

Uchwała Nr XXXVII/167/2022

Rady Gminy w Wiśniewie

z dnia 30 marca 2022 r.

**w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym
Zasobem Gminy Wiśniewo na lata 2022 – 2026**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559) oraz art. 21 ust 1 pkt. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2022 r. poz. 177) - Rada Gminy w Wiśniewie uchwala co następuje:

§ 1

Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Wiśniewo na lata 2022 – 2026, który stanowi załącznik do uchwały.

§ 2

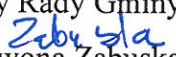
Traci moc Uchwała nr XXXIII/149/2021 Rady Gminy w Wiśniewie z dnia 16 grudnia 2021 roku w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Wiśniewo na lata 2022-2026 (Dz. Urz. Woj. Maz. poz. 12205).

§3

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wiśniewo.

§ 4

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

Przewodniczący Rady Gminy

Iwona Zabuska

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr XXXVII/167/2022
Rady Gminy w Wiśniewie
z dnia 30 marca 2022 r.

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Wiśniewo na lata 2022 – 2026

Rozdział 1

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach

1. W skład mieszkaniowego zasobu gminy wchodzi lokale położone w budynkach będących własnością gminy.

W mieszkaniowym zasobie gminy występuje 1 lokal tj.

- w Kosinach Bartosowych 41 , 06-521 Wiśniewo – 1 lokal socjalny, budynek jednorodzinny, wolnostojący , ogrodzony siatką, powierzchnia użytkowa 55,07m² , podłączony do instalacji wodociągowej i elektrycznej, pokryty blachodachówką, częściowo podpiwniczony, ogrzewanie z kuchni węglowej, dwa pokoje , korytarz, łazienka, podłączenie do oczyszczalni przyzagrodowej .
2. Postanawia się pozostawić w zasobie mieszkaniowym budynek z lokalem mieszkalnym w Kosinach Bartosowych 41.

Rozdział 2

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali.

1. Ostatni remont wykonano w 2019 roku- wymiana pokrycia dachowego, montaż oczyszczalni przyzagrodowej, remont instalacji elektrycznej i wodnokanalizacyjnej, wymiana okien i drzwi wejściowych.
2. Nie przewiduje się modernizacji oraz kapitalnych remontów w kolejnych latach, lecz bieżące konieczne naprawy wynikłe w trakcie eksploatacji.

Rozdział 3

Planowana sprzedaż w kolejnych latach:

Gmina nie planuje sprzedaży lokali mieszkalnych.

Rozdział 4

Zasady polityki czynszowej i warunki obniżenia czynszu.

1. Czynsz najmu 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala się na podstawie stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej z uwzględnieniem czynników obniżających lub podwyższających ich wartość użytkową a w szczególności:

- Wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan.
- Ogólny stan techniczny budynku.

2. Wójt Gminy ustala stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu z uwzględnieniem wysokości czynników obniżających lub podwyższających te stawki:

- 1) Jeżeli mieszkanie wyposażone jest we wszystkie urządzenia techniczne tj. centralne ogrzewanie, instalację wodno – kanalizacyjną stawkę bazową przyjęto w wysokości 100 %.
- 2) Jeżeli w mieszkaniu brak jest centralnego ogrzewania stawkę bazową obniżono o 15%.
- 3) Jeżeli mieszkanie wyposażone jest tylko w urządzenia wodno – kanalizacyjne stawkę bazową obniżono o 50%.
- 4) Jeżeli w mieszkaniu brak jest centralnego ogrzewania i urządzeń wodno – kanalizacyjnych stawkę bazową obniżono o 65%.

3. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

4. W programie na lata 2022– 2026 podwyżkę czynszu albo innych opłat za używanie lokalu ustala się w wysokości nieprzekraczającej w danym roku kalendarzowym średniorocznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym .

Średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym jest ogłaszany, w formie komunikatu, przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej "Monitor Polski".

