



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 6 grudnia 2022 r.

Poz. 12830

UCHWAŁA NR 287/LXI/2022 RADY MIASTA I GMINY SANNIKI

z dnia 28 listopada 2022 r.

w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta i Gminy Sanniki na lata 2023-2027.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r., poz. 559, zm. poz. 583, poz. 1005, poz. 1079 i poz. 1561) oraz 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 2022 r., poz. 172 i poz. 1561) Rada Miasta i Gminy Sanniki uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta i Gminy Sanniki na lata 2023-2027, w brzmieniu jak w załączniku do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Sanniki.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z mocą obowiązującą od dnia 1 stycznia 2023 r.

Przewodniczący Rady Miasta i Gminy Sanniki

Jerzy Grzegorz Jabłoński

Załącznik do uchwały Rady Miasta i Gminy Sanniki

Nr 287/LXI/2022 z dnia 28 listopada 2022 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM MIASTA I GMINY SANNIKI NA LATA 2023-2027.

Rozdział 1.

ZAŁOŻENIA PROGRAMOWE

§1.1. Zgodnie z przepisem art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego jednym z podstawowych zadań własnych gminy jest tworzenie warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, zapewnienie lokali socjalnych, co wiąże się z zaspokojeniem potrzeb mieszkaniowych rodzin o niskich dochodach, a także mieszkań chronionych.

2. Sposób postępowania przy gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym, a także kreowanie polityki mieszkaniowej Miasta i Gminy Sanniki określa wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Sanniki i stanowi podstawę gospodarowania na najbliższe lata.

3. Niniejszy program jest kontynuacją wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sanniki, obowiązującego w latach 2018-2022.

Przewiduje się, iż w celu realizacji zadań ustawowych nałożonych na miasto i gminę polegających na zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych na terenie miasta i gminy zawartych w niniejszym programie będą również brane pod uwagę możliwości uzyskania dotacji celowych pochodzących z budżetu państwa lub z innych funduszy, w tym z Unii Europejskiej.

4. Zasady polityki mieszkaniowej Miasta i Gminy Sanniki będą podlegały aktualizacji i weryfikacji w miarę zmian warunków, regulacji prawnej oraz zmian sytuacji społeczno – ekonomicznej mieszkańców miasta i gminy.

§ 2. 1. Ilekroć w programie jest mowa o:

- 1) ustawie- należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego;

- 2) zasobie- należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób komunalny Miasta i Gminy Sanniki;
 - 3) lokalu mieszkalnym - należy przez to rozumieć lokal służący do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych;
 - 4) lokalu socjalnym - należy przez to rozumieć lokal nadający się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego powierzchnia przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5 m², a w wypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m², przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie;
 - 5) powierzchni użytkowej lokalu - należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, korytarzy, łazienek;
 - 6) wc - należy przez to rozumieć doprowadzoną do łazienki lub wydzielonego pomieszczenia instalację wodno - kanalizacyjną umożliwiającą podłączenie muszli klozetowej i spłuczki;
 - 7) centralnym ogrzewaniu - należy przez to rozumieć ogrzewanie energią ciepłą dostarczoną z kotłowni lokalnych (również instalację w 1 mieszkaniu);
 - 8) mieszkanie chronione jest formą pomocy społecznej miasta i gminy przygotowującą osoby tam przebywające do prowadzenia samodzielnego życia lub zastępującą pobyt w placówce zapewniającej całodobową opiekę. Mieszkanie chronione zapewnia warunki samodzielnego funkcjonowania w środowisku, w integracji ze społecznością lokalną;
2. W mieszkaniach chronionych mogą przebywać wyłącznie osoby, które ze względu na trudną sytuację życiową, wiek, niepełnosprawność lub chorobę potrzebują wsparcia w funkcjonowaniu w codziennym życiu, ale nie wymagają usług w zakresie całodobowej opieki.
3. Organizowanie i prowadzenie mieszkań chronionych jest zadaniem własnym gminy o charakterze obowiązkowym (art. 17 ust. 1 pkt 12 ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej).

Rozdział 2.

PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO MIASTA I GMINY

§ 3. 1. W skład komunalnego mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Sanniki wchodzi lokale w budynkach wolnostojących oraz w budynkach pełniących bazę jednostek organizacyjnych miasta i gminy, a są to:

- 1) Budynek mieszkalny socjalny przy ul. Fabrycznej 4 o powierzchni mieszkalnej 649,00 m² o 27 lokalach mieszkalnych socjalnych. Budynek wybudowany w roku 2006, rozbudowany w 2016 roku, podłączony do kanalizacji gminnej z podjazdami dla niepełnosprawnych. Stan bardzo dobry;
- 2) Budynek mieszkalny przy ulicy Fabrycznej 2 o łącznej powierzchni mieszkalnej 141,60 m² o 5 lokalach mieszkalnych. Jest to budynek powstały po kapitalnym remoncie budynku w części wyburzonego po pożarze w 2004 r. z podjazdem dla niepełnosprawnych. Stan bardzo dobry;
- 3) Budynek mieszkalny w Wólce Wysokiej 6 A o łącznej powierzchni mieszkalnej 156,60 m² i 4 mieszkaniach po byłej Szkole Podstawowej w Wólce. Wymaga remontu elewacji zewnętrznej oraz stolarki okiennej. Wiek budynku powyżej 100 lat;
- 4) Lokale mieszkalne w budynku byłej Szkoły Podstawowej w Barciku Nowym o łącznej powierzchni mieszkalnej 150 m² i 6 mieszkaniach. Budynek z lat 60-tych. Woda, c.o. - z lokalnej kotłowni, szambo. Stan techniczny określany jako dostateczny;
- 5) Lokal mieszkalny w budynku Urzędu Miasta i Gminy o łącznej powierzchni 57,40 m². Budynek z końca z lat 60-tych, c.o. z kotłowni Urzędu Miasta i Gminy, woda, odpływ ścieków do kanalizacji. Stan techniczny bardzo dobry;
- 6) Budynek mieszkalny byłego domu nauczyciela w Brzezi o łącznej powierzchni mieszkalnej 132 m² z 3 mieszkaniem. Budynek z lat 60-tych, szambo, nowa stolarka okienna, c.o. z kotłowni gminnej. Stan dostateczny;
- 7) Budynek byłej Szkoły Podstawowej w Lwówku - budynek trzy kondygnacyjny murowany z cegły wapienno – piaskowej w części podpiwniczony z lat 60-tych, o łącznej powierzchni użytkowej 1123,9 m², pow. zabudowy 387,00 m². Budynek niezamieszkały w złym stanie technicznym;
- 8) Budynek z 12 mieszkalnymi lokalami socjalnymi po byłej Szkole Podstawowej w Brzezi. Budynek z lat 60-tych, o pow. mieszkaniowej 319 m², po przebudowie i zmianie sposobu użytkowania z 2013 r. w stanie technicznym bardzo dobrym, c.o. z kotłowni gminnej, szambo;
- 9) Budynek ośrodka zdrowia w Sannikach położony przy ul. Krótkiej 2. Budynek z lat 60-tych, w stanie technicznym dobrym. Wydzierżawiona część (parter) przeznaczona do udzielania świadczeń zdrowotnych. Konstrukcja i pokrycie dachowe po wymianie.

W części mieszkalnej budynku znajduje się 5 lokali mieszkalnych o powierzchni mieszkaniowej 337 m²;

- 10) Budynek instytucji gminnych (Przedszkole) położony w Sannikach przy ul. Wólczyńskiej 75 o pow. zabudowy 648,75 m² i pow. użytkowej 2138,00 m². Budynek piętrowy, podpiwniczony z poddaszem użytkowym, niemieszkalny. Stan techniczny bardzo dobry;
- 11) Budynek na terenie stadionu sportowego w Sannikach przy ul. Wólczyńskiej. Stan techniczny bardzo dobry, budynek niemieszkalny;
- 12) Dom nauczyciela w Osmólsku – budynek murowany z cegły z lat 80-tych. Niewykończony, niezamieszkały.

2. Stan techniczny komunalnego zasobu mieszkaniowego miasta i gminy ocenia się jako bardzo zróżnicowany.

3. W zasobie znajdują się zarówno budynki stare, w nie najlepszym stanie technicznym, jak i budynki nowo oddane do użytkowania w stanie technicznym bardzo dobrym.

