

Załącznik nr 1

do uchwały nr 95/XI/11

**Rady Gminy w Nowym
Duninowie**

z dnia 29 grudnia 2011 roku

**WIELOLETNI PROGRAM
GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM
ZASOBEM GMINY NOWY DUNINÓW**

Rozdział I

Postanowienia ogólne

1. Niniejszy program opracowano na podstawie art. 20 i art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 31, poz. 266 z 2005r. późn. zm.) zwanej dalej ustawą.
2. W celu stworzenia na terenie gminy warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wynikających z ustawy jak również dla gospodarstw domowych o niskich dochodach tworzy się na terenie gminy mieszkaniowy zasób gminy.

Do niniejszego programu zastosowanie mają:

- uchwała nr 33/VI/07 Rady Gminy Nowy Duninów z dnia 23 grudnia 2007r. w sprawie sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność gminy wraz z oddaniem w użytkowanie wieczyste ułamkowej części gruntu,
- uchwała nr 13/III/10 Rady Gminy Nowy Duninów z dnia 29 grudnia 2010r. w sprawie zmiany uchwały nr 33/VI/07 Rady Gminy Nowy Duninów z dnia 23 grudnia 2007r. dot. sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność gminy wraz z oddaniem w użytkowanie wieczyste ułamkowej części gruntu,
- uchwała nr 178/XXIV/05 Rady Gminy Nowy Duninów z dnia 28 stycznia 2005r. ze sprzedaży lokali mieszkalnych w budynku nr 16 w Soczewce wraz z udziałem we współwłasności gruntu w ułamkowej części gruntu,
- uchwała nr 42/V/03 Rady Gminy Nowy Duninów z dnia 24 kwietnia 2003 r. w sprawie sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach nr 17, 18, 19, 20, 24 w Brwilnie Dolnym,
- uchwała nr 286/XXXIII/2002 Rady Gminy w Nowym Duninowie z dnia 1 lutego 2002 roku w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Nowy Duninów.

Rozdział II

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

1. Wykaz lokali mieszkalnych stanowiących własność gminy

<i>Lp.</i>	<i>Lokalizacja budynku</i>	<i>Ilość lokali</i>	<i>Powierzchnia w m²</i>	<i>Wyposażenie techniczne</i>	<i>Stan techniczny</i>
1	Soczewka ul. Wierzbowa 4	2	74	wod – kan.	dobry
2	Soczewka ul. Pocztowa 2	1	25,27	wod-kan	dobry
3	Soczewka ul. Wierzbowa 9	1	34	brak	średni
4	Soczewka ul. Świerkowa 11	2	60	brak	średni
5	Soczewka ul. Wierzbowa 16	2	86	1 lokal - brak 1 lokal - wod	1 lokal w złym stanie
6	Nowy Duninów ul. Wiślana 2	2	63,72	wod	średni
7	Nowy Duninów ul. Wiślana 4	2	104	1 lokal -brak 1 lokal - wod	średni
8	Nowy Duninów ul. Aleja 2	1	34.50	wod	średni
9	Nowy Duninów ul. Parkowa 4- pomieszczenie wykorzystane na cele mieszkalne	1	10,70	brak	średni
10	Nowy Duninów ul. Parkowa 4- pomieszczenie wykorzystane na cele	1	10,14	brak	średni

<i>Lp.</i>	<i>Lokalizacja budynku</i>	<i>Ilość lokali</i>	<i>Powierzchnia w m²</i>	<i>Wyposażenie techniczne</i>	<i>Stan techniczny</i>
	mieszkalne				
11	Nowy Duninów ul. Plac Strażacki 2	1	30	wod	średni
12	Nowy Duninów ul. Plac Strażacki 3	1	25,9	wod	średni
13	Nowy Duninów ul. Pałacowa 4	5	272,49	1 lokal -wod 4 - brak	dobry
14	Nowy Duninów ul. Gostynińska 6	1	51,32	Wod	średni
15	Nowy Duninów ul. Słoneczna 2	26	731,17	c.o., wod-kan, łazienka, bez gazu	dobry
16	Brwilno Dolne 24	2	62,40	brak	Średni
17	Brwilno Dolne 17	3	114	brak	średni
18	Brwilno Dolne 18	2	76	1 lokal – brak 1 lokal - wod	średni

Wykaz lokali mieszkalnych zarządzanych przez gminę:

