

UCHWAŁA NR 192/XXXVIII/2023
RADY GMINY SZULBORZE WIELKIE

z dnia 29 września 2023 r.

**w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy
Szulborze Wielkie na lata 2023 – 2027**

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 (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2023 r. poz. 40 ze zm.) uchwala się, co następuje:

§ 1.

Przyjmuje się „Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Szulborze Wielkie 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.

Przewodnicząca Rady Gminy



mgr Aneta Niemira

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY SZULBORZE WIELKIE NA LATA 2023-2027

Rozdział 1. *Postanowienia ogólne*

1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Szulborze Wielkie na lata 2023-2027 określa w szczególności:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Szulborze Wielkie w poszczególnych latach;
- 2) Analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata;
- 3) planowaną sprzedaż lokali
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu;
- 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany z zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach;
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- 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 nieruchomości 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, a w szczególności:
 - a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
 - b) planowaną sprzedaż lokali

2. Dla opracowania programu przyjęto wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Szulborze Wielkie według stanu na dzień 31 grudnia 2022 r.

Rozdział 2. *Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy Szulborze Wielkie w poszczególnych latach*

1. W skład mieszkaniowego zasobu gminy Szulborze Wielkie wchodzi 7 lokali mieszkalnych, które znajdują się w budynku Zespołu Szkół w Szulborzu Wielkim oraz budynku szkoły w miejscowości Godlewo-Gudosze. Lokale te stanowią własność Gminy Szulborze Wielkie.

2. Wykaz lokali mieszkaniowych stanowiących własność gminy Szulborze Wielkie przedstawia poniższa tabela nr 1:

Tabela nr 1. Wykaz budynków i lokali mieszkaniowych stanowiących własność gminy Szulborze Wielkie

L.p.	Lokalizacja lokali	Liczba lokali	Powierzchnia w m ²	Stan techniczny lokali	Wypożenie w instalacje
1.	Budynek Zespołu Szkół w Szulborzu Wielkim				Sieć wodociągowo - kanalizacyjna, instalacja elektryczna, centralne ogrzewanie
	mieszkanie Nr 1	1	54	dobry	
	mieszkanie Nr 2	1	19	dobry	
	mieszkanie Nr 3	1	28	dobry	
2.	Budynek szkoły w Godlewo –Gudoszach				Sieć wodociągowo - kanalizacyjna, instalacja elektryczna, ogrzewanie piecowe
	mieszkanie Nr 1	1	39	dobry	
	mieszkanie Nr 2	1	36	dobry	
	mieszkanie Nr 3	1	43,5	dobry	
	mieszkanie Nr 4	1	36	dobry	

3. Przewidywana wielkość zasobu mieszkaniowego gminy (stan na koniec roku):

Tabela nr 2. Przewidywana wielkość zasobu mieszkaniowego gminy

Wyszczególnienie	2023	2024	2025	2026	2027
Liczba lokali	7	7	7	7	7
Powierzchnia użytkowa lokali (m ²)	206,5	206,5	206,5	206,5	206,5

Rozdział 3.

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

1. W latach 2023-2027 nakłady finansowe na lokale będą dotyczyły drobnych prac remontowych związanych z bieżącą eksploatacją mających na celu utrzymanie zasobu w stanie niepogorszonym.

2. Celem planowanych remontów jest zapewnienie bezpieczeństwa najemcom, w związku z tym, że w pierwszej kolejności winny być podejmowane prace zmierzające do zabezpieczenia konstrukcji budynku i instalacji technicznych.

3. Podejmowane remonty winny mieć na celu uzyskanie zasobu mieszkaniowego na poziomie technicznym gwarantującym:

1) w zakresie standardu budynków:

- a) stan konstrukcji budynków zapewniających bezpieczeństwo;
- b) sprawną instalację elektryczną;
- c) sprawne przewody, spalinowe i wentylacyjne;
- d) sprawne obróbki blacharskie i odwodnienie dachów.

2) w zakresie standardu lokali:

- a) sprawne i odpowiednie do kubatury źródło ciepła;
- b) sprawną wentylację w kuchni i łazience;
- c) sprawną stolarkę okienną i drzwiową;
- d) sprawne instalacje elektryczne;
- e) wyposażenie lokalu w urządzenia sanitarne.

4. Z uwagi na wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do obowiązujących przepisów techniczno – budowlanych prognozuje się następujące remonty i modernizacje budynku wg tabeli nr 3.

Tabela nr 3. Prognoza remontów i modernizacja budynków mieszkaniowego zasobu gminy na lata 2023-2027

Zakres prac	Rok				
	2023	2024	2025	2026	2027
	Kwota w tys. zł				
Wymiana stolarki (okna, drzwi)	0	0	0	0	1
Remont dachu i kominów	0	0	1	0	0
Roboty elektryczne	0	0	0	0	0
Roboty klatek schodowych	0	0	0	0	0
Remont lokali mieszkaniowych	0	0	0	0	0
Remont instalacji wodno - kanalizacyjnej	0	0	0	0	0
Roboty awaryjne	1	1	1	1	1
Ogółem	1	1	2	1	2

5. Remonty budynków i lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobów gminnych dokonywane będą w miarę posiadanych środków finansowych w budżecie gminy. Prace remontowe będą podejmowane w następującej kolejności priorytetów:

- 1) prace eliminujące zagrożenie życia;
- 2) prace zapobiegawcze;
- 3) prace zachowawcze.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

W okresie od 2023 do 2027 roku nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Stawkę podstawową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali ustala Wójt w drodze zarządzenia.

2. Stawkę czynszu miesięcznego za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala się z uwzględnieniem następujących czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokali, a w szczególności:

- 1) położenie budynku,
- 2) położenie lokalu w budynku,
- 3) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu,
- 4) ogólnego stanu technicznego budynku.

