



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 7 grudnia 2022 r.

Poz. 13033

UCHWAŁA NR XXXIII/280/22 RADY GMINY ZARĘBY KOŚCIELNE

z dnia 28 listopada 2022 r.

w sprawie „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zaręby Kościelne na lata 2022-2026”

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2022r., poz. 172 z późn zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 15, art. 40 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2022r., poz. 559 ze zm.) Rada Gminy uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zaręby Kościelne na lata 2022-2026” w brzmieniu określonym w załączniku do uchwały.

§ 2. Traci moc Uchwała nr XXXI/275/22 Rady Gminy z dnia 30 września 2022r. w sprawie „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zaręby Kościelne na lata 2022-2026”

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

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

Przewodniczący Rady

mgr Marek Nowacki

Załącznik do uchwały Nr XXXIII/280/22

Rady Gminy Zaręby Kościelne

z dnia 28 listopada 2022 r.

**Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zaręby Kościelne
na lata 2022-2026****Rozdział 1.*****Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2022-2026***

1. W skład mieszkaniowego zasobu gminy Zaręby Kościelne wchodzi 27 lokali mieszkalnych. Znajdują się w Zarębach Kościelnych na ul. Leśnej 3, Leśnej 3A, Leśnej 3B, Kowalskiej 15, Brewki Zakościelne 4, 14, Farnej 4 oraz w Zakrzewie Kopijkach 16. Lokale te są własnością Gminy Zaręby Kościelne.

2. Wykaz lokali mieszkaniowych stanowiących własność Gminy Zaręby Kościelne przedstawia poniższa tabela nr 1:

Tabela 1 wykaz lokali mieszkaniowych stanowiących własność Gminy Zaręby Kościelne

Lp.	Lokalizacja budynku	Ilość lokali	Powierzchnia użytkowa w m ²
1.	ul. Leśna 3	5	133,11
2.	ul. Leśna 3A	2	57,04
3.	ul. Leśna 3B	6	239,91
4.	ul. Farna 4	1	52,00
5.	ul. Brewki Zakościelne 4	1	32,00
6.	ul. Brewki Zakościelne 14	4	83,88
7.	ul. Kowalska 15	5	128,41
8.	Zakrzewo Kopijki 16	3	130,00

3. Struktura budynku w którym znajdują się lokale mieszkalne.

Tabela 2 struktura budynków w których znajdują się lokale mieszkalne

Lp.	Lokalizacja budynku	Ilość lokali	Wyposażenie techniczne	Stan techniczny
1.	ul. Leśna 3	5	Instalacja elektryczna c.o. wod-kan	dobry
2.	ul. Leśna 3A	2	Instalacja elektryczna wod - kan	dobry
3.	ul. Leśna 3B	6	Instalacja elektryczna c.o. wod-kan, panele fotowoltaniczne	b. dobry
4.	ul. Farna 4	1	Instalacja elektryczna	zły
7.	ul. Brewki Zakosc. 4	1	Instalacja elektryczna	zły
8.	ul. Brewki Zakość. 14	4	Instalacja elektryczna wod-kan	średni
9.	ul. Kowalska 15	5	Instalacja elektryczna wod.	średni
10.	Zakrzewo Kopijki	3	Instalacja elektryczna wod-kan	średni

4. W celu zapewnienia właściwej realizacji ustawowych zadań Gminy, tworzy się i aktualizuje na bieżąco mieszkaniowy zasób Gminy wyłączony ze sprzedaży. W skład tego zasobu wchodzić mogą lokale usytuowane w budynku będącym w 100% własnością Gminy w których nie prowadzi się sprzedaży w szczególności z uwagi na:

- 1) zły stan techniczny
- 2) ujęcie w programie rewitalizacji
- 3) wybudowanie po 1990 roku
- 4) ujęcie w planie wykwaterowania
- 5) zmianę sposobu użytkowania
- 6) przeznaczenie w całości budynku na lokale socjalne.

5. Źródła pozyskiwania lokali mieszkalnych i socjalnych do mieszkaniowego zasobu Gminy stanowią w szczególności:

- 1) inwestycje mieszkaniowe
- 2) wynajem lokali od innych właścicieli w celu podnajęcia osobom dotychczas w nim zamieszkałym, wobec których sąd orzekł prawomocnie eksmisję z prawem do lokalu socjalnego lub w celu podnajęcia osobom zakwalifikowanym do wynajęcia lokalu komunalnego, zamiennego lub socjalnego
- 3) zakup lokali w tym wymagających remontu
- 4) zbywanie nieruchomości w zamian za lokale mieszkalne.

6. Prognozuje się następujące wielkości lokali mieszkalnych w poszczególnych latach.

Tabela 3 Prognoza ilości lokali mieszkalnych i socjalnych w latach 2022-2026

Lp.	Nazwa zadania	2022	2023	2024	2025	2026
1	Liczba lokali ogółem	27	27	27	27	27
2	Lokale mieszkalne	24	24	24	24	24
3	Lokale socjalne	3	3	3	3	3

Rozdział 2.

