

RADA GMINY w WIENIAWIE
Wpłynęło dnia:
2022 -12- 22
L.dz. /

Druk Nr 72/2022

Projekt

z dnia 22 grudnia 2022 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY WIENIAWA**

z dnia 2022 r.

w sprawie w sprawie przyjęcia "Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wieniawa na lata 2023-2027".

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559, 583, 1005, 1079, 1561) 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 (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 172, 975, 1561, 2456) Rada Gminy Wieniawa

uchwała, co następuje:

§ 1.

Przyjmuje się "Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wieniawa na lata 2023-2027", stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 3.

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

Wójt Gminy Wieniawa

~~mgr inż. Krzysztof Sobczak~~

KIEROWNIK
Referatu
Zagospodarowania Przestrzennego
i Gospodarki Nieruchomościami

mgr Paweł Koltonowicz

Magdańska

RADCA PRAWNY
nr 100A-8941

Załącznik do uchwały Nr

Rady Gminy Wieniawa

z dnia.....2022 r.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wieniawa na lata 2023-2027

WSTĘP

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wieniawa, zwany dalej "Programem" opracowany został na podstawie art. 21 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego (t. j. Dz. Urz. z 2022 r. poz. 171 z późn. zm.). Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, zgodnie z art. 4 ust. 1 wymienionej powyżej ustawy, należy do zadań własnych gminy. Celem Programu jest określenie podstawowych kierunków działania Gminy Wieniawa w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym na lata 2023-2027.

§ 1.

Przepisy ogólne

1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wieniawa na lata 2023-2027 określa w szczególności:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach,
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata,
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach,
- 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 kolejnych latach,
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2023-2027,
- 7) wysokość kosztów 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 koszty inwestycyjne;
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Wieniawa, objęty programem tworzą lokale komunalne położone w budynkach stanowiących własność Gminy Wieniawa.

2. Zasób mieszkaniowy Gminy Wieniawa przedstawia poniższe zestawienie:

Lp.	Adres budynku	Lokale mieszkalne i ich powierzchnia	Stan techniczny budynku	Uwagi
1.	Wieniawa ul. Kasztanowa 29	1. 68,00 m ²	dobry	Lokale mieszkalne usytuowane w budynku użyteczności publicznej
		2. 56,08 m ²		
2.	Komorów 30	1. 41,90 m ²	dobry	Lokale mieszkalne usytuowane w bloku stanowiącym własność Gminy Wieniawa
		2. 59,85 m ²		
		3. 41,90 m ²		
		4. 59,85 m ²		
3.	Skrzynno Plac 1000-lecia 2	1. 55,91 m ²	dobry	Lokal mieszkalny usytuowany w budynku Ośrodka Zdrowia, będący w użytkowaniu SP ZOZ w Skrzynnie

3. W latach 2023-2027 planuje się zmianę wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Wieniawa poprzez przeprowadzenie dwóch zadań inwestycyjnych „Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego na 30 mieszkań w m. Wieniawa” oraz „Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego na 30 mieszkań w m. Skrzynno”. Realizacja przedmiotowych inwestycji uzależniona będzie od zainteresowania i potrzeb społeczności lokalnej. Tym samym wielkość zasobu może ulegać zmianie w szczególności poprzez adaptację pomieszczeń użytkowych na lokale mieszkalne, nabycie lokalu, zbycie lokalu, zmianę przeznaczenia lokalu mieszkalnego na cele niezbędne do realizacji zadań Gminy Wieniawa. Trudne do przewidzenia są nagłe zdarzenia, pociągające za sobą konieczność podjęcia, pilnych wykwaterowań z budynków zagrożonych, które niewątpliwie będą miały wpływ na ostateczny wymiar zasobu.

4. Prognozę wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego na lata 2023-2027 przedstawia poniższa tabela:

Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Wieniawa w latach 2023-2027					
Rok	2023	2024	2025	2026	2027
Liczba mieszkań	7	7	37	37	37
Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego w latach 2023-2027					
Stan techniczny	2023	2024	2025	2026	2027
dobry	1	1	31	31	31
średni	6	6	6	6	6
zły	0	0	0	0	0

§ 3.

