

UCHWAŁA Nr LI/304/23
RADY GMINY GNIEWOSZÓW
z dnia 27 września 2023 r.

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Gminy Gniewoszków na lata 2023-2030**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r., poz. 40, 572, 1463) i 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 2023 r. poz. 725) Rada Gminy Gniewoszków, uchwała co następuje:

§ 1

Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Gniewoszków na lata 2023-2030” stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Gniewoszków.

§ 3

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

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy w Gniewoszkowie
Maciej Baran

RADCA PRAWNY

Anna Grobel
M. P.



WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY GNIEWOSZÓW NA LATA 2023-2030

Rozdział 1

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Gniewoszków

1. W skład mieszkaniowego zasobu gminy wchodzi 24 lokali mieszkalnych znajdujących się w 12 budynkach o łącznej powierzchni 1 171,10 m². Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy Gniewoszków położone są na terenie gminy i stanowią jej własność.

2. Zestawienie lokali mieszkalnych wchodzących w mieszkaniowy zasób gminy Gniewoszków przedstawia się następująco:

Lp.	Adres ilość lokali	Lokale mieszkalne pow. w m ²	Powierzchnia łącznie lokalu w m ²	Wyposażenie lokalu	Lokalizacja
1.	Lubelska 16/1 Lubelska 16/2 Lubelska 16/3	3 x najem 16/1 -62 m ² 16/2-62 m ² 16/3-62 m ²	186	inst. elektryczna inst. wodno – kanalizacyjna, łazienka, WC inst. centralnego ogrzewania	Budynek Urzędu Gminy w Gniewoszkowie ul. Lubelska 16
2.	Wysokie Koło 22/1 22/2 22/3 22/4	4x najem 22/1-58 m ² 22/2-61 m ² 22/3- 28 m ² 22/4-57 m ²	204	inst. elektryczna. wodno- kanalizacyjna, centralne ogrzewanie	Szkoła w Wysokim Kole (część mieszkalna)
3.	Sarnów 159; 159/1 159/2 159/3 159/4	4x najem 159/1- 58,80 m ² 159/2- 59,85 m ² 159/3- 47,53 m ² 159/4- 38,32 m ²	204,50	inst. elektryczna inst. wodno- kanalizacyjna, inst. centralnego ogrzewania	Budynek po ośrodku zdrowia w Sarnowie
4.	Regów Stary 21/1	1x najem	28	inst. elektryczna inst. wodno- kanalizacyjna	Budynek po szkole w Regowie Starym (część mieszkalna)

5.	Gniewoszków ul. Lubelska 8; 8/1 8/2	2 x najem 8/1-28 m ² 8/2-119 m ²	147	inst. elektryczna, inst. wodociągowa inst. elektryczna, inst. wodociągowa	Budynek po dawnym urzędzie gminy wolnostojący
6.	Gniewoszków ul. Lubelska 12	1x najem	69	inst. elektryczna	bud. wolnostojący
7.	Gniewoszków ul. Puławska 1	1 x najem	32	inst. elektryczna	bud. wolnostojący
8.	Gniewoszków ul. Lubelska 23	Budynek do rozbiórki	-----	-----	Opinia rzeczoznawcy
9.	Gniewoszków ul. Rynek 31	1x najem	29	inst. elektryczna	bud. wolnostojący
10.	Gniewoszków ul. Polna 11	1x najem	36	inst. elektryczna	bud. wolnostojący
11.	Gniewoszków ul. Lubelska 2	1x najem	38	inst. elektryczna,	bud. wolnostojący
12.	Gniewoszków, ul. Kochanowskiego 2	1x najem	32,5	inst. elektryczna, inst. wodociągowa	bud. wolnostojący
13.	Sarnów-(szkoła część mieszkalna) 21/1 21/2 21/3 21/4	4 x najem 21/1- 32,7 m ² 21/2- 38,3 m ² 21/3- 57,80 m ² 21/4- 36,3 m ²	165,10	Inst. elektryczna, instalacja wodno- kanalizacyjna, łazienka, wc, inst. centralnego ogrzewania	Szkoła Sarnów (część mieszkalna)

3. Gmina nie posiada tymczasowych pomieszczeń, które przeznaczane są dla osób wobec których wszczęto egzekucję na podstawie tytułu wykonawczego, w którym orzeczono obowiązek opróżnienia lokalu służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych, bez prawa do lokalu socjalnego lub zamiennego.

