

Uchwała Nr XVI/107/08
Rady Gminy w Rawie Mazowieckiej
z dnia 10 marca 2008 roku

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Gminy Rawa Mazowiecka

Na podstawie 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 2002 r. Nr 23, poz.220, Nr 62, poz.558, Nr 113, poz.984, Nr 153, poz.1271, Nr 214, poz.1806; z 2003 r. Nr 80, poz.717, Nr 162, poz.1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz.1203 ; z 2005 r. Nr 172, poz.1441 i Nr 175, poz.1457; z 2006 r. Nr 17, poz.128 i Nr 181, poz. 1337 ; 2007 r. Nr 48, poz.327, Nr 138, poz.974 i Nr 173, poz.1218 / oraz 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 2005 r. Nr 281 poz. 2783, 2786, z 2006 r. Nr 86 poz.602, Nr 94 poz.657, Nr 167 poz.1193, Nr 249 poz.1833, z 2007 r. Nr 128 poz.902, Nr 173 poz.1218 – Rada Gminy uchwała co następuje:

§ 1. Uchwała się 5 – letni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Rawa Mazowiecka w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy

§ 3. Traci moc **uchwała nr III/22/2002** Rady Gminy w Rawie Mazowieckiej z dnia 30 grudnia roku 2002 w sprawie zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Rawa Mazowiecka

§ 4. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia.

**ZAŁĄCZNIK DO UCHWAŁY NR XVI/107/08
RADY GMINY RAWA MAZOWIECKA
z dnia 10 marca 2008 roku**

**GMINNY PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM
ZASOBEM GMINY RAWA MAZOWIECKA NA LATA 2008-2012**

I. Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Rawa Mazowiecka z podziałem na lokale w tym lokale socjalne.

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Rawa Mazowiecka obejmuje :
 - 1/ budynek mieszkalny z 4 lokalami znajdujący się we wsi Podlas 28 o powierzchniach : 31,0 m², 50,0 m², 35,0 m², 36,0 m²,
 - 2/ 2 lokale mieszkalne wchodzące w skład Wspólnoty Mieszkaniowej Podlas 27 o powierzchniach po 32,0 m²,
 - 3/ budynek mieszkalny z 5 lokalami mieszkalnymi w Niwnej 10 o powierzchniach: 31,5 m², 36,9 m², 38,4 m², 23,6 m², 29,9 m²,
 - 4/ budynek mieszkalny z 2 lokalami mieszkalnymi w Boguszycach 84 o powierzchniach po 113,7 m²,
 - 5/ budynek mieszkalny jednorodzinny w Wołuczy 18 o powierzchni 53,9 m²,
 - 6/ 1 lokal mieszkalny w Julianowie 16 o powierzchni 70,0 m²,
 - 7/ budynek mieszkalny z 4 lokalami mieszkalnymi - Chrusty 38 o powierzchniach : 73,2 m², 26,0 m², 38,8 m², 26,0 m²,
 - 8/ budynek mieszkalny z 1 lokalem - Konopnica 45 o powierzchni 29,7 m kw.
 - 9/ 3 lokale mieszkalne w budynku byłej Szkoły Podstawowej w Dziurdziołach o powierzchniach po 68 m² i 34,1 m²,
 - 10/ budynek mieszkalny z 4 lokalami mieszkalnymi przy Szkole Podstawowej w Kaleniu o powierzchniach : 58,0 m², 36,0 m², 36,0 m², 58,0 m²,
 - 11/ 2 lokale mieszkalne przy Zespole Szkół Ogólnokształcących w Boguszycach o powierzchniach po 51,4 m²
 - 12/ 6 lokali mieszkalnych przy Zespole Szkół Ogólnokształcących w Starej Wojskiej o powierzchniach : 54,9 m², 30,11 m², 71,28 m², 54,9 m², 30,11 m², 71,28 m²
 - 13/ 1 lokal mieszkalny przy Szkole Podstawowej w Konopnicy o powierzchni 44,0 m²
 - 14/ 2 lokale mieszkalne przy Zespole Szkół Ogólnokształcących w Kurzeszynie o powierzchniach po 41,0 m²,
 - 15/ budynek mieszkalny przy Szkole Podstawowej w Pukininie o powierzchni 57,0 m²
 - 16/ 2 lokale mieszkalne przy Szkole Podstawowej w Rossosze o powierzchniach po 45,0 m²

Z wyżej wymienionych lokali dwa lokale mieszkalne są lokalami socjalnymi w budynkach Chrusty 38 o powierzchni 26,0 m² i Dziurdzioły 42 o powierzchni 34,1 m²

2. Przewiduje się w ciągu najbliższych 5 lat zmiany dotyczące wielkości wyżej wymienionego zasobu mieszkaniowego opisanego w punkcie I , poprzez sprzedaż

części lokali i budowę nowych. Nowe lokale mieszkalne mają powstać poprzez budowę:

- budynków z 6 lokalami mieszkalnymi w miejscowości Boguszyce Małe
- budynku komunalnego wielorodzinnego,

II. Po dokonaniu analizy potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Gminy Rawa Mazowiecka i stanu technicznego budynków przewiduje się następujący zakres inwestycji, remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego Gminy Rawa Mazowiecka z podziałem na kolejne lata :

Rok 2008

1. Opracowanie dokumentacji technicznej budowy 6 lokali mieszkalnych w miejscowości Boguszyce Małe,
2. Wyłonienie wykonawcy i rozpoczęcie budowy lokali mieszkalnych w miejscowości Boguszyce Małe,
3. Adaptacja i przystosowanie lokalu znajdującego się w budynku po byłym Urzędzie Pocztowym w Kurzeszynie do potrzeb lokalu mieszkalnego,
4. Zakup działki w pod budynek komunalny wielorodzinny
5. Remonty bieżące będą przeprowadzone w miarę potrzeb w oparciu o przeprowadzane okresowe przeglądy budynków.