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

1. Większość lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Wieniawa, wymaga remontów w celu utrzymania i polepszenia ich stanu technicznego związanego z modernizacją i podniesieniem standardu warunków mieszkaniowych oraz dostosowanie do aktualnie obowiązujących przepisów techniczno - budowlanych.

2. W latach 2023-2027 prowadzone będą bieżące naprawy oraz remonty i modernizacje budynków mieszkalnych celem polepszenia ich stanu technicznego oraz warunków mieszkaniowych lokatorów. Decyzje w sprawie remontów oraz modernizacji budynków mieszkalnych będą podejmowane przez Wójta Gminy Wieniawa w granicach środków określonych corocznie w budżecie gminy.

3. Głównym celem przy realizacji remontów budynków mieszkalnych będzie w pierwszej kolejności naprawa stanów awaryjnych w budynkach zagrażających bezpieczeństwu mieszkańców oraz konstrukcji technicznej budynków, a w dalszej kolejności działań podnoszący standard zamieszkania (np. modernizacja budynku).

4. Zakres oraz kolejność remontów i modernizacji ustala Wójt Gminy Wieniawa uwzględniając przy tym zgłoszenia od lokatorów.

5. Jako priorytetowe uznaje się remonty lokali mieszkalnych mające na celu zapewnienie bezpieczeństwa ludzi i mienia, a w dalszej kolejności inwestycje i remonty zmierzające do zachowania substancji mieszkaniowej wraz z instalacjami na prawidłowym poziomie technicznym oraz prace modernizacyjne i remontowe polegające na podnoszeniu standardu.

§ 4.

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach

1. Nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych w latach 2023-2027 jednak dopuszcza się taką możliwość w przypadku zainteresowania zakupem mieszkań ze strony najemców lokali lub mieszkańców gminy lub w przypadkach uzasadnionych interesami gminy.

2. W przypadku przeznaczania lokali mieszkalnych do sprzedaży, pierwszeństwo w ich nabyciu przysługuje najemcom lokali.

3. Sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wieniawa odbywać się będzie w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz według zasad określonych odrębnymi uchwałami Rady Gminy Wieniawa.

4. Wójt Gminy Wieniawa może odmówić sprzedaży lokali w uzasadnionych przypadkach, w szczególności w przypadku, gdy sprzedaż będzie sprzeczna z interesem Gminy.

§ 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Najemca oprócz czynszu jest zobowiązany do uiszczania opłat niezależnych od właściciela lokalu związanych z eksploatacją mieszkań, tj. opłaty za dostawę energii, wody, gazu, odbiór nieczystości płynnych i stałych, usługi kominiarskie w wypadkach, gdy najemca lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

2. Stawki czynszu miesięcznego za 1 m² powierzchni użytkowej za lokale mieszkalne ustala Wójt Gminy Wieniawa w drodze zarządzenia z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawnych, przy uwzględnieniu czynników obniżających i podwyższających stawki czynszu.

3. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

a) za lokale mieszkalne,

b) za najem socjalny lokalu.

4. Ustala się czynniki obniżające i podwyższające stawki czynszu:

Lp.	Czynniki obniżające lub podwyższające stawkę czynszu	Procentowe zmniejszenie lub zwiększenie bazowej stawki czynszu
1.	Lokal bez łazienki i WC	-10 %
2.	Lokal bez ogrzewania	-20 %
3.	Średni stan techniczny budynku	-10 %
4.	Zły stan techniczny budynku	-20 %
5.	Lokal znajduje się w budynku, w którym termomodernizacja została przeprowadzona przed lub po wejściu w życie niniejszej uchwały	+20 %

5. Czynniki obniżające stawkę bazową czynszu nie dotyczą czynszu za najem socjalny lokali.

6. Stawka za lokal w ramach najmu socjalnego nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

6. Polityka czynszowa Gminy Wieniawa powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej.

8. Należy dążyć do takiego stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Wpływy z czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również pozyskanie środków na remonty.