4. W okresie 2023-2030 nie przewiduje się budowy nowych mieszkań, a jedynie utrzymanie istniejących w należyтым stanie.

5. Mieszkaniowy zasób gminy w najbliższych latach może ulec zmianie, m.in. w związku ze sprzedażą lokali bądź rozbiórką lokali nienadających się do zamieszkania.

6. Podstawowym zadaniem Gminy jest utrzymanie właściwego stanu technicznego budynków oraz utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie nie pogorszonym poprzez niezbędne remonty i modernizacje.

Rozdział 2

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

1. Stan techniczny budynków mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy jest zróżnicowany i zależy od wieku budynków, ich konstrukcji oraz wyposażenia w instalacje. Zasoby mieszkaniowe Gminy w większości znajdują się w budynkach ponad pięćdziesięcioletnich i starszych. Struktura wieku zasobów mieszkaniowych świadczy pośrednio o standardzie, a bezpośrednio o potrzebach wymiany, modernizacji i przeprowadzania remontów.
2. Na właściwym poziomie technicznym są mieszkania w budynku Urzędu Gminy w Gniewoszowie oraz w budynku Publicznej Szkoły Podstawowej w Wysokim Kole.
3. Remontu wymaga budynek adaptowany na lokale mieszkalne w Sarnowie (dawny ośrodek zdrowia), naprawa dachu i termomodernizacji (ocieplenia) budynku. Budynki te wyposażone są w instalacje wodociągowe, kanalizacyjne, centralnego ogrzewania, łazienki i wc. Standard lokali mieszkalnych w tych budynkach jest dobry.
4. Pozostałe budynki, te najstarsze o obniżonym standardzie wymagają znacznych potrzeb remontowych i modernizacji.
5. Remonty, konserwacje, modernizacje będą wykonywane w oparciu o przeprowadzany przegląd techniczny stanu budynków, prowadzonych w zakresie wymaganym przez art. 62 ustawy Prawo budowlane, w miarę posiadanych środków finansowych z tytułu wpływu z czynszów za lokale mieszkalne, środków finansowych z budżetu gminy Gniewoszków oraz środków finansowych pozyskanych z programów wsparcia.

Rozdział 3

Sprzedaż komunalnych lokali mieszkalnych

1. W okresie objętym programem przewiduje się możliwość sprzedaży lokali należących do mieszkaniowego zasobu gminy Gniewoszków pod warunkiem, że obecni najemcy lokali wystąpią z wnioskiem o wykup wynajmowanych lokali.
2. Wyłącza się ze sprzedaży na rzecz najemców lokale mieszkalne zlokalizowane w budynku Urzędu Gminy przy ul. Lubelskiej 16.

Rozdział 4

Zasady polityki czynszowej

Zasady polityki czynszowej powinny prowadzić do takiego kształtowania stawek czynszowych, które pozwoliłyby pokryć przynajmniej koszty bieżącego utrzymania budynków, przy czym należy również brać pod uwagę względy sytuacji lokalnej.

1. Czynsz najmu nie obejmuje koszty administrowania, konserwacji, utrzymania technicznego budynku utrzymania wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania
2. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę energii, wody i odbiór nieczystości stałych i płynnych w wypadku, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcy usług
3. Stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu ustala się z uwzględnieniem czynników określających wartość użytkową lokalu, która będzie podwyższać lub obniżać bazową stawkę czynszu.

Ustala się czynniki obniżające i podwyższające stawki czynszu:

<i>Lp.</i>	<i>Czynniki obniżające lub podwyższające stawkę czynszu</i>	<i>Procentowe zmniejszenie lub zwiększenie bazowej stawki czynszu</i>
1.	Lokal w budynku nieocieplonym, murowanym, o średnim standardzie, wyposażony w instalację wodociągowa, bez kanalizacji, łazienki i WC, bez centralnego ogrzewania	- 45 %
2.	Lokal w budynku nieocieplonym o konstrukcji drewniano – murowanej, o obniżonym standardzie, bez instalacji wodociągowej, bez instalacji kanalizacyjnej, bez łazienki i WC, bez centralnego ogrzewania	- 70%
3.	Lokal o współczesnym standardzie, w ocieplonym, budynku murowanym; wyposażony w urządzenia techniczne, tj. centralne ogrzewanie z kotłownią główną obsługiwana przez palacza, z zapewnionym opałem, instalacja wodociągowo – kanalizacyjna, łazienka, WC	+ 40 %
4.	Lokal o współczesnym standardzie, w nieocieplonym budynku murowanym, centralne ogrzewanie z kotłownią główną bez palacza i zapewnionego opału, wyposażony w instalację wodno – kanalizacyjną z łazienką i WC	+ 15 %
5.	Lokal zlokalizowany na poddaszu budynku	- 5 %
6.	Lokal zlokalizowany w budynku, do którego dojazd jest utrudniony (brak dojazdu bezpośrednio z drogi publicznej)	- 5 %
7.	Lokal zlokalizowany w budynku usytuowanym w strefie I *	+ 5 %

