

**UCHWAŁA NR XXXIX/235/18
RADY GMINY NUR**

z dnia 18 września 2018 r.

w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Nur na lata 2018-2022

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994 z późn.zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2018 r. poz. 1234 z późn. zm.) uchwala się, co następuje:

§ 1. Uchwala się „Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Nur na lata 2018-2022” w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Nur.

§ 3. Traci moc uchwała Nr XVII/102/12 Rady Gminy z dnia 29 października 2012 roku w sprawie uchwalenia „Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Nur na lata 2013-2017”.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Nur

Marek Góral

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Nur na lata 2018-2022

Rozdział 1 Wprowadzenie

- § 1.1.** Głównym celem Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Nur na lata 2018-2022 jest określenie kierunków działania Gminy Nur w zakresie racjonalnego i efektywnego gospodarowania posiadanym zasobem mieszkaniowym.
2. Działania dotyczące polityki mieszkaniowej Gminy Nur mają za zadanie:
- 1) dążenie do zaspokojenia niezbędnych potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Gminy w zakresie lokali mieszkalnych wynajmowanych na czas nieoznaczony, lokali socjalnych i zamiennych oraz pomieszczeń tymczasowych;
 - 2) stopniową poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego;
 - 3) tworzenie warunków do poprawy sytuacji mieszkaniowej mieszkańców gminy Nur.
3. Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Nur na lata 2018- 2022 określa w szczególności:
- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2018-2022, z podziałem na lokale mieszkalne i lokale socjalne,
 - 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali,
 - 3) planowaną sprzedaż lokali w latach 2018-2022,
 - 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu,
 - 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2018-2022,
 - 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2018-2022,
 - 7) wysokość wydatków w latach 2018-2022,
 - 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.
4. Przy opracowaniu Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Nur na lata 2018- 2022 przyjęto wielkość zasobu mieszkaniowego gminy Nur według stanu na dzień 31 grudnia 2017 r.
- § 2.** Ilekroć w uchwale jest mowa o:
- 1) programie - należy przez to rozumieć Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Nur na lata 2018-2022, określony w niniejszej uchwale;
 - 2) mieszkaniowym zasobie gminy - należy przez to rozumieć lokale mieszkalne i socjalne stanowiące własność Gminy Nur;
 - 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 Dz. U. z 2018 r., poz. 1234 z późn. zm.);
 - 4) ustawie o pomocy społecznej – należy przez to rozumieć ustawę z 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2018 r., poz. 1508 z późn. zm.);

- 5) wójt – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Nur;
- 6) gminie – należy przez to rozumieć Gminę Nur.

Rozdział 2

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

§ 3. 1. Mieszkaniowy zasób gminy tworzą lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących własność gminy.

2. Wykaz lokali mieszkalnych wraz z wyposażeniem, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, przedstawia tabela Nr 1:

Tabela Nr 1

L.p.	Adres lokalu, położenie	Wyposażenie lokalu
I.	Budynek mieszkalny, Nur, ul Łomżyńska 14A	instalacja elektryczna, instalacja wodnokanalizacyjna centralne ogrzewanie,
1.	Lokal Nr 4 o pow. użytkowej – 31,40 m ²	1 pokój, kuchnia, łazienka, przedpokój,
II.	Budynek mieszkalny, Zuzela 45	instalacja elektryczna, instalacja wodnokanalizacyjna, centralne ogrzewanie (w jednym mieszkaniu)
1.	Lokal Nr 1 o pow. użytkowej - 37 m ²	1 pokój, kuchnia, łazienka, przedpokój,
2.	Lokal Nr 2 o pow. użytkowej - 34 m ²	2 pokoje, kuchnia, łazienka, przedpokój
3.	Lokal Nr 3 o pow. użytkowej - 40 m ²	1 pokój, kuchnia, łazienka. (centralne ogrzewanie)
III.	Budynek mieszkalno-użytkowy, Nur ul. Ogrodowa 3	instalacja elektryczna, instalacja wodnokanalizacyjna centralne ogrzewanie,
1.	Lokal Nr 1 o pow. użytkowej - 49 m ²	2 pokoje, kuchnia, łazienka, przedpokój
2.	Lokal Nr 2 o pow. użytkowej - 49 m ²	2 pokoje, kuchnia, łazienka, przedpokój
IV.	Budynek mieszkalno-użytkowy, Nur ul. Drohiczyńska 8	instalacja elektryczna, instalacja wodnokanalizacyjna centralne ogrzewanie,
1.	Lokal Nr 1 o pow. użytkowej - 43,45 m ²	2 pokoje, kuchnia, łazienka, przedpokój
2.	Lokal Nr 2 o pow. użytkowej - 65,16 m ²	3 pokoje, kuchnia, łazienka, przedpokój
3.	Lokal Nr 3 o pow. użytkowej - 57,23 m ²	2 pokoje, kuchnia, łazienka, przedpokój
Razem 406,24 m ²		