9. Zmiana wysokości czynszu nie wymaga wypowiedzenia umowy najmu.

§ 6.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy

1. Mieszkaniowym zasobem Gminy Wieniawa zarządza Wójt Gminy.
2. W latach 2023-2027 nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

§ 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2023-2027

1. Podstawowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2023-2027 są:

- a) wpływy z czynszu oraz ze sprzedaży lokali mieszkalnych,
- b) środki z budżetu gminy z przeznaczeniem na remonty i inwestycje,
- c) programy rządowe wspierające budownictwo mieszkaniowe.

2. Dodatkowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być środki krajowe dostępne w ramach programów termomodernizacji.

3. Ustala się, że ulepszenia lokali mieszkalnych będą mogły być wykonywane i sfinalizowane przez lokatora za zgodą właściciela lokalu po zawarciu umowy z lokatorem określającej zakres ulepszenia oraz sposób zwrotu kosztów poniesionych przez najemcę (odliczenia w czynszu).

§ 8.

Wysokość kosztów 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 koszty inwestycyjne

1. Wydatki finansowe w latach 2023-2027 z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji i bieżących remontów budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy przedstawia poniższa tabela: Wydatki finansowe w latach 2023-2027

Lp.	Rodzaj robót	Koszty szacunkowe w tys. zł	Wysokość kosztów z tys. zł w latach				
			2023	2024	2025	2026	2027
1.	Bieżąca eksploatacja	25	5	5	5	5	5
2.	Koszty remontu	60	15	15	15	15	0
3.	Koszty modernizacji	0	0	0	0	0	0
4.	Koszty rozbudowy /budowy/	0	0	0	0	0	0

2. Bieżąca eksploatacja obejmuje przeglądy techniczne, w tym budowlane, elektryczne, kominiarskie, niezbędne remonty oraz usuwanie powstałych awarii.

3. Gmina Wieniawa nie jest współwłaścicielem żadnej nieruchomości ani członkiem Wspólnoty Mieszkaniowej, dlatego nie ponosi kosztów zarządu z tym związanych.

4. Przedstawione w ust. 1 wydatki finansowe są prognozowane i obarczone ryzykiem błędu a ich wysokość może ulec zmianie w związku z nieprzewidywalnością wydatków związanych z usuwaniem awarii i innych szkód w lokalach.

5. Wysokość wydatków na remonty, modernizacje i zadania inwestycyjne związane z zasobem mieszkaniowym będą określone corocznie w uchwale budżetowej.

§ 9.

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

1. W celu optymalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy planuje się w okresie obowiązywania programu podjęcie następujących działań:

- a) Nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych jednak dopuszcza się taką możliwość w przypadku zainteresowania zakupem mieszkań ze strony najemców lokali lub mieszkańców gminy lub w przypadkach uzasadnionych interesami gminy.
- b) Mobilizowanie najemców do dokonywania wzajemnych zamian lokali w celu dostosowania standardu i wielkości lokalu mieszkalnego do możliwości finansowych i stanu rodzinnego najemcy, przy uwzględnieniu stanu zdrowia albo stopnia niepełnosprawności.
- c) Stopniowe urealnianie czynszu za lokale mieszkalne.
- d) Sprawowanie nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz aktywna windykacja zaległości.
- e) Kształtowanie odpowiedniej polityki zagospodarowania przestrzennego Gminy Wieniawa poprzez tworzenie terenów pod budownictwo mieszkaniowe.
- f) Prowadzenie i aktualizacja danych o zasobie mieszkaniowym Gminy.
- g) Najemcom używającym lokal w sposób sprzeczny z umową należy wypowiadać umowy najmu zgodnie z zapisami w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 172 ze zm.).

Uzasadnienie

Uchwałę podejmuje się w wykonaniu ustawowego obowiązku nałożonego na gminy art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego. Objęte projektem uchwały rozwiązania i proponowane działania mają na celu optymalizowanie zarządzania zasobem mieszkaniowym gminy i stworzenie możliwości realizacji obowiązków nałożonych prawem wobec wspólnoty samorządowej. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, który został przedstawiony do uchwalenia zawiera wytyczne i zobowiązanie dla gminy do jego realizowania w kolejnych latach.

