

**UCHWAŁA NR XX/192/2021
RADY GMINY SZYDŁOWO
z dnia 14 maja 2021 roku**

w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Szydłowo na lata 2021-2025.

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 2020 r., poz. 611) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2020 r., poz. 713 ze zm.) Rada Gminy Szydłowo uchwala, co następuje:

§ 1.

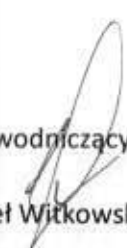
Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Szydłowo na lata 2021-2025, w brzmieniu określonym w załączniku nr 1 do niniejszej Uchwały.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 3.

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


Przewodniczący Rady

Paweł Witkowski

**Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Szydłowo
na lata 2021-2025.**

1. Podstawowym celem i założeniami wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy jest racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Szydłowo w latach 2021-2025 poprzez określenie zasad i celów prowadzonej polityki mieszkaniowej.
2. Ilekcioć w programie jest mowa o:
 - a) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Szydłowo,
 - b) Wójtzie – należy przez to rozumieć Wójtę Gminy Szydłowo,
 - c) Programie – należy przez to rozumieć „Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Szydłowo na lata 2021-2025”
 - d) 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 2020 r. poz. 611)

Program swoim zakresem obejmuje:

- 1) Prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach.
- 2) Analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata.
- 3) Planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach.
- 4) Zasady polityki czynszowej oraz warunki i 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 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 nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne.
- 8) Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:

- a) Niezbędny zakres zmian lokali związanych z remontami budynków i lokali.
- b) Planowaną sprzedaż lokali.

ROZDZIAŁ I

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego

1. Mieszkaniowy zasób gminy Szydłowo składa się z 9 lokali mieszkaniowych i przedstawiony jest w poniższej tabeli:

Lp.	Położenie lokalu	Ilość budynków/rodzaj budynku	Ilość lokali mieszkaniowych	Powierzchnia użytkowa lokali w m ²
1.	Budynek mieszkalny w miejscowości Stara Sławogóra	1	4	112,90
2.	Budynek Ośrodka Zdrowia w miejscowości Nosarzewo Borowe	1	4	85,00
3.	Budynek mieszkalny przy byłej Szkole Podstawowej w miejscowości Garlino	1	2	72,78
4.	Budynek mieszkalny w Krzywonosiu	1	2	80,65

2. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy określony będzie na bazie wyposażenia lokalu mieszkalnego w sieć wodociągową, kanalizacyjną, centralne ogrzewanie i gaz przewodowy oraz termomodernizację budynku.
3. W ramach mieszkaniowego zasobu gminy Szydłowo wydziela się lokal socjalny położony w budynku mieszkalnym przy byłej Szkole Podstawowej w Garlinie.
4. W okresie 2021-2025 nie przewiduje się budowy nowych mieszkań, a jedynie utrzymanie istniejących w należytym stanie technicznym.
5. Pozyskanie lokali socjalnych będzie następowało poprzez adaptację pomieszczeń o innym przeznaczeniu niż mieszkalne, znajdujące się w budynkach będących własnością gminy.

ROZDZIAŁ 2

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

1. Stan techniczny własnych zasobów mieszkaniowych i systematyczna ocena stopnia ich zużycia, pozwala na racjonalne planowanie remontów bieżących i kapitalnych oraz prawidłowego zarządzania substancją mieszkaniową.
2. Mieszkania wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy są w średnim stanie technicznym. Czynniki mające wpływ na stan techniczny budynku są m.in.: wiek budynku, rodzaj zabudowy, sposób utrzymania i użytkowania budynków oraz wysokość środków finansowych przeznaczonych na wykonanie napraw i remontów.
3. Niezbędne remonty mieszkań mogą być prowadzone w ramach środków pochodzących z czynszu za lokal mieszkalny lub w miarę potrzeb z innych środków budżetowych. Remonty będą wykonywane sukcesywnie w zależności od potrzeb i możliwości finansowych gminy w kolejnych latach.
4. W okresie objętym niniejszym programem, remontu bieżącego lub modernizacji będzie wymagała większość budynków mieszkalnych. Do najpilniejszych robót remontowych należy zaliczyć: docieplenie budynków, naprawa podłóg, wymiana stolarki drzwiowej i okiennej, naprawa i konserwacja elewacji, wymiana pokrycia dachowego, remonty kominów, naprawy bieżące i usuwanie powstałych awarii.
5. W latach 2021-2025 planowane jest przeprowadzenie remontów i modernizacji w następujących budynkach:
 - 1) Budynek mieszkalny przy byłej Szkole Podstawowej w miejscowości Garlino – termomodernizacja budynku,
 - 2) Budynek mieszkalny w miejscowości Stara Sławogóra – termomodernizacja budynku,
6. Decyzje w sprawie remontów budynków (nieruchomości wspólne), w których tylko część lokali stanowi własność gminy, podejmą wszyscy współwłaściciele.
7. Polityka remontowa i modernizacji powinna gwarantować uzyskanie następujących efektów:
 - 1) Zahamowanie pogarszania się stanu zasobu mieszkaniowego;
 - 2) Zahamowanie dekapitalizacji zasobu mieszkaniowego;
 - 3) Widoczną poprawę stanu budynków.