<i>Lp.</i>	<i>Lokalizacja budynku</i>	<i>Ilość lokali</i>	<i>Powierzchnia w m²</i>	<i>Wyposażenie techniczne</i>	<i>Stan techniczny</i>
1	Nowa Wieś 1A	4 + 2 izby (na poddaszu)	100,14+ 39,53	brak	średni
2	Nowa Wieś 1B	3	90	brak	średni
3	Wola Brwileńska	1	50	brak	średni

Z powyższych wykazów lokali wyodrębniono:

1. lokale socjalne:

<i>Lp.</i>	<i>Lokalizacja budynku</i>	<i>Ilość lokali</i>	<i>Powierzchnia w m²</i>	<i>Wyposażenie techniczne</i>	<i>Stan techniczny</i>
1	Brwilno Dolne 24/2	1	22,40	brak	średni
2	Nowa Wieś 1A	1	20,06	brak	średni

2. Inne pomieszczenia wykorzystywane na cele mieszkalne:

(pomieszczenia w budynkach po byłej GS "SCH" zaadoptowane na mieszkania)

<i>Lp.</i>	<i>Lokalizacja budynku</i>	<i>Ilość lokali</i>	<i>Powierzchnia w m²</i>	<i>Wyposażenie techniczne</i>	<i>Stan techniczny</i>
1	Nowy Duninów ul. Parkowa 4	2	20,84	brak	średni

3. Pomieszczenia tymczasowe:

<i>Lp.</i>	<i>Lokalizacja budynku</i>	<i>Ilość lokali</i>	<i>Powierzchnia w m²</i>	<i>Wyposażenie techniczne</i>	<i>Stan techniczny</i>
1	Nowa Wieś 1A	1	19,47	Instalacja elektr. Zdrój podwórzowy	średni

Wójt Gminy wyodrębni z mieszkaniowego zasobu gminy dodatkowe lokale socjalne i lokale zamienne uzależniając od występujących potrzeb.

Rozdział III

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

<i>Położenie budynku</i>	<i>2012</i>	<i>2013</i>	<i>2014</i>	<i>2015</i>	<i>2016</i>
Nowy Duninów, ul. Słoneczna 2	Bieżąca konserwacja	Bieżąca konserwacja	W zależności od pozyskania środków zewnętrznych - Termomodernizacja budynku wraz z wymianą dachu	W zależności od pozyskania środków zewnętrznych - Termomodernizacja budynku wraz z wymianą dachu	Bieżąca konserwacja
Pl. Strażacki 2 i 3	Bieżąca konserwacja	Bieżąca konserwacja	Bieżąca konserwacja	Bieżąca konserwacja	Bieżąca konserwacja
Aleja 2 Wiślana 2 i 4	Bieżąca konserwacja	Bieżąca konserwacja	Bieżąca konserwacja	Bieżąca konserwacja	Bieżąca konserwacja
Brwilno Dolne 18 i 17, 24	Bieżąca konserwacja	Bieżąca konserwacja	Bieżąca konserwacja	Bieżąca konserwacja	Bieżąca konserwacja
Pałacowa 4 Gostynińska 6	Bieżąca konserwacja	Bieżąca konserwacja	Bieżąca konserwacja	Bieżąca konserwacja	Bieżąca konserwacja
Nowa Wieś 1A i 1B	Bieżąca konserwacja	Bieżąca konserwacja	Bieżąca konserwacja	Bieżąca konserwacja	Bieżąca konserwacja
Soczewka: Wierzbowa 4, 16, Świerkowa 11	Bieżąca konserwacja	Bieżąca konserwacja	Bieżąca konserwacja	Bieżąca konserwacja	Bieżąca konserwacja
Wola Brwileńska 4	Bieżąca konserwacja	Bieżąca konserwacja	Bieżąca konserwacja	Bieżąca konserwacja	Bieżąca konserwacja

W przypadku wystąpienia jakichkolwiek pilnych napraw substancji mieszkaniowych gmina będzie weryfikowała zakres prac w poszczególnych budynkach.

Rozdział IV

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

Ilość sprzedawanych lokali mieszkalnych w poszczególnych latach będzie uzależniona od ilości wniosków złożonych przez najemców lokali.

