

**Uchwała Nr III/ 10/06
Rady Gminy Leoncin
z dnia 29 grudnia 2006 roku**

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Leoncin.

Na podstawie art.21 ust.1 pkt 1 i ust.2 ustawy 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.), art.18 ust.2 pkt 15 i art.40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz.1591 z późn. zm.), Rada Gminy Leoncin uchwała, co następuje:

§ 1

Uchwała się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Leoncin na lata 2007 – 2011, w brzmieniu załącznika do niniejszej uchwały.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 3

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

Przewodniczący Rady Gminy

ACP
Antoni Gruszka

Załącznik
do uchwały Nr III/ 10/06 Rady Gminy Leoncin
z dnia 29 grudnia 2006 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY LEONCIN NA LATA 2007 – 2011

Ilekróć 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 Leoncin tworzą lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach mieszkalnych stanowiących własność gminy, w budynkach szkół i w biurowcu Urzędu Gminy.

Mieszkaniowy zasób gminy składa się z 24 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 1138,21 m² znajdujących się w 9 budynkach . Mieszkaniowy zasób gminy ilustruje poniższa tabela:

Stan na dzień 30 listopada 2006 r.

| Lp. | Położenie budynku, w którym znajdują się lokale | Liczba lokali w budynku | Pow. lokalu w m ² | Opis lokalu |
|-----|---|-------------------------|------------------------------|---|
| 1. | Wieś LEONCIN - budynek szkoły | 2 | 47,87 | 2 pokoje, kuchnia, łazienka z wc, przedpokój. Lokal usytuowany na parterze. <i>Instalacje:</i> elektryczna, wodociągowo-kanalizacyjna, centralne ogrzewanie. |
| | | | 47,87 | 2 pokoje, kuchnia, łazienka z wc, przedpokój. Lokal usytuowany na parterze. <i>Instalacje:</i> elektryczna, wodociągowo -kanalizacyjna, centralne ogrzewanie. |
| 2. | Wieś LEONCIN – biurowiec Urzędu Gminy | 4 | 37,95 | 1 pokój, kuchnia, łazienka z wc, przedpokój. Lokal usytuowany na I piętrze. <i>Instalacje:</i> elektryczna, wodociągowo -kanalizacyjna, centralne ogrzewanie. |
| | | | 35,11 | 1 pokój, kuchnia, łazienka z wc, przedpokój. Lokal usytuowany na I piętrze. <i>Instalacje:</i> elektryczna, wodociągowo -kanalizacyjna, centralne ogrzewanie. |
| | | | 86,43 | 3 pokoje, kuchnia, łazienka z wc, przedpokój. Lokal usytuowany na I piętrze. <i>Instalacje:</i> elektryczna, wodociągowo -kanalizacyjna, centralne ogrzewanie. |

| | | | | |
|----|--|---|-------|---|
| | | | 74,24 | 3 pokoje, kuchnia, łazienka z wc, przedpokój. Lokal usytuowany na I piętrze. <i>Instalacje:</i> elektryczna, wodociągowo - kanalizacyjna, centralne ogrzewanie. |
| 3. | Wieś NOWE GROCHALE - budynek szkoły | 2 | 22,40 | 1 pokój, kuchnia, łazienka z wc, przedpokój. Lokal usytuowany na poddaszu. <i>Instalacje:</i> elektryczna, wodociągowo - kanalizacyjna, centralne ogrzewanie. |
| | | | 41,00 | 2 pokoje, kuchnia, łazienka z wc, przedpokój. Lokal usytuowany na poddaszu. <i>Instalacje:</i> elektryczna, wodociągowo - kanalizacyjna, centralne ogrzewanie. |
| 4. | Wieś GÓRKI – budynek mieszkalny 67B | 4 | 50,23 | 2 pokoje, kuchnia, łazienka z wc, przedpokój, korytarz. Lokal usytuowany na parterze. <i>Instalacje:</i> elektryczna, wodno – kanalizacyjna, centralne ogrzewanie. |
| | | | 54,00 | 2 pokoje, kuchnia, łazienka z wc, przedpokój, spiżarka. Usytuowany na I piętrze. <i>Instalacje:</i> elektryczna, wodno – kanalizacyjna, centralne ogrzewanie |
| | | | 70,00 | 3 pokoje, kuchnia, łazienka z wc, przedpokój. Lokal usytuowany na parterze i I piętrze. <i>Instalacje:</i> elektryczna, wodno – kanalizacyjna, centralne ogrzewanie |
| | | | 33,70 | 1 pokój, kuchnia, łazienka z wc, przedpokój, korytarz. Lokal usytuowany na parterze. <i>Instalacje:</i> elektryczna, wodno – kanalizacyjna, centralne ogrzewanie |
| 5 | Wieś GÓRKI – budynek mieszkalny 67A | 3 | 32,84 | 1 pokój, kuchnia, łazienka z wc, przedpokój. Lokal usytuowany w budynku parterowym. <i>Instalacje:</i> elektryczna, wodno – kanalizacyjna, centralne ogrzewanie |
| | | | 47,00 | 3 pokoje, kuchnia, łazienka z wc, przedpokój. Lokal usytuowany w budynku parterowym. <i>Instalacje:</i> elektryczna, wodno – kanalizacyjna, centralne ogrzewanie |
| | | | 38,00 | 2 pokoje, kuchnia, łazienka z wc, przedpokój, spiżarka. Lokal usytuowany w budynku parterowym. <i>Instalacje:</i> elektryczna, wodno – kanalizacyjna, centralne ogrzewanie |
| 6 | Wieś MICHAŁÓW – budynek mieszkalny nr 2 (tzw. agronomówka) | 2 | 38,60 | 1 pokój, kuchnia, łazienka z wc, przedpokój. Lokal usytuowany w budynku parterowym. <i>Instalacje:</i> elektryczna, wodociągowo - kanalizacyjna, centralne ogrzewanie etażowe. |
| | | | 58,10 | 2 pokoje, kuchnia, łazienka z wc, przedpokój. Lokal usytuowany w budynku parterowym. <i>Instalacje:</i> elektryczna, wodociągowo - kanalizacyjna, centralne ogrzewanie etażowe. |