§ 4. 1. W latach 2018-2022 wielkość zasobu może ulegać zmianie w szczególności poprzez:

- 1) przekazanie nieodpłatnie na rzecz gminy lokali przez osoby fizyczne i prawne,
- 2) nabycie odpłatne lokalu,
- 3) zbycie lokalu,
- 4) zmianę statusu lokalu mieszkalnego na socjalny,
- 5) zmianę przeznaczenia lokalu mieszkalnego na cele niezbędne do realizacji zadań gminy.
2. Zasadniczym problemem gminy jest brak lokali socjalnych, niezbędnych do udostępnienia osobom o bardzo niskich dochodach lub osobom poszkodowanym w wyniku zdarzeń losowych.
3. Prognozę wielkości zasobu mieszkaniowego w latach 2018-2022 z podziałem na lokale mieszkalne i lokale socjalne przedstawiono w tabeli Nr 2:

Tabela Nr 2

Rok	2018	2019	2020	2021	2022
Liczba lokali ogółem:	9	9	9	9	9
Lokale mieszkalne	9	8	8	8	8
Lokale socjalne	0	1	1	1	1

- § 5. W okresie objętym programem, tj. w latach 2018-2022, przewiduje się wyremontowanie lokalu położonego w budynku mieszkalnym w Zuzeli 45 i przeznaczenie go na lokal socjalny.

Rozdział 3

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata

- § 6. W latach 2018-2022 prowadzone będą naprawy, remonty i modernizacje budynków mieszkalnych celem polepszenia ich stanu technicznego oraz poprawę warunków mieszkaniowych lokatorów. Decyzje w sprawie remontów oraz modernizacji budynków mieszkalnych będą podejmowane przez wójta w granicach środków określonych corocznie w budżecie gminy. Potrzeby remontowe budynków i lokali będą wynikały z konieczności:

- 1) utrzymania stanu technicznego na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia,
- 2) zapewnienia użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem,
- 3) utrzymania wymaganego stanu estetycznego budynku.

- § 7. 1. Priorytetem przy realizacji inwestycji i remontów budynków mieszkalnych będzie w pierwszej kolejności usuwanie stanów awaryjnych w budynkach, zagrażających bezpieczeństwu mieszkańców oraz konstrukcji technicznej budynków, a w dalszej kolejności działań podnoszących standard zamieszkania (termomodernizacja budynków). Zakres oraz kolejność remontów i modernizacji ustala wójt po zapoznaniu się ze zgłoszeniami od lokatorów oraz w wyniku kontroli stanu technicznego budynków i lokali przeprowadzanych na zlecenie wójta.

2. Podstawę do planów remontów i modernizacji stanowić będą:

- 1) wyniki okresowych przeglądów budynków, instalacji elektrycznej i odgromowej, elementów konstrukcyjnych obiektów, urządzeń grzewczo - kominowych i wentylacyjnych,
- 2) remonty lokali zwolnionych w drodze naturalnego ruchu mieszkańców,
- 3) niezbędne remonty w lokalach zajętych przez najemców.

3. Plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata przedstawia tabela Nr 3:

Tabela Nr 3

Rodzaj zadania	Rok	2018	2019	2020	2021	2022	Wartość robót w zł.
Prace modernizacyjne w budynku mieszkalno-użytkowym, Nur ul. Drohiczyńska 8							
- odnowienie i remont klatki			x				55 000,00 zł.

schodowej wraz z ogólnodostępnymi pomieszczeniami gospodarczymi						
- wymiana pieca i odnowienie kotłowni			x			50 000,00 zł.
- remont mieszkania nr 2					x	25 000,00 zł
Prace modernizacyjne w budynku mieszkalnym, Nur, ul. Łomżyńska 14A						
odnowienie mieszkania Nr 4	x					3 000,00 zł
Prace modernizacyjne w budynku mieszkalnym, Zuzela 45						
- termomodernizacja budynku				x		70 000,00 zł
- wymiana stolarki okiennej			x			8 000,00 zł
Prace modernizacyjne budynku mieszkalno-użytkowego, Nur, ul Ogródowa 3						
- termomodernizacja budynku					x	70 000,00 zł

Rozdział 4

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach 2018-2022

§ 8. 1. Polityka mieszkaniowa będzie prowadzona w kierunku sprzedaży budynków i lokali mieszkalnych.