Rozdział 3.

ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCY ZE STANU BUDYNKÓW I LOKALI

§ 4. 1. Realizacja planu remontów i modernizacji w danym roku uzależniona będzie od sytuacji finansowej miasta i gminy.

2. W latach 2023 - 2027 za priorytetowe przyjmuje się remonty przeprowadzane na podstawie art. 70 ust.1 ustawy z dnia 07 lipca 1994 r- Prawo budowlane, tj. wynikające z wymogów bezpieczeństwa dla życia i zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska a w szczególności instalacji elektrycznej oraz zapewnienia drożności i szczelności przewodów wentylacyjnych i spalinowych.

3. Ponadto :

- 1) Należy podjąć działania zmierzające do wykonania termomodernizacji budynku ośrodka zdrowia w Sannikach, a także termomodernizacji budynku Urzędu Miasta i Gminy w Sannikach;
- 2) W sytuacji, w której dojdzie do zbycia budynku komunalnego (byłego domu nauczyciela) w Brzezi, jak również w sytuacji, w której nie dojdzie do zbycia powyższego budynku należy podjąć działania celem zmiany sposobu jego ogrzewania;

- 3) Należy również podjąć działania zmierzające do zmiany sposobu użytkowania i przystosować budynek po byłej szkole podstawowej w Nowym Barciku (część parteru) na potrzeby mieszkaniowe – lokale mieszkalne;
- 4) Należy także podjąć działania dotyczące zmiany sposobu ogrzewania budynku socjalnego po Szkole Podstawowej w Brzezi i budynku komunalnego po byłej Szkole Podstawowej w Nowym Barciku.

Rozdział 4.

PLANOWANA SPRZEDAŻ BUDYNKÓW I LOKALI W KOLEJNYCH LATACH

§ 5. 1. W 2023-2027 planuje się do sprzedaży:

- 1) Budynek mieszkalny po Szkole Podstawowej w Wólce Wysokiej;
- 2) Budynek po Szkole Podstawowej w Lwówku;
- 3) Budynek mieszkalny po Domu Nauczyciela w Brzezi;
- 4) Budynek mieszkalny socjalny po Szkole Podstawowej w Brzezi.

2. W sytuacji, w której nie dojdzie do zbycia budynku po Szkole Podstawowej w Lwówku należy rozważyć przeznaczenie powyższego budynku do rozbiórki. Pozyskany gruz przeznaczyć można będzie na utwardzenie dróg gminnych, pozyskaną działkę przeznaczyć na sprzedaż.

Rozdział 5.

ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ

§ 6. 1. Wynajem komunalnych lokali mieszkalnych

- 1) Czynsz obejmuje: koszty konserwacji, utrzymania technicznego budynku, oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania;
- 2) Najemca oprócz czynszu jest zobowiązany do uiszczania związanych z eksploatacją mieszkania opłat, których wysokość jest niezależna od właściciela lokalu, tj. m.in. opłat za dostawę do lokalu energii, wody, odbiór nieczystości ciekłych i stałych;
- 3) Stawkę czynszu miesięcznego za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego ustala odrębnym zarządzeniem Burmistrz Miasta i Gminy zgodnie z art. 8 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego i na zasadach określonych w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Sanniki na lata 2023-2027;