| | | | | |
|---|--|---|-------|---|
| 7 | Wieś MICHAŁÓW – budynek mieszkalny nr 3 | 2 | 40,00 | 2 pokoje, kuchnia, łazienka z wc, przedpokój. Lokal usytuowany w budynku parterowym. Instalacje: elektryczna, wodociągowo– kanalizacyjna, centralne ogrzewanie etażowe. |
| | | | 61,86 | 3 pokoje, kuchnia, łazienka z wc, przedpokój. Lokal usytuowany w budynku parterowym. Instalacje: elektryczna, wodociągowo– kanalizacyjna, centralne ogrzewanie etażowe. |
| 8 | Wieś STARA DĄBROWA – budynek mieszkalny nr 17 | 3 | 42,00 | 3 pokoje, kuchnia, łazienka z wc, przedpokój. Lokal usytuowany w budynku parterowym. Instalacje: elektryczna, wodno – kanalizacyjna, centralne ogrzewanie. |
| | | | 54,00 | 3 pokoje, kuchnia, łazienka z wc, przedpokój. Lokal usytuowany w budynku parterowym. Instalacje: elektryczna, wodno – kanalizacyjna, centralne ogrzewanie. |
| | | | 42,00 | 3 pokoje, kuchnia, łazienka z wc, przedpokój. Lokal usytuowany w budynku parterowym. Instalacje: elektryczna, wodno – kanalizacyjna, centralne ogrzewanie. |
| 9 | Wieś POLESIE NOWE – budynek mieszkalny nr 49 | 2 | 24,47 | 1 pokój kuchnia, korytarz. Lokal usytuowany w budynku parterowym. Lokal usytuowany w budynku parterowym. Instalacje: elektryczna, wodna. |
| | | | 58,54 | 2 pokoje , kuchnia , łazienka z wc, przedpokój, korytarz. Lokal usytuowany w budynku parterowym. Instalacje: elektryczna, wodno – kanalizacyjna, centralne ogrzewanie etażowe. |

Komunalne zasoby mieszkaniowe stanowiące własność gminy Leoncin spełniają funkcję mieszkań o charakterze powszechnym, 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 we wsi Nowe Polesie

- b) jako lokale przeznaczone do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy:
 - lokale znajdujące się w budynku szkoły w Nowych Grochalach
 - w budynku szkoły w Leoncinie
 - w biurówcu Urzędu Gminy
 - w budynku mieszkalnym 67B przy szkole w Górkach
 - w budynku mieszkalnym w Starej Dąbrowie

Lokale, z wyłączeniem lokali w budynkach szkół i w biurowcu Urzędu Gminy, 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. Lokale w budynkach szkół i biurowcu Urzędu Gminy po opróżnieniu przez dotychczasowych najemców mogą być wyłączone z mieszkaniowego zasobu gminy i wykorzystane przez te jednostki na cele niemieszkalne.

W latach 2007 – 2011 gmina planuje utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy na dotychczasowym poziomie. Mieszkania znajdujące się w budynkach szkół są w dobrym stanie technicznym. Pozostałe wymagają remontu.

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: docieplenie budynków, remonty dachów, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, wymiana instalacji elektrycznej, wodno-kanalizacyjnej i centralnego ogrzewania.

Wójt Gminy w każdym roku do końca marca po przeanalizowaniu potrzeb w zakresie remontów budynków i mieszkań sporządzi plan remontów i modernizacji w mieszkaniowym zasobie gminy oraz szacunkowy koszt ich wykonania.

Wpływy z czynszów stanowią główne źródło finansowania i utrzymania budynków.

Przeznacza się je na:

- finansowanie prac remontowych - 70 % ich wysokości,
- koszty bieżącej eksploatacji – 30 % wpływów.

ROZDZIAŁ III

Planowa sprzedaż lokali

Wyłącza się ze sprzedaży lokale mieszkalne w budynkach szkół i biurowcu Urzędu Gminy. W latach 2007 –2011 w odniesieniu do pozostałych lokali nie planuje się sprzedaży.

ROZDZIAŁ IV

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania 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: Leoncin i Michałów,

Strefa II - obejmująca pozostałe wsie. Czynsz w II strefie dla lokali o typowym standardzie obniża się o 15% w stosunku do I strefy.
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 m² powierzchni lokalu socjalnego ustalana jest w wysokości 50% stawki najniższego 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 o 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.
3. W latach 2007 –2011 planuje się odtworzenie dokumentacji technicznej mieszkaniowego zasobu gminy.

ROZDZIAŁ VI

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

1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są w szczególności dochody uzyskiwane z czynszów najmu lokali mieszkalnych, z czego 70% przeznaczają się na remonty i modernizacje, a 30% 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 gospodarstwa domowe osiągają niski dochód.
Lokale pozyskane, nie wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy, gmina udostępnia na zasadach ustalonych dla lokali z zasobu mieszkaniowego gminy.
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. Decyzje w tych sprawach na wniosek wójta podejmuje w formie uchwały Rada Gminy.
4. Gmina stwarza warunki dla poprawy wykorzystania mieszkaniowego zasobu gminy poprzez:
 - umożliwienie najemcom zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
 - 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

Antoni Gruszka