Rok 2009

1. Remont dachu w budynku komunalnym w Niwnej,
2. Wykonanie termomodernizacji budynku mieszkalnego w Kaleniu,
3. Opracowanie dokumentacji technicznej budynku komunalnego wielorodzinnego
4. Kontynuowanie i zakończenie budowy lokali mieszkalnych w Boguszycach Małych,
5. Remonty bieżące będą przeprowadzone w miarę potrzeb w oparciu o przeprowadzane okresowe przeglądy budynków.

Rok 2010

1. Remont dachu budynku w Boguszycach 84,
2. Remonty bieżące będą przeprowadzone w miarę potrzeb w oparciu o przeprowadzane okresowe przeglądy budynków.

Rok 2011

1. Wyłonienie wykonawcy i rozpoczęcie budowy budynku komunalnego wielorodzinnego
2. Wykonanie termomodernizacji budynku w m. Podlas 28,
3. Remonty bieżące będą przeprowadzone w miarę potrzeb w oparciu o przeprowadzane okresowe przeglądy budynków.

Rok 2012

1. Kontynuowanie i zakończenie budowy budynku komunalnego wielorodzinnego
2. Remonty bieżące będą przeprowadzone w miarę potrzeb w oparciu o przeprowadzane okresowe przeglądy budynków.
3. Wyłączenie z użytku budynku komunalnego w Chrustach.

III. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych .

Planuje się sprzedaż następujących lokali mieszkalnych :

- 1) sprzedaż 2 lokali mieszkalnych wchodzących w skład wspólnoty mieszkaniowej Podlas 27,
- 2) sprzedaż budynku mieszkalnego w Wołuczy 18,
- 3) sprzedaż lokalu mieszkalnego w m. Julianów 16,
- 4) sprzedaż lokali mieszkalnych w budynku mieszkalnym Boguszyce 84
- 5) sprzedaż budynku byłej Szkoły Podstawowej w m. Dziurdzioły wraz lokalami mieszkalnymi,
- 6) sprzedaż 4 lokali mieszkalnych w budynku w Kaleniu

IV . Zasady polityki czynszowej

1. Ustala się następujące rodzaje czynszów :
 - za lokale mieszkalne
 - za lokale socjalne
2. Czynsz obejmuje: podatek od nieruchomości oraz koszty: administrowania, konserwacji, utrzymania technicznego budynku oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania .
3. Najemca oprócz czynszu obowiązany jest ponadto do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania, a niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę energii elektrycznej, wody , energię cieplną , wywóz nieczystości stałych i płynnych .
4. Zmiany wysokości czynszów odbywać się będą zgodnie z ustawą 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
5. Czynsz płatny będzie w sposób i w terminach określonych w umowach najmu. Za opłatę czynszu odpowiadają solidarnie z najemcą stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie .
6. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu w zasobie gminy.
7. Stawki czynszu miesięcznego za 1 m² powierzchni użytkowej ustala Wójt Gminy.
8. W czasie trwania stosunku najmu , wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu, wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu z miesięcznym wyprzedzeniem.
9. Wójt Gminy może stosować obniżki czynszu naliczonego według obowiązujących stawek w stosunku do najemców o niskich dochodach na zasadach określonych w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Za najemcę o niskich dochodach uważa się osoby, których średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 100% kwoty najniższej emerytury (obowiązującą w dniu złożenia wniosku, ogłaszaną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych) w gospodarstwie jednoosobowym i 70% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym. Za dochód, uważa się dochód w rozumieniu przepisów o dodatkach mieszkaniowych. Czynsz może być obniżony o :
 - 20% w przypadku gdy średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego najemcy w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 90% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 60% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym.
 - 10% w przypadku gdy średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego najemcy w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 100% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 70% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym.

V . 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, za wyjątkiem lokali będących we Wspólnotach Mieszkaniowych, zarządza Wójt Gminy.
2. Zarządzanie budynkami Wspólnoty Mieszkaniowej odbywa się na podstawie uchwał podjętych przez Wspólnoty Mieszkaniowe oraz ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2000 r. Nr 80 , poz.903) .
3. Lokalami mieszkalnymi przy istniejących szkołach zarządzają dyrektorzy szkół w porozumieniu z Wójtem Gminy Rawa Mazowiecka.

VI . Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

W latach 2008 - 2012 źródłem finansowania zasobu mieszkaniowego będą środki pochodzące z czynszów najmu i środki wydzielone na ten cel w budżecie Gminy Rawa Mazowiecka

VII . Plan wydatków w latach 2008-2012

Rok	Koszty bieżącej eksploatacji/przebiegu budynków	Koszty remontów bieżących	Koszty modernizacji	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	Inwestycje związane z budową nowych lokali mieszkalnych
2008	8.000	40.000	10.000	1.000	400.000
2009	8.000	20.000	50.000	1.050	320.000
2010	9.000	20.000	30.000	1.100	10.000
2011	10.000	20.000	30.000	1.150	600.000
2012	10.000	20.000	10.000	1.200	600.000
Razem	45.000	120.000	130.000	5.500	1.930.000

VIII . Inne działania w kierunku wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania zasobem mieszkaniowym .

1. Remonty budynków i lokali zaplanowane na najbliższe 5 lat nie powodują konieczności zamiany lokali.
2. W celu racjonalizacji gospodarowania zasobem mieszkaniowym planuje się sprzedaż lokali wymienionych w punkcie III.
3. Planuje się wyłączenie z eksploatacji budynku po byłej szkole w Chrustach