ROZDZIAŁ 3

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

1. W latach 2021 – 2025 przeznaczyć do sprzedaży budynek po byłej Szkole Podstawowej w miejscowości Garlino.
2. Środki finansowe uzyskane ze sprzedaży przeznaczyć w całości na remont pozostałych lokali.

ROZDZIAŁ 4

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Czynsz za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala się na podstawie stawki bazowej za 1 m² powierzchni użytkowej z uwzględnieniem czynników obniżających lub podwyższających ich wartość użytkową, a w szczególności:
 - 1) Położenie budynku,
 - 2) Położenie lokalu w budynku,
 - 3) Wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan,
 - 4) Ogólny stan techniczny budynku.
- 5) Czynsz obejmuje m.in.: wszystkie niezbędne koszty utrzymania budynków, lokali mieszkalnych i pomieszczeń wspólnego użytkowania oraz terenów przydomowych, a także opłaty publiczno-prawne i podatki lokalne.
2. Wójt Gminy w drodze zarządzenia ustala miesięczne stawki bazowe za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu z uwzględnieniem czynników obniżających lub podwyższających te stawki. Stawki bazowe czynszu ustala się odrębnie dla lokali socjalnych i pozostałych lokali mieszkalnych.
3. Stawka czynszu za lokal socjalny stanowi połowę stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie gminy.
4. Wprowadza się następujące czynniki podwyższające lub obniżające stawkę bazową czynszu:
 - 1) Czynniki obniżające stawkę bazową:

L.p.	Stan wyposażenia mieszkań w urządzenia techniczne	Baza % - czynniki wartościujące substancję mieszkaniową
1.	Mieszkanie z w.c. poza budynkiem	- 10%
2.	Zły stan techn. budynku – w elementach budynku występują uszkodzenia i ubytki	- 10%
3.	Lokal położony w budynku usługowo – administracyjnym ze wspólnym wejściem	- 10%

- 2) Czynniki podwyższające stawkę bazową:

L.p.	Stan wyposażenia mieszkań w urządzenia techniczne	Baza % - czynniki wartościujące substancję mieszkaniową
1.	Mieszkanie wyposażone w urządzenia techniczne: centralne ogrzewanie, instalacja wodno-kanalizacyjna,	+ 30%

	gaz	
2.	Mieszkanie wyposażone w urządzenia techniczne: sieć wodno-kanalizacyjną i centralne ogrzewanie	+ 20%
3.	Mieszkanie wyposażone w sieć wodociągową, instalację wodną	+ 10%
4.	Termomodernizacja budynku	+ 30%
5.	Dobry stan techniczny budynku – elementy budynku lub rodzaj konstrukcji wykończenia i wyposażenia jest dobrze utrzymany, nie wykazuje uszkodzeń i jest konserwowany	+ 10%
6.	Lokal położony w centrum zwartej zabudowy wiejskiej	+ 10%