- 4) Aktualna stawka bazowa czynszu wysokości 3,45 zł zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (tj. Dz. U. z 2022 r., poz. 172, zm. poz. 975 i poz. 1561) nie przekroczyła 3 % wartości odtworzeniowej lokalu;
 - 5) Przyjmuje się zróżnicowane stawki czynszu w zależności od stanu technicznego budynku.
2. Wysokość stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej za wynajmowane lokale w latach 2023 – 2027 proponuje się na poziomie pomiędzy 1% wartości odtworzeniowej lokalu, a 3% wartości odtworzeniowej lokalu.
 3. Należy podkreślić, że na mocy obowiązujących przepisów, wynikających z ustawy o dodatkach mieszkaniowych, rodzinom najuboższym przyznawana jest pomoc na sfinansowanie w części wydatków związanych z utrzymaniem zajmowanego mieszkania, dlatego skutki wprowadzonych podwyżek obciążą te rodziny w niewielkim stopniu. Wpłata dodatków mieszkaniowych jest realizacją tzw. systemu osłonowego dla mieszkańców ze strony miasta i gminy, ponieważ wydatki te obciążają budżet miasta i gminy w całości.
 4. Dopuszcza się stosowanie obniżki wysokości czynszu w związku z niższym standardem lokalu mieszkalnego. Warunki obniżenia określa zarządzenie Burmistrza.
 5. Czynniki podwyższające stawkę czynszu
 - 1) za lokal wyposażony w centralne ogrzewanie z kuchni węglowej plus 30%;
 - 2) za lokal wyposażony w centralne ogrzewanie z kotłowni lokalnej plus 30%;
 - 3) za lokal wyposażony w łazienkę plus 30%;
 - 4) za lokal wyposażony w instalację ciepłej wody dostarczanej z kotłowni plus 30%;
 - 5) za budynki położone w miejscowości Sanniki plus 2%.
 6. Czynsz najmu jest płatny z góry do 10 każdego miesiąca w kasie Urzędu Miasta i Gminy lub na wskazany rachunek.
 7. Podwyższenie stawki bazowej czynszu następuje poprzez zsumowanie wszystkich występujących w lokalu czynników i nie może przekroczyć 300%.
 8. W związku z niską stawką czynszu za lokale mieszkalne w mieszkaniach, w których zainstalowane jest centralne ogrzewanie (tj. w mieszkaniach budynku Urzędu Miasta i Gminy w Sannikach, w lokalach mieszkalnych w części mieszkalnej budynku ośrodka zdrowia w Sannikach, w lokalach mieszkalnych w byłym domu nauczyciela w Brzezi, w mieszkalnych lokalach socjalnych w budynku po byłej Szkole Podstawowej w Brzezi oraz w mieszkaniach po byłej Szkole Podstawowej w Nowym Barciku) pobiera się dodatkową opłatę za 1 m² powierzchni ogrzewanej (cały rok).

9. Na lata 2023 - 2027 przyjmuje się możliwość zwiększenia stawki opłaty za centralne ogrzewanie, co uzależnione jest od faktycznie ponoszonych na ten cel kosztów.
10. Ponadto w budynkach: po byłej Szkole Podstawowej w Nowym Barciku 47, po byłej szkole podstawowej w Brzezi 39B i po domu nauczyciela w Brzezi 39A, które nie posiadają podłączenia do gminnej sieci kanalizacyjnej pobiera się opłaty za wywóz nieczystości ciekłych z szamba (ścieków), naliczane zgodnie z ponoszonymi w związku z tym kosztami, z uwzględnieniem faktycznego zużycia wody i faktycznego zrzutu ścieków. Stawki te mogą ulegać zmianie i są niezależne od wynajmującego.
11. Warunki rozliczenia określa Burmistrz Miasta i Gminy zarządzeniem.
12. Maksymalną stawkę wywozu ścieków określa uchwałą Rada Miasta i Gminy.
13. Burmistrz Miasta i Gminy może na wniosek najemcy stosować doraźne ulgi w opłacie czynszu.
14. Najemca ubiegający się o uzyskanie ulgi (odroczenia, rozłożenia na raty, umorzenia odsetek) powinien przedstawić deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego. W razie wątpliwości, co do wiarygodności danych zawartych w przedstawionej deklaracji Burmistrz Miasta i Gminy może żądać od wnioskodawcy dostarczenia zaświadczenia naczelnika właściwego miejscowo urzędu skarbowego o wysokości dochodów uzyskanych przez tę osobę oraz innych członków gospodarstwa domowego. W razie złożenia deklaracji niezgodnej z prawdą, najemca ponosi konsekwencje wynikające z przepisów ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego (tj. Dz. U. z 2022 r., poz. 172, zm. poz. 975 i poz. 1561) .

