

1. BIP "22.02.2021 v.

SEKRETARZ GMINY

PROJEKT

inż. Krystyna Kownacka

drzwi nr 162

UCHWAŁA Nr

Rady Gminy Wieczfnia Kościelna

z dnia 2021 roku

w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym
Zasobem Gminy Wieczfnia Kościelna 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 ze zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.) Rada Gminy Wieczfnia Kościelna uchwala, co następuje:

§ 1.

Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Wieczfnia Kościelna 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

Krzysztof Marcin Chmielewski

RADCA PRAWNY

mgr inż. Mariusz Gędoła

p.o. Kierownika Referatu
Gospodarki Komunalnej i Inwestycji

mgr inż. Joanna Mórańska

Akceptuję

Wójt

mgr inż. Mariusz Gędoła

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Wieczfnia Kościelna na lata 2021 – 2025

1. Podstawowym celem i założeniami wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy jest racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Wieczfnia Kościelna w latach 2021-2025, poprzez określenie zasad i celów prowadzonej polityki mieszkaniowej

2. Ilekcó w programie jest mowa o:

- a) Gminie- należy przez to rozumieć Gminę Wieczfnia Kościelna
- b) Wójeie - należy przez to rozumieć Wójtę Gminy Wieczfnia Kościelna
- c) Programie - należy przez to rozumieć „Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Wieczfnia Kościelna 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 ze zm.).

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 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 zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
 - b) planowaną sprzedaż lokali;

ROZDZIAŁ 1

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego

1. Mieszkaniowy zasób gminy Wieczfnia Kościelna składa się z 13 lokali mieszkalnych i przedstawiony jest w poniższej tabeli:

Lp.	Położenie lokalu	Ilość budynków/ rodzaj budynku	Ilość lokali mieszkalnych	Powierzchnia użytkowa lokali w m ²
2.	Uniszki Zawadzkie nr 56	1 budynek mieszkalny	3	- 66,70 - 35,20 - 23,90
3.	Wieczfnia-Kolonia nr 13D	1 budynek mieszkalny	1	- 99,34
4.	Wieczfnia-Kolonia nr 4A	1 budynek wielorodzinny mieszkalny	1	- 52,00
5.	Wieczfnia Kościelna nr 56A i nr 56B	1 budynek mieszkalny - Dom Nauczyciela	2	- 67,00 - 67,00
6.	Wieczfnia Kościelna nr 44	1 budynek usługowo - mieszkalny	3	- 48,00 - 61,00 - 61,00
7.	Długokąty nr 4	1 budynek mieszkalny	2	- 50,00 - 55,89
8.	Kuklin nr 87	1 budynek komunalny	1	- 64,55

2. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy określany będzie na bazie wyposażenia lokalu mieszkalnego w sieć wodociągową, kanalizacyjną, centralne ogrzewanie i gaz przewodowy oraz termomodernizację budynku.
3. W ramach mieszkaniowego zasobu gminy wydziela się lokale socjalne, położone w budynkach mieszkalnych, w miejscowościach:
 - a) Długokąty nr 4 - dwa lokale w budynku mieszkalnym,
 - b) Uniszki Zawadzkie nr 56 - jeden lokal w budynku mieszkalnym na parterze.
4. W ramach mieszkaniowego zasobu gminy wydziela się i przeznacza na czas trwania stosunku pracy n/w lokale:
 - a) jeden lokal znajdujący się w budynku jednorodzinnym w miejscowości Wieczfnia - Kolonia nr 13D,
 - b) jeden lokal znajdujący się w budynku mieszkalnym na I piętrze w miejscowości Uniszki Zawadzkie nr 56,
 - c) jeden lokal znajdujący się w budynku usługowo - mieszkalnym w miejscowości Wieczfnia Kościelna nr 44,
 - d) jeden lokal znajdujący się w budynku Domu Nauczyciela w miejscowości Wieczfnia Kościelna nr 56B z przeznaczeniem na najem dla nauczyciela.
5. W okresie 2021 - 2025 nie przewiduje się budowy nowych mieszkań, a jedynie utrzymanie istniejących w należyтым stanie technicznym.
6. Pozyskiwanie lokali socjalnych będzie następowało poprzez adaptację pomieszczeń o innym przeznaczeniu niż mieszkalne, znajdujących się w budynkach będących własnością Gminy.

