

Projekt

z dnia 12 lipca 2023 r.

Druk nr 381
Rady Gminy Stanisławów

**UCHWAŁA NR XLIV/.../2023
RADY GMINY STANISŁAWÓW**

z dnia 19 lipca 2023 r.

**w sprawie w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem
Gminy Stanisławów.**

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 2023 r. poz. 725) 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 2023 r. poz. 40 ze zm.) Rada Gminy Stanisławów uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Stanisławów na lata 2023 – 2027 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

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Stanisławów na lata 2023 – 2027

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Stanisławów na lata 2023 - 2027, zwany dalej także „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 2023 r. poz. 725).

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 2023r. poz. 725),
- 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 oraz analiza potrzeb

§ 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, wymiany przyłącza elektrycznego, remontu instalacji elektrycznej.
- 2) Budynek mieszkalny w Stanisławowie przy ul. Zachodniej 5 posiada wymienione okna, jest ocieplony. Budynek wymaga remontu klatek schodowych, wymiany przyłącza elektrycznego, remontu instalacji elektrycznej.

§ 4. Nie przewiduje się powiększenia mieszkaniowego zasobu poprzez budowę bądź zakup nowych mieszkań, jednakże w razie takiej potrzeby Gmina może najmować lokale mieszkalne od osób trzecich w celu ich podnajęcia osobom potrzebującym.

Rozdział 3.

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

§ 5. Analiza potrzeb dla poszczególnych budynków została określona w §3 pkt 1 zdanie drugie i w pkt 2 zdanie drugie.

§ 6. Zamierzenia remontowe i modernizacyjne planowane na lata 2023 - 2027 mają na celu utrzymanie dotychczasowego stanu i modernizację podnoszącą standard budynków i lokali. Plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali i z wynikającej z nich analizy potrzeb z podziałem na kolejne lata przedstawia się następująco:

Lp.	Adres nieruchomości	Zakres remontu i modernizacji	Planowany termin wykonania
1	Stanisławów ul. Lubelska 4	Wykonanie przyłącza elektrycznego do budynku	2026
		Remont instalacji elektrycznej w budynku	2027
		Remont klatek schodowych	2027
2	Stanisławów ul. Zachodnia 5	Wykonanie przyłącza elektrycznego do budynku	2024
		Remont instalacji elektrycznej w budynku	2025
		Remont klatek schodowych	2025

Rozdział 4.

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

§ 7. W latach 2023-2027 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 2023-2027 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 oraz inne źródła.

Rozdział 6.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 9. 1. 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 podlegającemu najmowi 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.

2. Określa się następujące czynniki obniżające lub podwyższające wartość użytkową lokalu mieszkalnego:

- 1) Czynniki podwyższające stawkę bazową:
 - a) lokal z centralnym ogrzewaniem i ciepłą wodą,
 - b) lokal z wybudowaną łazienką,
 - c) lokal z instalacją gazową.
- 2) Czynniki obniżające stawkę bazową:
 - a) lokal bez urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych,
 - b) lokal położony poza centrum danej miejscowości.

§ 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 (Dz. U. z 2022 r. poz. 172).

§ 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 zarządu jest:

- 1) wynajmowanie lokali mieszkalnych i najem socjalny lokali,
- 2) remonty budynków, w których znajdują się lokale mieszkalne,
- 3) przeprowadzenie modernizacji lokali mieszkalnych,
- 4) pobieranie opłat z tytułu najmu lokali mieszkalnych,
- 5) bieżąca eksploatacja, w tym opłacanie mediów,
- 6) 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 mieszkaniowymi będzie mógł przekształcić najem lokalu mieszkalnego na najem socjalny lokalu istniejącego mieszkaniowego zasoby Gminy.

Rozdział 8.

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 z właścicieli, a także koszty inwestycyjne

§ 15. 1. Prognozę wysokości kosztów na lata 2023-2027 z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów, koszty modernizację lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, których gmina jest właścicielem oraz koszty inwestycyjne przedstawia poniższa tabela:

Wydatki	2023 (w zł)	2024 (w zł)	2025 (w zł)	2026 (w zł)	2027 (w zł)
Koszty bieżącej eksploatacji	24500	25000	25000	26000	27000
Koszty remontów	0	0	250000	0	250000
Koszty modernizacji	0	20000	0	20000	0
Koszty inwestycyjne		0	0	0	0

2. Kosztów zarządu nieruchomościami wspólnymi nie przewiduje się ponieważ żaden z lokali będących w zasobie mieszkaniowym gminy nie znajduje się w budynku wspólnoty mieszkaniowej.

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 przeznaczanie lokali mieszkalnych na najem socjalny lokali oraz tymczasowe pomieszczenia,
- 2) pozyskiwanie zewnętrznych środków finansowych na remonty lokali będących w Mieszkaniowym Zasobie Gminy Stanisławów, na budowę nowych budynków mieszkalnych lub adaptację już istniejących budynków,
- 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,
- 4) weryfikacja umów najmu i wypowiedzanie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe,
- 5) przy istniejących zasobach mieszkaniowych brak jest możliwości stosowania zamiany lokalu na czas przeprowadzenia remontu w związku z czym w ramach niniejszego programu nie przewiduje się kapitalnych remontów całych budynków, wiążących się z wykwaterowaniem lokatorów do lokali zamiennych na czas ich trwania.

Rozdział 10.

Postanowienia końcowe

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

UZASADNIENIE

Obowiązek opracowania wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy wynika z art. 21, ust. 1, pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. (Dz. U. z 2023 r., poz. 725)