- Obniżenie lub podwyższenie stawki bazowej czynszu następuje poprzez zsumowanie wszystkich występujących w lokalu czynników obniżających lub podwyższających, przy czym obniżenie stawki bazowej za 1 m² powierzchni użytkowej nie może przekroczyć 40% tej stawki, choćby zsumowanie wszystkich występujących w lokalu tytułów dawało wartość większą, a podwyższenie stawki bazowej za 1 m² powierzchni użytkowej nie może przekroczyć 90%.
- Wysokość czynszu za lokal mieszkalny stanowi iloczyn jego powierzchni użytkowej i stawki czynszu ustalonej dla danego lokalu.
- Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.
- Podwyższenie stawki czynszu może nastąpić nie częściej niż raz w roku, proporcjonalnie do średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłoszonych przez Prezesa GUS.
- Uznaje się za uzasadniony stopniowy wzrost stawki bazowej w celu umożliwienia gminie realnego pozyskiwania środków na wykonywanie remontów oraz tworzenie nowych lokali mieszkaniowych. Polityka czynszowa musi być wyważona i uwzględniać możliwości finansowe lokatorów w zakresie regulowania płatności za wynajmowane lokale.

ROZDZIAŁ 5

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

- Zasobem mieszkaniowym gminy zarządza Wójt Gminy Szydłowo.
- Sprawujący zarząd kieruje się względami racjonalnej gospodarki zasobem mieszkaniowym, tzn.:

- 1) Zapewnia najemcom lokali podstawowe warunki mieszkaniowe i bezpieczeństwa użytkowania,
- 2) Utrzymuje w należytym stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujące się na nich urządzenia komunalne i zieleni.
3. Umowy najmu z najemcami zawiera Wójt Gminy.
4. Wójt podejmuje współdziałanie z przedstawicielami najemców, szczególnie w zakresie:
 - 1) Przebudowy pomieszczeń mieszkalnych albo rozbudowy bądź nadbudowy budynków,
 - 2) Zagospodarowania terenów wokół budynków,
 - 3) Wykonywania różnych prac z udziałem najemców.
5. W okresie objętym niniejszym programem nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.
6. Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy określa odrębna uchwała Rady Gminy Szydłowo.

ROZDZIAŁ 6

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

1. Głównym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach będą wpływy z tytułu najmu lokali, dochody uzyskiwane z czynszów lokali mieszkalnych i użytkowych.
2. Stawki czynszu za lokale mieszkalne należy ustalać w wysokości umożliwiającej uzyskiwanie wpływów wystarczających na pokrycie wydatków w zakresie eksploatacji, konserwacji i zarządu nieruchomościami.
3. Gospodarka mieszkaniowa może być dofinansowana z budżetu gminy, szczególnie, gdy zachodzi konieczność wykonania natychmiastowego, nieplanowanego remontu.

ROZDZIAŁ 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.

L.p.	Rodzaj kosztów	2021	2022	2023	2024	2025
1.	Bieżąca eksploatacja	2000,00 zł	2000,00 zł	2000,00 zł	2000,00 zł	2000,00 zł
2.	Remonty	5000,00 zł	5000,00 zł	5000,00 zł	5000,00 zł	5000,00 zł
3.	Modernizacja	5000,00 zł	5000,00 zł	5000,00 zł	5000,00 zł	5000,00 zł
4.	Inwestycje	0,00	10000,00 zł	10000,00 zł	0,00 zł	0,00 zł

Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także

koszty inwestycyjne, będą corocznie określone w uchwale budżetowej w miarę potrzeb i możliwości Gminy Szydłowo.

ROZDZIAŁ 8

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

1. Podejmowanie działań w celu zabezpieczenia corocznie w budżecie w budżecie gminy stosownych środków na wykonanie remontów bieżących.
2. Zbycie lokali w budynkach, w których udział gminy jest niewielki, pozwoli na pełne przejęcie zarządzania przez wszystkich jego mieszkańców. Mieszkańcy będący jednocześnie właścicielami, będą bardziej niż najemcy zainteresowani utrzymaniem właściwego stanu budynku i jego otoczenia.
3. Umożliwienie lokatorom posiadającym zadłużenie z tytułu czynszu lub innych opłat zamiany lokalu na mniejszy, o niższym czynszu i standardzie.
4. Sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz windykacja zaległości.
5. W ramach niniejszego programu nie przewiduje się remontów kapitalnych całych budynków, wiążących się z koniecznością wykwaterowania lokatorów do lokali zastępczych na czas trwania remontów.
6. Ze względu na ograniczony zasób mieszkaniowy, w latach 2021 – 2025, sprzedaż może dotyczyć budynku po byłej Szkole Podstawowej w miejscowości Garlino.