7. Lokal czasowo wolny nie wykorzystany w związku ze stosunkiem pracy może być wynajmowany, jako lokal socjalny osobom, których nabycie tytułu prawnego do lokalu nie ma związku ze stosunkiem pracy.

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 prawidłowe zarządzanie substancją mieszkaniową.
2. Mieszkania wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy są w średnim stanie technicznym. Czynniki mającymi 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 wykonywane będą 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, remont kominów, naprawy bieżące i usuwanie powstałych awarii.
5. W 2021 - 2025 roku planowane jest przeprowadzenie remontów i modernizacji:
 - ogrodzenie posesji w miejscowości Wieczfnia –Kolonia,
 - remont instalacji wodno-kanalizacyjnej w budynku komunalnym w Uniszkach Zawadzkich.
6. Przeprowadzane będą remonty wynikające z prawa budowlanego.
7. Decyzje w sprawie remontów budynków (nieruchomości wspólnych), w których tylko część lokali stanowi własność gminy, podejmą wszyscy współwłaściciele.
8. Polityka remontowa i modernizacji powinna gwarantować uzyskanie następujących efektów :
 - zahamowanie pogarszania się stanu zasobu mieszkaniowego;
 - zahamowanie dekapitalizacji zasobu mieszkaniowego;
 - widoczną poprawę stanu budynków;

ROZDZIAŁ 3

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

1. Ze względu na ograniczony zasób mieszkaniowy, gmina nie planuje w kolejnych latach sprzedaży lokali mieszkaniowych będących w zasobnie mieszkaniowym.
2. W latach 2021 – 2025 sprzedaż może dotyczyć lokalu znajdującego się w budynku stanowiącym udział gminy:
 - jeden lokal znajdujący się na parterze w bloku mieszkalnym wielorodzinnym w miejscowości Wieczfnia – Kolonia.
3. Środki finansowe uzyskane ze sprzedaży lokali mieszkalnych przeznaczyć w całości na remont posiadanych zasobów i tworzenie nowych lokali socjalnych.

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:

- a) położenie budynku,
- b) położenie lokalu w budynku,
- c) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan,
- d) ogólny stan techniczny budynku.

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:

a) 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 techniczny budynku- (w elementach budynku występują duże uszkodzenia i ubytki)	- 10%
3.	Lokal położony w budynku usługowo – administracyjnym ze wspólnym wejściem	- 10%

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

5. Obniżenie (podwyższenie) stawki bazowej czynszu następuje poprzez zsumowanie wszystkich występujących w lokalu czynników obniżających (podwyższających), z tym że, obniżenie stawki bazowej za 1m² powierzchni użytkowej nie może przekroczyć 40% tej stawki, choćby zsumowanie wszystkich występujących w lokalu tytułów dawało wartość większą, a podwyższenie stawki bazowej na 1m² powierzchni użytkowej nie może przekroczyć 90%.
6. Wysokość czynszu za lokal mieszkalny stanowi iloczyn jego powierzchni użytkowej i stawki czynszu ustalonej dla danego lokalu.
7. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.
8. Podwyższenie stawki czynszu może nastąpić nie częściej niż raz w roku, proporcjonalnie do średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszonych przez Prezesa GUS.
9. Uznaje się za uzasadniony stopniowy wzrost stawki bazowej, ponieważ pozostawienie jej na obecnym poziomie jest nieekonomiczne dla gminy, poza tym środki pozyskane z czynszów nie dają możliwości do wykonania remontów oraz pozyskania nowych lokali mieszkaniowych. Polityka czynszowa musi być wyważona, a jednocześnie realnie możliwa do zapłaty przez lokatora.