5 . Dopuszcza się możliwość zawieszenia lub obniżenia naliczania czynszu w przypadku niemożności korzystania z lokalu mieszkalnego, gdy lokal ten ulegnie zniszczeniu wskutek

zdarzeń losowych takich jak: zalanie, pożar, wady konstrukcyjne uniemożliwiające zamieszkiwanie w lokalu.

W takich sytuacjach najemca składa pisemny wniosek wraz z uzasadnieniem o czasowe zawieszenie lub obniżenie naliczenia czynszu za powierzchnię wyłączoną z eksploatacji u zarządcy budynku.

6. Wysokość przyznanej obniżki lub zwolnienia z czynszu, o których mowa w ust. 1, uzależniona jest od

powierzchni użytkowej wyłączonej z eksploatacji:

- 1) do 50% powierzchni użytkowej – ulga w czynszu w wysokości 20% za wyłączoną powierzchnię;
- 2) powyżej 50% powierzchni użytkowej – zawiesza się naliczenie czynszu za wyłączoną powierzchnię.

Zawieszenia lub obniżenia czynszu, określone w niniejszym §, udziela się na czas braku możliwości korzystania przez najemcę z powierzchni wyłączonej z eksploatacji.

7. Obniżki czynszu udziela się najemcom pozostającym w trudnej sytuacji materialnej uzasadniającej jej zastosowanie, po rozpoznaniu indywidualnej sytuacji najemcy.

8. Obniżki czynszu udziela się na wniosek najemcy na okres 6 miesięcy.

W szczególnie uzasadnionych przypadkach, podyktowanych utrzymującą się trudną sytuacją finansową członków gospodarstwa domowego, istnieje możliwość udzielenia obniżki na kolejne okresy, lecz nie dłużej niż rok.

9. Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu obowiązany jest przedstawić deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji .

10. W zakresie obniżania czynszu stosuje się odpowiednio przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U.2020 poz. 611 z późn. zm.)

6. Wysokość udzielonej obniżki zróżnicowana jest w zależności od poziomu dochodu gospodarstwa domowego najemcy,:

1) Gospodarstwo jednoosobowe

150% - 70% najniższej emerytury- obniżka 20%

Poniżej 70% - 50% najniższej emerytury- obniżka 30%

Poniżej 50% najniższej emerytury – obniżka 40%

2) Gospodarstwo wieloosobowe

100% - 50% najniższej emerytury- obniżka 20%

Poniżej 50% najniższej emerytury 30%

Rozdział 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.

Obecnie wszystkimi lokalami i budynkami wchodzącymi w skład zasobu mieszkaniowego zarządza Wójt Gminy , który zawiera umowy najmu z najemcami.

Rozdział 6

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy w latach 2022-2026 będą środki z budżetu Gminy, w szczególności wpływy z tytułu czynszu najmu,.
2. Finansowanie gospodarki mieszkaniowej będzie mogło odbywać się również:
 - 1) w ramach programów z udziałem środków europejskich
 - 2) z funduszy celowych z Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej;
 - 4) w ramach środków będących w dyspozycji Ośrodka Pomocy Społecznej w Wiśniewie

Rozdział 7

Wysokość kosztów w latach 2022-2026, w tym kosztów remontów oraz kosztów bieżącej eksploatacji budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Szacunkowe wydatki związane z mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2022-2026 w złotych :

Rodzaj kosztów	2022	2023	2024	2025	2026
Koszty bieżącej eksploatacji	200	200	300	300	200
Koszty remontów	1000	1000	2000	2000	2000

Rozdział 8

Opis innych działań mających w celu poprawę wykorzystywania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

1. W celu racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy planuje się, w okresie obowiązywania programu, dążenie do prowadzenia remontów w takim zakresie aby nie było konieczności przydzielania lokalu zamiennego.
2. Lokale z mieszkaniowego zasobu gminy przeznacza się dla najemców, którzy nie są w stanie wynająć lokali z innych zasobów, stosownie do unormowań ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego.

Przewodniczący Rady Gminy



Iwona Zabuska