2. Planowana jest sprzedaż budynku mieszkalnego, w którym znajdują się 3 lokale mieszkalne, położonego w Zuzeli 45. Sprzedaży podlegać będzie również mieszkanie nr 4 znajdujące się w budynku mieszkalnym, położonym przy ul. Łomżyńskiej 14A w Nurze.

Rozdział 5

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 9. 1. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- 1) z tytułu najmu lokali mieszkalnych;
- 2) z tytułu najmu lokali socjalnych.
2. Stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego należącego do mieszkaniowego zasobu gminy ustala w drodze zarządzenia wójt, zgodnie z zasadami określonymi w niniejszym programie oraz ustawą.
3. Stawka czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu z zasobu mieszkaniowego gminy obejmuje stawkę bazową podwyższoną o czynniki podwyższające wartość użytkową lokalu lub obniżoną o czynniki obniżające wartość użytkową lokalu.
2. Stawka czynszu za lokal socjalny będzie wynosiła połowę stawki najniższego czynszu w gminnym zasobie mieszkaniowym.
3. Czynniki podwyższające i obniżające stawkę bazową czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.

§ 10. 1. Podwyższanie czynszu nie może być dokonywane częściej, niż jeden raz w ciągu roku.

2. Podwyższenie czynszu może nastąpić z uwzględnieniem następujących czynników i ich wysokości:
 - 1) w mieszkaniach wyposażonych w instalację wodociagową, kanalizacyjną i centralne ogrzewanie stawka bazowa wzrasta o 75%;
 - 2) w mieszkaniach wyposażonych w instalację wodociagową i kanalizacyjną stawka bazowa wzrasta o 30 %.
3. Modernizacja lub remont przeprowadzony w budynkach i lokalach mieszkalnych podwyższy stawkę bazową w sposób określony w tabeli Nr 4:

Tabela Nr 4

Rodzaj zadania	Dodatkowe czynniki podwyższające stawkę bazową
Prace modernizacyjne w budynku mieszkalno-użytkowym, Nur, ul. Drohiczyńska 8	
- wymiana pieca i odnowienie kotłowni	3%
Prace modernizacyjne w budynku mieszkalnym, Nur, ul. Łomżyńska 14A	
- odnowienie mieszkania nr 4	2 %
Prace modernizacyjne w budynku mieszkalnym, Zuzela 45	
- termomodernizacja budynku	6 %
- wymiana stolarki okiennej	4 %
Prace modernizacyjne budynku mieszkalnym, Nur, ul Ogrodowa 3	
- termomodernizacja budynku	6 %

- § 11.** 1. Na wniosek najemcy o niskich dochodach, stawka czynszu może być obniżona, gdy najemca spełnia łącznie następujące warunki:
- 1) zawarł umowę najmu lokalu na czas nieoznaczony,
 - 2) nie ma zaległości w opłatach za używanie lokalu, a w przypadku lokalu zadłużonego, gdy gmina wyraziła zgodę na spłatę zaległości w ratach i dłużnik dokonuje terminowej spłaty naliczonych rat,
 - 3) zajmuje lokal o powierzchni użytkowej nie przekraczającej powierzchni normatywnej, o której mowa w art. 5 ustawy o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2017 r., poz. 180 z późn. zm.).
2. Wójt na wniosek najemcy może obniżyć wysokość czynszu najmu do 50%:
- 1) osobie samotnie gospodarującej, której dochód nie przekracza kwoty określonej w art. 8 ust. 1 pkt 1 ustawy o pomocy społecznej;
 - 2) osobie w rodzinie, w której dochód na osobę nie przekracza kwoty określonej w art. 8 ust. 1 pkt 2 ustawy o pomocy społecznej.
3. Obniżki stawki czynszu nie udziela się w następujących przypadkach:
- 1) najemca nie złożył deklaracji o dochodach lub złożył deklarację niezgodną z prawdą;
 - 2) wynajmowania lokalu mieszkalnego o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²;
 - 3) wynajmowania lokalu socjalnego;
 - 4) gdy najemca odmówił przyjęcia zaproponowanego przez administratora lokalu, spełniającego warunki lokalu zamiennego o niższych kosztach utrzymania;

- 5) gdy najemca zalega z zapłatą należności za zajmowany lokal mieszkalny, chyba że zostanie z nim zawarta umowa określająca spłatę zaległości.