ROZDZIAŁ 5

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

1. Zasobem mieszkaniowym gminy zarządza Wójt Gminy Wieczfnia Kościelna.
2. Sprawujący zarząd kieruje się względami racjonalnej gospodarki zasobem mieszkaniowym:
 - a) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych i bezpieczeństwa użytkowania
 - b) utrzymanie w należyтым stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujących się na nich urządzeń komunalnych i zieleni.
3. Umowy najmu z najemcami zawiera Wójt Gminy.
4. Wójt podejmuje współdziałanie z przedstawicielami najemców, szczególnie w zakresie:
 - przebudowy pomieszczeń mieszkalnych albo rozbudowy bądź nadbudowy budynków,
 - zagospodarowania terenów wokół budynków,
 - 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 Wieczfnia Kościelna określa odrębna uchwała Rady Gminy

ROZDZIAŁ 6

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach są wpływy z tytułu najmu lokali, dochody uzyskiwane z czynszów lokali mieszkalnych i użytkowych.

2. Jednym z podstawowych założeń w zakresie gospodarki mieszkaniowej powinno być kształtowanie stawek czynszu za lokale w takiej wysokości, aby uzyskane wpływy wystarczyły na pokrycie wydatków w zakresie eksploatacji, konserwacji i zarządu nieruchomościami.
3. Gospodarka mieszkaniowa może być dofinansowana z budżetu gminy w szczególności, 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

Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na poszczególne rodzaje kosztów związanych z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego, przedstawia tabela poniżej:

Lp.	Rodzaj kosztów	Poszczególne lata				
		2021	2022	2023	2024	2025
1.	Bieżąca eksploatacja	5.000	6.000	5.000	5.000	5.000
2.	Remonty	6.000	5.000	5.000	5.000	5.000
3.	Modernizacja	0	0	0	0	0
4.	Wydatki inwestycyjne	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000

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 określane w uchwale budżetowej w miarę możliwości i potrzeb Gminy Wieczfnia Kościelna.

ROZDZIAŁ 8

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

1. Podejmowanie działań w celu zabezpieczenia corocznie 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 zainteresowani niż najemcy 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 zamiennych na czas trwania remontów.
6. Ze względu na ograniczony zasób mieszkaniowy, gmina nie planuje w kolejnych latach

sprzedaży lokali mieszkaniowych będących w zasobie mieszkaniowym.

W latach 2021 – 2025 sprzedaż może dotyczyć lokalu znajdującego się w budynku stanowiącym udział gminy:

-jeden lokal znajdujący się na parterze w bloku mieszkalnym wielorodzinnym w miejscowości Wieczfnia – Kolonia.

UZASADNIENIE

U C H W A Ł A Nr

Rady Gminy Wieczfnia Kościelna

z dnia 2021 roku

w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Wieczfnia Kościelna na lata 2021 – 2025.

Zgodnie z 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 2020 r. poz. 611 ze zm.) Rada Gminy uchwała wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Zgodnie z art. 21 ust. 2 program powinien być opracowany co najmniej na 5 kolejnych lat.

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Wieczfnia Kościelna na lata 2021 – 2025 obejmuje wszystkie istotne zagadnienia i problematykę związaną z wdrażaniem i realizacją planowanej polityki mieszkaniowej. Program został opracowany ze szczególnym uwzględnieniem:

- 1) prognozy dotyczącej wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach;
- 2) analizy potrzeb oraz plan remontów i modernizacji budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;
- 3) planowanej sprzedaży lokali w kolejnych latach;
- 4) zasad polityki czynszowej oraz warunków obniżania czynszu;
- 5) sposobu i zasad zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach;
- 6) źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- 7) wysokości wydatków 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) innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy;

Celem niniejszej uchwały jest uporządkowanie i wdrażanie założeń programu przez określenie strategicznych założeń i priorytetów lokalnej polityki mieszkaniowej oraz wprowadzenia operacyjnego planu działania w kwestiach dotyczących zagadnień gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wieczfnia Kościelna. Realizacja zadania własnego Gminy, jakim jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców o niskich dochodach, stanowi bardzo ważny cel jej działania, a tym samym przeciwdziałania bezdomności mieszkańców. Niniejsza uchwała jest kontynuacją wcześniej przyjętych sposobów gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym. W związku z powyższym podjęcie uchwały jest uzasadnione.

p.o. Kierownika Referatu
Gospodarki Komunalnej i Inwestycji

mgr inż. Joanna Mórańska

mgr inż. Mariusz Gębała