

Projekt

z dnia 10 listopada 2022 r.

Druk nr 321
Rady Gminy Stanisławów

**UCHWAŁA NR XXXVII/.../2022
RADY GMINY STANISŁAWÓW**

z dnia 18 listopada 2022 r.

**w sprawie w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem
Gminy Stanisławówna na lata 2022 - 2026**

Na podstawie art. 21 ust. 1 i 2 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. 172 ze zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022r. poz. 559 ze zm.) Rada Gminy Stanisławów uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Stanisławów na lata 2022 – 2026 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stanisławów.

§ 3. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia.

Przewodniczący Rady Gminy

Waldemar Zbytek

Projekt zatwierdzony przez radcę prawnego /-/Paweł Pleśniak

WNIOSKODAWCA:
Wójt Gminy

Załącznik do uchwały Nr

Rady Gminy Stanisławów

z dnia 2022 r.

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

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Stanisławów na lata 2022 - 2026, zwany dalej programem, który wyznacza podstawowe kierunki działania Gminy Stanisławów w gospodarowaniu gminnym zasobem mieszkaniowym.

2. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Stanisławów został opracowany stosownie do postanowień art. 21 i art. 22 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2022r. poz. 172 ze zm.).

3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) Ustawie, należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2022r. poz. 172 ze zm.);
- 2) Gminie należy przez to rozumieć Gminę Stanisławów;
- 3) Wójcie Gminy, należy przez to rozumieć Wójta Gminy Stanisławów;
- 4) Radzie Gminy, należy przez to rozumieć Radę Gminy Stanisławów;
- 5) budynku mieszkalnym albo lokalu mieszkalnym należy przez to rozumieć budynek mieszkalny albo lokal mieszkalny stanowiący własność Gminy Stanisławów.

4. Celem programu jest określenie strategicznych założeń i priorytetów lokalnej polityki mieszkaniowej oraz wprowadzenie operacyjnego rozwiązywania zagadnień gospodarowania zasobem mieszkaniowym. Mieszkaniowy zasób Gminy Stanisławów stanowią lokale mieszkalne w budynkach stanowiących własność Gminy. Zasób ten może być uzupełniany - w razie nagłej potrzeby - lokalem lub lokalami wynajmowanymi przez Gminę od osób trzecich. Przedstawione poszczególne rozdziały tematyczne stanowią ocenę istniejącego zasobu mieszkaniowego.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

§ 2. Wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy Stanisławów kształtuje się następująco:

- 1) budynek mieszkalny w Stanisławowie przy ul. Lubelskiej 4, składający się z czterech lokali o powierzchni 45 m² każdy, wyposażony w instalacje: elektryczną, wodną, kanalizacyjną podłączoną do kolektora ściekowego, centralnego ogrzewania zasilanego z indywidualnych pieców gazowych, znajdujących się w każdym lokalu;
- 2) budynek mieszkalny w Stanisławowie przy ul. Zachodniej 5, składający się z czterech lokali o powierzchni 45 m² każdy, wyposażony w instalacje: elektryczną, wodną, kanalizacyjną podłączoną do kolektora ściekowego, ogrzewany z indywidualnych pieców gazowych, znajdujących się w tych lokalach.

§ 3. Ocena stanu technicznego zasobu mieszkaniowego.

- 1) budynek mieszkalny w Stanisławowie przy ul. Lubelskiej 4 posiada wymienione okna, jest ocieplony. Budynek wymaga remontu klatek schodowych;
- 2) budynek mieszkalny w Stanisławowie przy ul. Zachodniej 5 posiada wymienione okna, jest ocieplony. Budynek wymaga remontu klatek schodowych.

§ 4. W zasobie mieszkaniowym Gminy w chwili obecnej nie ma lokali socjalnych.

§ 5. W latach 2022-2026. nie przewiduje się powiększenia mieszkaniowego zasobu poprzez budowę bądź zakup nowych mieszkań.

Rozdział 3.

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

§ 6. 1. W latach 2022-2026 remonty i modernizację lokali prowadzone będą w miarę zaistniałych potrzeb i możliwości finansowych Gminy.

2. Zadania w tym zakresie ujmowane będą w corocznym budżecie Gminy.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych z mieszkaniowego zasobu gminy w kolejnych latach.

§ 7. W latach 2022-2026 nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych z mieszkaniowego zasobu gminy.

Rozdział 5.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

§ 8. 1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy w latach 2022-2026 będą:

- 1) przychody z czynszów za lokale mieszkalne;
- 2) środki z budżetu Gminy.

2. Dodatkowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być kredyty lub pożyczki z przeznaczeniem na remonty, wsparcie finansowe z budżetu państwa na tworzenie lokali socjalnych oraz inne źródła.

Rozdział 6.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 9. Kierując się postanowieniami ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego określa się następujące zasady ustalania stawek czynszu w latach 2023-2027 wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Stanisławów:

- 1) stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali oraz wysokość czynników obniżających lub podwyższających stawki czynszu (wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan) ustala Wójt w drodze zarządzenia;
- 2) obniżenie lub podwyższenie stawki bazowej nie może przekroczyć 50% tej stawki;
- 3) miesięczna stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu socjalnego nie może przekroczyć połowy stawki bazowej lokalu komunalnego obowiązującej w gminnym zasobie mieszkaniowym;
- 4) najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczenia związanych z eksploatacją mieszkania opłat niezależnych od właściciela, a mianowicie: opłaty za dostawy do lokalu energii, wody oraz odbiór nieczystości stałych i płynny, gdy nie ma odrębnej umowy na ich dostawę lub odbiór.

§ 10. Podwyższenie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy. Termin ten jest liczony od dnia, w którym to podwyżka zaczęła obowiązywać.

§ 11. Podwyżka czynszu w wyniku której wysokość czynszu albo innych opłat za używanie lokalu w skali roku przekroczy albo następuje z poziomu wyższego niż 3 % wartości odtworzeniowej lokalu może nastąpić tylko w uzasadnionych przypadkach, zgodnie z zapisami ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

§ 12. W przypadku najmu poszczególnych pomieszczeń w jednym lokalu przez dwóch lub więcej najemców za pomieszczenia używane wspólnie najemcy opłacają czynsz proporcjonalnie do powierzchni zajmowanej oddzielnie przez każdego z nich.

Rozdział 7.

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

§ 13. 1. Zasobem mieszkaniowym Gminy Stanisławów zarządza Wójt Gminy w Stanisławowie poprzez zatrudnionych pracowników Urzędu Gminy.

Przedmiotem zarządzania jest:

- 1) wynajmowanie lokali mieszkalnych i lokali socjalnych;
- 2) remonty budynków, w których znajdują się lokale mieszkalne i socjalne;
- 3) przeprowadzenie modernizacji lokali mieszkalnych i socjalnych;
- 4) pobieranie opłat z tytułu najmu lokali mieszkalnych i socjalnych;
- 5) kierowanie wniosków o postępowanie egzekucyjne w stosunku do najemców zajmujących lokale bez tytułu prawnego i zalegających z płaceniem czynszu.

2. Nie przewiduje się zmian w sposobie i zasadach zarządzania budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

§ 14. Wójt Gminy, kierując się bieżącymi potrzebami, dokonuje zmiany lokalu mieszkalnego na lokal socjalny lub lokalu socjalnego na lokal mieszkalny.

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 zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym właścicielem, a także wydatki inwestycyjne

§ 15. 1. Koszty bieżącej działalności w roku 2022 planowane są na kwotę 24500 zł.

2. Wysokość kosztów bieżącej działalności w latach 2023-2026 będzie zbliżona do kwoty zaplanowanej na 2022 rok lecz może ulec zmianie w związku z potrzebami i możliwościami finansowymi gminy.

3. Wydatki inwestycyjne, remonty, modernizacje lokali i budynków, w roku 2022 nie są planowane, a w latach 2023-2026 będą zależne od przyszłych potrzeb i możliwości finansowych gminy.

4. W ramach gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy koszty zarządu nieruchomościami nie powstają i w latach 2022-2026 wydatki z tego tytułu nie są planowane.

Rozdział 9.

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

§ 16. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy podejmowane będą następujące działania:

- 1) w razie potrzeby przekwalifikowanie lokali mieszkalnych na socjalne oraz tymczasowe kwatery;
- 2) pozyskiwanie zewnętrznych środków finansowych na remonty lokali będących w Mieszkaniowym Zasobie Gminy Stanisławów, na budowę nowych budynków mieszkalnych lub adaptację już istniejących budynków na lokale socjalne;
- 3) pozyskiwanie zewnętrznych środków finansowych na budownictwo komunalne, egzekwowanie regularnych i terminowych płatności czynszów, poprzez niezwłoczne uruchamianie procesu windykacji w momencie pojawienia się zaległości czynszowych obejmujących dwa kolejne okresy płatności.

UZASADNIENIE

Obowiązek opracowania wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz treść i zakres tego programu wynika z art.21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. (Dz. U. z 2022 r., poz. 172 ze zm.).