI**

§ 5. 1. W latach 2022-2027 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.

### **Rozdział 5.**

#### **ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻENIA CZYNSZU**

§ 6. 1. W lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala się sposób obliczania wysokości czynszu jako iloczyn stawki za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu i łącznej powierzchni użytkowej tego lokalu.

2. Stawkę czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu ustali Wójt Gminy w formie zarządzenia. Przewiduje się możliwość podwyższenia stawki po analizie faktycznie poniesionych kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy Narew – nie częściej niż co 6 miesięcy.

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:

- 1) za lokale mieszkalne,
- 2) za lokale socjalne.
2. Czynsz obejmuje:
  - 1) koszty administrowania,

2) koszty konserwacji i utrzymania technicznego budynku, w tym koszty utrzymania pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytkowania wraz z kosztami utrzymania czystości, energii elektrycznej i ciepłej,

§ 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. W przypadku stwierdzenia podnajęcia całego lub części lokalu, bez zgody Wynajmującego wysokość czynszu podwyższa się o 50%.

§ 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 ZARZĄDZANIA 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:

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

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

## **Rozdział 7.**

### **ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W LATACH 2022-2027**

§ 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 2022-2027

Wyszczególnienie	2022	2023	2024	2025	2026	2027
koszty bieżącej eksploatacji	2000 zł	2000 zł	2000 zł	2000 zł	2000 zł	2000 zł
remonty	-----	-----	-----	----	-----	----
koszty zarządu	500 zł	500 zł	500 zł	500 zł	500 zł	500 zł

inwestycje	----	----	----	----	----	----
Razem	2500 zł	2500 zł	2500 zł	2500 zł	2500 zł	2500 zł

#### **Rozdział 9.**

### **OPIS DZIAŁAŃ MAJĄCYCH NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY**

**§ 15.** Ustalone potrzeby wskazują, że nie jest konieczne wyłączenie lokali z eksploatacji w celu wykonania remontu.

**§ 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 2022-2027.

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