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

1. W latach 2022 - 2026 nakłady finansowe na lokale będą dotyczyły drobnych prac remontowych związanych z bieżącą eksploatacją mających na celu utrzymanie zasobu w stanie niepogorszonym.

2. Celem planowanych remontów jest zapewnienie bezpieczeństwa najemcom, w związku z tym w pierwszej kolejności winny być podejmowane prace zmierzające do zabezpieczenia konstrukcji budynku i instalacji technicznych.

Podejmowane remonty winny mieć na celu uzyskanie zasobu mieszkaniowego na poziomie technicznym gwarantującym:

- 1) w zakresie standardu budynków:
 - a) stan konstrukcji budynków zapewniający bezpieczeństwo;
 - b) sprawna instalację elektryczną;
 - c) sprawne przewody, spalinowe i wentylacyjne;
 - d) sprawne obróbki blacharskie i odwodnienie dachów.
- 2) w zakresie standardu lokali:
 - a) sprawne i odpowiednie do kubatury źródło ciepła;
 - b) sprawną wentylację w kuchni i w łazience;
 - c) sprawną stolarkę okienną i drzwiową;
 - d) sprawne instalacje elektryczne;
 - e) wyposażenie lokalu w urządzenia sanitarne.

3. Z uwagi na wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do obowiązujących przepisów techniczno – budowlanych prognozuje się następujące remonty i modernizacje budynku wg tabeli nr 4

Tabela 4 Prognoza remontów i modernizacji budynków mieszkaniowego zasobu gminy na lata 2022- 2026

Zakres prac	Rok 2022	Rok 2023	Rok 2024	Rok 2025	Rok 2026
	Kwota w tys. zł	Kwota w tys. zł	Kwota w tys. zł	Kwota w tys. zł	Kwota w tys. zł
Wymiana stolarki (okna, drzwi)	5	0	0	0	0
Remont dachu i kominów	0	0	100	0	0
Roboty elektryczne	0	0	30	0	0
Remont klatek schodowych	0	0	20	0	0
Remonty lokali mieszkaniowych	20	0	40	0	0
Remont instalacji wod-kan	5	0	100	0	0
Ogółem	30	0	290	0	0

Planowana wielkość środków finansowych przeznaczonych na remonty i modernizacje określana będzie w ramach środków pozyskiwanych z czynszów za najem lokali mieszkalnych i użytkowych. Prace remontowe będą podejmowane w następującej kolejności priorytetów:

- a) Prace eliminujące zagrożenie życia
- b) Prace zapobiegawcze
- c) Prace zachowawcze.

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali w latach 2022-2026

W okresie objętym planem nie przewiduje się sprzedaży lokali będących własnością gminy.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu

1. Stawkę, czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala się z uwzględnieniem następujących czynników obniżających lub podwyższających wartość użytkową lokalu:

- 1) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i sanitarne
- 2) ogólny stan techniczny budynku.
- 3) położenie lokalu w budynku
- 4) położenie budynku

Ze względu na położenie budynku wprowadza się podział gminy na dwie strefy : „centrala „ i „pozostała”. Strefa „centralna” obejmuje miejscowość gminną Zaręby Kościelne. Strefa „pozostała” obejmuje budynki zlokalizowane w pozostałych miejscowościach poza miejscowością Zaręby Kościelne, do granic gminy.

2. Wójt Gminy Zaręby Kościelne w drodze zarządzenia ustala stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu zgodnie z zasadami określonymi w niniejszym programie.

Wprowadza się następujące czynniki obniżające lub podwyższające stawki czynszu

Tabela 6 Czynniki obniżające stawkę czynszu

Czynniki obniżające stawkę czynszu	Obniżki stawki czynszu %
Lokal w budynku położonym w strefie „pozostała”	5
WC położone poza lokalem	5
Lokal bez centralnie ciepłej wody ²	10

Tabela 7 Czynniki podwyższające stawkę czynszu

Czynniki podwyższające stawkę czynszu	Podwyżki stawki czynszu %
Centralne ogrzewanie w lokalu ¹	10
Lokal w budynku wybudowanym po 1.01.1982 r. lub znajdujący się w budynku, w którym był przeprowadzony remont kapitalny po 1.01.1982 r.	10

Objaśnienia:

(1) - dotyczy ogrzewania energią ciepłą dostarczaną z ciepłowni i kotłowni lokalnych oraz ogrzewanie energią elektryczną.

(2) - dotyczy ciepłej wody dostarczanej z ciepłowni lub kotłowni lokalnych,

Obniżenie lub podwyższenie stawki czynszu, następuje poprzez zsumowanie wszystkich występujących w lokalu czynników' z tym, że obniżenie stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej nie może przekroczyć 80% tej stawki, choćby zsumowanie wszystkich występujących w lokalu tytułów' dawało wartość większą, a podwyższenie stawki czynszu za 1 m² pow. użytkowej, nie może przekroczyć 200%.