* **Strefa I – dot. budynków w Gniewoszowie przy ul. Lubelskiej 16 oraz w Wysokim Kole**

4. Czynniki obniżające i zwiększające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.

5. Podwyższenie czynszu albo innych opłat za użytkowanie lokalu, z wyjątkiem opłat nie zależnych od właściciela nie może być dokonywane częściej niż raz w roku.

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

1. Budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Gniewosów zarządza Wójt Gminy Gniewosów.
2. Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem gminy Gniewosów obejmują w szczególności:
 - zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości,
 - utrzymanie zasobu w należyтым stanie technicznym,
 - dokonywanie przeglądu stanu technicznego budynków i lokali, sporządzając protokół wraz z

- analizą i wnioskami przewidywanych kosztów robót,
- opracowanie harmonogramu remontów i konserwacji wyszczególniając obowiązki najemcy,
- bieżące administrowanie nieruchomością,
- pozyskiwanie nowych lokali socjalnych.

Rozdział 6

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

1. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej są wpływy:

- a) z czynszów za lokale mieszkalne
- b) z czynszów za lokale użytkowe

2. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być:

- a) środki uzyskane ze sprzedaży lokali mieszkalnych,
- b) dotacje celowe z budżetu państwa przyznawane gminom na podstawie art.4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego
- c) środki pozyskane z unijnych funduszy pomocowych.

3. Z budżetu gminy

- a) w razie konieczności natychmiastowego wykonania remontu, z uwagi na zagrożenie życia lub zdrowia ludzi
- b) gdy remont ma być finansowany w części poprzez środki zewnętrzne
- c) w innych przypadkach losowych
- d) koszty modernizacji lokali i budynków (termomodernizacji)
- e) adaptacje lokali na cele socjalne

4. Gmina może pozyskiwać środki zewnętrzne mające na celu wsparcie realizacji budownictwa socjalnego.

Rozdział 7

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem gminy

1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy planuje się w okresie obowiązywania niniejszego programu:

- a) weryfikacje umów najmu i wypowiedanie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe
- b) racjonalne przeprowadzanie napraw i remontów lokali mieszkalnych poprzez dostarczenie lokali zamiennych w przypadku, gdy rodzaj naprawy lub remontu wymaga przeniesienia do lokalu zamiennego na czas jego trwania.

2. Kontynuowanie działań windykacyjnych w zakresie należności czynszowych.

3. Pozyskanie zewnętrznych środków finansowych na budownictwo socjalne z dostępnych programów pomocowych.

Rozdział 8

Wysokość 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 inwestycyjne:

Lp.	Rodzaj kosztów	Planowane nakłady roczne w (tys. zł.)							
		2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
1.	Koszty eksploatacji	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000	3500	3500	3500
2.	Koszty remontowe	6 000	7 000	7000	8 000	8 000	8500	8500	8500
3.	Koszty modernizacji	0	0	0	0	0	15000	15000	15000
4.	Koszty rozbudowy / budowy	0	0	0	0	0	0	0	0
	Razem	9 000	10 000	10 000	11 000	11 000	27000	27000	27000

W programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy trudno jest określić szczegółowo wydatki na lata 2023-2030. Określenie konkretnych zadań i nakładów objętych programem a także wynikłych w trakcie ustalane jest w skali roku. Prawidłowa realizacja zadań zawartych w planach gospodarczych jest zależna przede wszystkim od środków finansowych jakimi będzie dysponowała gmina w ciągu najbliższych lat. Nałożenie na gminy przez politykę państwa dodatkowych obowiązków finansowych należących do zadań własnych gminy spowodowało, że wydatki w budżecie gminy zabezpieczane są na bieżące utrzymanie zasobów. Natomiast środki przeznaczone na remonty nie pokrywają w pełni potrzeb do realizacji programu.

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

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy w Gniewoszkowie
Maciej Baran