Rozdział V

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Ustala się następujące rodzaje czynszów:
 - a) za lokale mieszkalne (w tym wyodrębniane sukcesywnie lokale zamienne i pomieszczenia tymczasowe),
 - b) za lokale socjalne
2. Czynsz obejmuje podatek od nieruchomości, koszty administrowania, koszty konserwacji i utrzymania technicznego budynków
3. Najemca oprócz czynszu za wynajmowany lokal jest obowiązany do uiszczania opłat niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę do lokalu energii elektrycznej i ciepłej, wody oraz odbiór nieczystości płynnych i stałych
4. Stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej ustala zarządzeniem Wójt Gminy.
5. Podwyższanie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy.
6. W przypadku, gdy poziom rocznego czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, z wyłączeniem opłat niezależnych od właściciela przekracza 3 % wartości odtworzeniowej lokalu, to roczna podwyżka nie może być wyższa niż 10 % dotychczasowego czynszu albo dotychczasowych opłat za używanie lokalu, liczonych bez opłat niezależnych od właściciela.
7. Ustala się czynniki obniżające stawki czynszu w zależności od wyposażenia lokalu – baza 100%, która oznacza mieszkanie o współczesnym standardzie (tj. wyposażone w instalację wodno-kanalizacyjną, centralnego ogrzewania, łazienkę i gaz):

- a) lokal socjalny – 17 % bazy
 - b) lokal bez urządzeń technicznych – 34 % bazy
 - c) lokal wyposażony tylko w inst. wodno – kanalizacyjną – 50 % bazy,
 - d) lokal tylko z łazienką – 54% bazy,
 - e) lokal bez gazu i centralnego ogrzewania – 60% bazy,
 - f) lokal bez gazu – 72% bazy,
 - g) lokal o współczesnym standardzie – 100% baza.
8. Czynnosc najmu płacony jest z góry do 20-go każdego miesiąca w kasie Urzędu Gminy lub na wskazany przez wynajmującego numer rachunku bankowego, z wyjątkiem przypadków, gdy strony pisemnie ustaliły inne terminy i formy zapłaty.
 9. Wynajmujący może podwyższyć czynsz albo inne opłaty za używanie lokalu, wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego, z zachowaniem terminów wypowiedzenia.
 10. Wypowiedzenie wysokości czynszu musi mieć pod rygorem nieważności zachowaną formę pisemną.
 11. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.
 12. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeśli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu.

Rozdział VI

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

1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządza Wójt Gminy w oparciu o obowiązujące przepisy oraz uchwały Rady Gminy.
2. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy, z wyjątkiem lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych mogą być wynajmowane tylko na czas nieokreślony.
3. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na czas oznaczony.
4. Umowa najmu na lokal socjalny może być przedłużona na następny okres, jeśli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy.

5. Gmina ma prawo wypowiedzieć najem lokalu socjalnego bez zachowania terminu wypowiedzenia, jeżeli najemca posiada tytuł prawny do innego lokalu, którego może używać.

Rozdział VII

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

Podstawą finansowania w zakresie kosztów bieżących będą opłaty czynszowe oraz w miarę posiadane środki pochodzące z budżetu gminy.

Rozdział VIII

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, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne.

	2012 r	2013 r	2014 r	2015 r	2016 r.
Bieżąca konserwacja, przeglądy i oceny stanu technicznego i elektrycznego mieszkań	15%	25%	15%	15%	15%
Koszty remontów	85%	75%	85%	85%	85%
Inwestycje	-	-	-	-	-

Rozdział IX

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności :

- **niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,**
- **planowaną sprzedaż lokali.**

W latach 2012-2016 w miarę możliwości finansowych gminy przewiduje się przeprowadzać bieżące remonty budynków, które zapewnią utrzymanie ich w stanie nie pogorszonym bieżącą eksploatacją.

W celu zapewnienia racjonalnego gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym Wójt Gminy Nowy Duninów może z inicjatywy własnej lub lokatora dokonywać zamiany lokalu zgodnie z art. 21 ust. 4 i 5 ustawy w związku z koniecznością przeprowadzenia remontu lokalu lub budynku.

Wszelkie działania i zarząd gminnym zasobem mieszkaniowym w zakresie spraw nie unormowanych przepisami lokalnymi gminy opiera się na zasadach określonych w obowiązujących przepisach, w szczególności w:

- Kodeksie cywilnym,
- ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
- ustawie o własności lokali,
- Prawie budowlanym.