3. Czynsz obejmuje koszty konserwacji i utrzymania technicznego budynku.

4. Opłaty niezależne od właściciela mogą być pobierane przez właściciela tylko w przypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

5. Podstawowa stawka czynszu za lokale mieszkalne może ulegać waloryzacji nie częściej niż 1 raz w roku.

6. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu.

7. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, czynsz najmu może ulec zmniejszeniu

8. Czynsz za budynki i lokale mieszkalne opłacają najemcy budynków lub lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.

9. Czynsz najmu płatny jest z góry do 10 dnia każdego miesiąca na wskazany przez wynajmującego rachunek - chyba, że strony postanowią inaczej w umowie.

10. Ustala się czynniki podwyższające stawkę czynszu:

- 1) lokal położony w miejscowości Szulborze Wielkie będącej siedzibą gminy – 5% stawki podstawowej czynszu
- 2) lokal położony na I piętrze – 5% stawki podstawowej czynszu,
- 3) lokal wyposażony w c.o. zasilane z zewnątrz – 20% stawki podstawowej czynszu,
- 4) lokal wyposażony w sieć wodociągową – 5% stawki podstawowej czynszu,
- 5) lokal wyposażony w sieć kanalizacyjną – 5% stawki podstawowej czynszu,
- 6) budynek wybudowany po 1970 r. (stan techniczny dobry) – 5% stawki podstawowej czynszu.

11. Ustala się czynniki obniżające stawkę czynszu:

- 1) Lokal położony poza siedzibą gminy – 5% stawki podstawowej czynszu,
- 2) Lokal położony na poddaszu – 5% stawki podstawowej czynszu,
- 3) Brak w lokalu sieci wodociągowej – 5% stawki podstawowej czynszu,
- 4) Brak w lokalu sieci kanalizacyjnej – 5% stawki podstawowej czynszu,
- 5) Brak w lokalu c.o. – 5% stawki podstawowej czynszu,
- 6) Brak w lokalu łazienki – 5% stawki podstawowej czynszu,
- 7) Budynek wybudowany przed 1970 r. – 5% stawki podstawowej czynszu.

12. Przyjmuje się możliwość stosowania obniżek czynszu ze względu na wysokość dochodu gospodarstwa domowego najemcy na następujących zasadach:

- 1) w wysokości 10% - jeżeli średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego wynosi do 100% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i do 70% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym:
- 2) w wysokości 5% - jeżeli średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego wynosi od 101% do 120% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i od 71% do 90% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

Rozdział 6.

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. Zarząd w okresie objętym niniejszym programem sprawowany będzie na dotychczasowych zasadach przez właściciela lokali i budynków.

2. Zarządca, któremu powierzono zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy, powinien współdziałać z najemcami w zakresie:

- 1) zagospodarowania terenów wokół budynków, w których znajdują się lokale mieszkalne,
- 2) wykonywania różnych prac z udziałem najemców,
- 3) przebudowy pomieszczeń lokali mieszkalnych.

3. W okresie obowiązywania Programu nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2023-2027.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

1. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej gminy Szulborze Wielkie w okresie objętym programem będą:

- 1) czynsze za lokale mieszkalne i użytkowe
- 2) dotacje

3) inne środki (fundusze Unii Europejskiej, pożyczki)

2. W przypadku niewystarczającej ilości środków finansowych, w razie wystąpienia ważnych potrzeb przewiduje się zaangażowanie środków dodatkowych z budżetu gminy w miarę posiadanych możliwości finansowych.

Rozdział 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. Koszty związane z gospodarką mieszkaniową gminy:

- 1) koszty bieżącego utrzymania zasobów mieszkaniowych Gminy – eksploatacja i techniczne utrzymanie budynków mieszkaniowego zasobu Gminy;
- 2) odszkodowania za niezapewnienie przez Gminę Szulborze Wielkie lokali socjalnych lub tymczasowych pomieszczeń zgodnie z prawomocnym wyrokiem sądowym;
- 3) koszty postępowania egzekucyjnego, dotyczące należności z tytułu zaległości czynszowych;
- 4) koszty remontów bieżących budynków i lokali mieszkalnych.

2. Prognozę utrzymania budynków gminnych i lokali gminnych w latach 2023 – 2027 przedstawia tabela nr 4.

Tabela 4. Prognozowane koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy Szulborze Wielkie w latach 2023 – 2027

Wyszczególnienie	W tys. zł				
	Rok 2023	Rok 2024	Rok 2025	Rok 2026	Rok 2027
Koszty bieżącej eksploatacji	1	1	3	2	1
Koszty zarządu	0	0	0	0	0
Koszty remontów	0	1	1	1	0
Koszty modernizacji	0	0	0	0	1
Ogółem	1	2	4	3	2

3. Wysokość nakładów inwestycyjnych na gospodarkę mieszkaniową zależeć będzie głównie od środków zabezpieczonych w budżecie Gminy oraz pozyskanych środków zewnętrznych.

Rozdział 9.

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

Za niezbędne uznaje się działania zmierzające do poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania zasobem gminy, a w szczególności:

- 1) zapewnienie regularnego i terminowego otrzymania należności z tytułu czynszu;
- 2) sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością uregulowania opłat czynszowych oraz windykacja należności;
- 3) angażowanie mieszkańców we właściwe utrzymanie porządku i stanu technicznego w zajmowanych lokalach;

- 4) wspieranie najemców w czynnościach mających na celu podwyższanie standardów wynajmowanych lokali mieszkalnych (remonty itp.).

Przewodnicząca Rady Gminy



mgr Aneta Niemira