§ 7. 1. Wynajem lokali socjalnych

- 1) Umowę najmu na lokal socjalny zawiera się wyłącznie na czas oznaczony;
 - 2) Lokal socjalny przydziela się w szczególności: bezdomnym, którym np. dotychczasowy lokal uległ spaleni lub został wyburzony, albo osobom, które ze względu na przejściową trudną sytuację materialną, zdrowotną lub życiową nie mają możliwości innego sposobu zabezpieczenia lokalu mieszkalnego;
 - 3) W uzasadnionych przypadkach osoba ubiegająca się o najem lokalu socjalnego może zostać wezwana do złożenia oświadczenia dotyczącego sytuacji mieszkaniowej, materialnej i życiowej celem potwierdzenia zasadności zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;
2. Stawkę czynszu za lokal socjalny ustala się na poziomie 50 % stawki bazowej obowiązującej w gminie za 1 m² lokalu w gminnym zasobie mieszkaniowym.

§ 8. 1. Mieszkania chronione

- 1) Zakłada się w okresie 2023-2027 utworzenie w miejsko – gminnym zasobie mieszkaniowym lokalu chronionego;
- 2) Osoby skierowane do mieszkania chronionego nie ponoszą opłat, jeżeli dochód osoby samotnie gospodarującej lub dochód na osobę w rodzinie nie przekracza kwoty kryterium dochodowego określonego w ustawie o pomocy społecznej;
- 3) W przypadku konieczności ustalenia opłaty za pobyt w mieszkaniu chronionym, wysokość i rodzaj opłat ustala Burmistrz Miasta i Gminy;
- 4) Świadczenie w postaci przyznania pobytu w mieszkaniu chronionym jest fakultatywne tzn. ma charakter uznania administracyjnego. Podejmując decyzję kierować należy się tak potrzebami osoby wymagającej pomocy, jak i możliwościami miasta i gminy w tym zakresie.

Rozdział 6.

SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU MIASTA I GMINY ORAZ PRZEWIDYWANE ZMIANY W ZAKRESIE ZARZĄDZANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM MIASTA I GMINY W KOLEJNYCH LATACH

§ 9. 1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu miasta i gminy zarządza Burmistrz Miasta i Gminy.

2. Sprawując zarząd Burmistrz Miasta i Gminy kieruje się względami racjonalnej gospodarki mieszkaniowej.

3. Umowy najmu z najemcami zawiera Burmistrz Miasta i Gminy albo upoważniona osoba zastępująca Burmistrza Miasta i Gminy lub wskazany przez Burmistrza Zarządca.

4. Burmistrz Miasta i Gminy lub Zarządca, któremu powierzono zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy, powinien współdziałać z najemcami w szczególności w zakresie:

- 1) przebudowy pomieszczeń mieszkalnych;
- 2) zagospodarowania terenów wokół budynków;
- 3) wykonania różnych prac z udziałem najemców.

Rozdział 7.**ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W KOLEJNYCH
LATACH**

- § 10. 1. Podstawowym źródłem finansowania zasobów mieszkaniowych są wpływy z tytułu czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe.
2. Na koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu miasta i gminy składają się koszty bieżącej eksploatacji oraz koszty remontów i modernizacji.
 3. Wysokość wydatków na bieżące utrzymanie zasobów mieszkaniowych ustala się w wysokości max. 90% wpływów z czynszu za lokale mieszkalne i użytkowe dla każdego obiektu.
 4. Koszty remontów obciążają budżet miasta i gminy w wysokości ustalonej w planie wydatków na każdy rok budżetowy.

Rozdział 8.**POPRAWA WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJA GOSPODAROWANIE
MIESZKANIOWYM ZASOBEM MIASTA I GMINY**

- § 11. 1. Ustala się następujące kierunki polityki miasta i gminy w zakresie gospodarowania zasobem mieszkaniowym:
- 1) rozważenie przeznaczenia zwolnionych, nie użytkowanych budynków użyteczności publicznej należących do zasobów miasta i gminy do adaptacji na lokale mieszkalne;
 - 2) dokonywanie remontów budynków w celu utrzymania stanu technicznego zasobu lokali w bezpiecznym stanie technicznym;
 - 3) wspieranie inicjatyw podjęcia inwestycji w zakresie budownictwa mieszkaniowego w ramach TBS;
 - 4) wydzielenie mieszkania na mieszkanie chronione.