Rozdział 6

Sposób i zasady zarządzania budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach

- § 12.** 1. Zarząd nad lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy sprawuje wójt.
2. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy polega w szczególności na:
- 1) zawieraniu umów najmu lokali;
 - 2) określaniu wysokości czynszu;
 - 3) wyrażaniu zgody na wykonywanie w lokalu ulepszeń przez lokatorów oraz określaniu rozliczeń z tego tytułu, sprawowanie funkcji kontrolnych w zakresie utrzymania czystości i porządku w obrębie budynków;
 - 4) utrzymywaniu obiektów w należytych stanie technicznym oraz zapewnienie sprawnego działania istniejących w budynku instalacji technicznych w ramach posiadanych środków.
3. Nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 7

Źródła finansowania gospodarki finansowej w kolejnych latach

- § 13.** 1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są przychody z tytułu:
- 1) czynszu z tytułu najmu lokali mieszkalnych;
 - 2) czynszu z tytułu najmu lokali socjalnych.
2. Dodatkowym źródłem finansowania są:
- 1) budżet państwa;
 - 2) dotacja gminy;
 - 3) kredyty;
 - 4) fundusze Unii Europejskiej.

Rozdział 8

Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy w kolejnych latach 2018 – 2022

- § 14.** 1. Wysokość wydatków w poszczególnych latach objętych planem będzie uzależniona od wzrostu kosztów eksploatacji, kosztów remontów oraz modernizacji lokali i budynków, uwzględnionych w kosztorysach szacunkowych wykonanych indywidualnie dla poszczególnych lokali i budynków.
2. Prognozuje się następujące wysokości wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz wydatki inwestycyjne - tabela Nr 5:

Tabela nr 5

Lp.	Wyszczególnienie kosztów w zł	2018	2019	2020	2021	2022
1.	Koszty bieżącej	3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00

	eksploatacji					
2.	Koszty remontów		55 000,00	8 000,00		25 000,00
3.	Wydatki inwestycyjne			50 000,00	70 000,00	70 000,00

3. Gmina prowadzić będzie drobne naprawy i bieżące remonty, odpowiednio do zaistniałych potrzeb w tym zakresie.
4. W okresie obowiązywania programu nie przewiduje się większych wydatków na budowę, lub przebudowę lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Rozdział 9

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

- § 15.** 1. Za niezbędne uznaje się działania zmierzające do poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem, w szczególności polegające na:
- 1) prowadzeniu systemowej zamiany lokali, mającej na celu zapewnienie lokali zamiennych osobom zamieszkującym w budynkach mieszkalnych:
 - a) przeznaczonych do wyłączenia z użytkowania ze względu na zagrożenie życia lub zdrowia mieszkańców,
 - b) przeznaczonych do rozbiórki z uwagi na inwestycje celu publicznego,
 - c) przeznaczonych do zbycia;
 - 2) inicjowaniu i prowadzeniu efektywnej zamiany lokali mającej na celu zapewnienie możliwości bieżącego regulowania opłat związanych z najmem lokalu oraz zmniejszenie liczby dłużników;
 - 3) zapewnieniu lokali i pomieszczeń tymczasowych poszkodowanym w wyniku zdarzeń losowych;
 - 4) poprawie stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy;
 - 5) zapewnieniu regularnego i terminowego otrzymywania należności z tytułu czynszu.
2. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy planuje się w okresie obowiązywania niniejszego programu:
- 1) dokonywanie remontów mieszkań celem podniesienia stanu technicznego i standardu, który nie wymaga przydzielenia lokalu zamiennego,
 - 2) pozyskiwanie lokali socjalnych i tymczasowych pomieszczeń przez adaptację pomieszczeń o innym przeznaczeniu niż mieszkalne lub remont jednego z mieszkań, stanowiących własność gminy z przeznaczeniem na lokal socjalny.
3. Lokale z mieszkaniowego zasobu gminy przeznacza się w pierwszej kolejności dla najemców, którzy:
- 1) nie są w stanie wynająć lokali z innych zasobów;
 - 2) zostali poszkodowani w wyniku zdarzeń losowych.