Lokale mieszkalne tworzące mieszkaniowy zasób gminy przeznacza się do wynajmu za zapłatą. Czynszu nie pobiera się za lokale wymienione poniżej:

Lp.	Lokalizacja budynku	Ilość lokali	Powierzchnia użytkowa w m ²
1.	ul. Farna 4	1	52,00
2.	ul. Brewki Zakościelne 4	1	32,00
3.	ul. Brewki Zakościelne 14	4	83,88
4.	ul. Kowalska 15	5	128,41

3. Wójt Gminy Zaręby Kościelne na wniosek najemcy może obniżyć czynsz najmu z uwagi na kryteria dochodowe. Ustala się następujące obniżki czynszu.

- 1) przy dochodzie na 1 osobę w gospodarstwie domowym wynoszącym od 0% do 50% najniższej emerytury można czynsz obniżyć maksymalnie o 50%.
- 2) przy dochodzie na 1 osobę w gospodarstwie domowym wynoszącym od 50% do 100% najniższej emerytury można czynsz obniżyć maksymalnie o 25%.

4. Polityka czynszowa Gminy Zaręby Kościelne w latach 2022 – 2026 powinna zmierzać do zapewnienia samowystarczalności finansowej gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do zminimalizowania dopłaty z budżetu gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego.

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 latach 2022-2026***

1. Lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu zarządza Wójt Gminy Zaręby Kościelne.
2. Bieżące zarządzanie i administrowanie lokalami mieszkalnymi wchodzącymi w skład zasobu mieszkaniowego gminy sprawują pracownicy Urzędu Gminy oraz kierownicy jednostek organizacyjnych gminy mający w zarządzie budynki w których mieszczą się lokale.
3. Sprawujący zarząd kieruje się względami racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem gminy
4. Zarządca, któremu powierzono zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy, powinien współdziałać z najemcami w zakresie:
 - 1) zagospodarowanie terenów wokół budynków, w których znajdują się lokale mieszkalne,
 - 2) wykonywania różnych prac z udziałem najemców,
 - 3) przebudowy pomieszczeń lokali mieszkalnych.
5. Nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2022-2026

Rozdział 6.***Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2022-2026***

1. Finansowanie inwestycji i remontów nieruchomości stanowiących własność i współwłasność gminy odbywać się będzie ze środków ujętych w budżecie gminy w każdym kolejnym roku kalendarzowym
2. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej gminy Zaręby Kościelne w latach 2022-2026:
 - 1) Czynsze za lokale mieszkalne
 - 2) Czynsze za lokale użytkowe oraz inne powierzchnie użytkowe

3) Dotacje

4) Inne środki (fundusze Unii Europejskiej)

Przyjmuje się zasadę samofinansowania gospodarki mieszkaniowej w zakresie bieżącego utrzymania zasobu mieszkaniowego gminy.

Rozdział 7.

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 ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne

1. Wydatki związane z gospodarką mieszkaniową gminy:

- 1) Koszty bieżącego utrzymania zasobów mieszkaniowych Gminy – eksploatacja i techniczne utrzymanie budynków mieszkaniowego zasobu Gminy.
- 2) Odszkodowania za niezapewnienie przez Gminę Zaręby Kościelne lokali socjalnych lub tymczasowych pomieszczeń zgodnie z prawomocnym wyrokiem sądowym
- 3) Koszty postępowania egzekucyjnego, dotyczące należności z tytułu zaległości czynszowych
- 4) Koszty remontów bieżących budynków i lokali mieszkalnych.

Prognozę kosztów utrzymania budynków gminnych i lokali gminnych w latach 2016 – 2020 przedstawia tabela nr 8.

Tabela 8. Prognozowane koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy Zaręby Kościelne w latach 2022-2026

Wyszczególnienie	W tys. zł.				
	Rok 2022	Rok 2023	Rok 2024	Rok 2025	Rok 2026
Remonty ogółem	30	0	290	0	0
Koszty eksploatacyjne	20	20	20	20	20
w tym:					
koszty administracyjne	2	2	2	2	2
koszty konserwacji	18	18	18	18	18
OGÓŁEM	50	20	310	20	20

2. Wysokość nakładów inwestycyjnych na gospodarkę mieszkaniową zależeć będzie głównie od środków zabezpieczonych w budżecie Gminy oraz pozyskanych środków zewnętrznych.

Rozdział 8.

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

Za niezbędne uznaje się działania zmierzające do poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania zasobem gminy, a w szczególności:

- 1) **zapewnienie** regularnego i terminowego otrzymania należności z tytułu czynszu;
- 2) sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością uregulowania opłat czynszowych oraz windykacja należności;
- 3) angażowanie mieszkańców we właściwe utrzymanie porządku i stanu technicznego w zajmowanych lokalach;
- 4) wspieranie najemców w czynnościach mających na celu podwyższanie standardów wynajmowanych lokali mieszkalnych (remonty itp.);
- 5) nie planuje się zamiany lokali mieszkalnych.