



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 23 czerwca 2023 r.

Poz. 7463

UCHWAŁA NR XXXVIII/293/2023 RADY GMINY ŁYSE

z dnia 15 czerwca 2023 r.

w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Łyse na lata 2023 – 2027

Na podstawie art. 21 ust.1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) Rada Gminy Łyse uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Łyse na lata 2023 – 2027, w brzmieniu określonym w załączniku do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Stanisław Eugeniusz Lisek

Załącznik do uchwały Nr XXXVIII/293/2023

Rady Gminy Łyse

z dnia 15 czerwca 2023 r.

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA
MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY ŁYSE
NA LATA 2023 – 2027**

**Rozdział 1.
CELE PROGRAMU**

§ 1. 1. Stworzenie podstawowych zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Łyse.

2. Ustalenie strategii działania władz samorządowych w zakresie polityki mieszkaniowej.

3. Tworzenie warunków do zaspakajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

§ 2. Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Łyse na lata 2023 – 2027 zwany dalej „Programem” opracowany jest na pięć wyżej wymienionych lat i obejmuje następujące elementy, a mianowicie:

1/ prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach;

2/ analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;

3/ planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach,

4/ zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;

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;

6/ źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;

7/ 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, a także koszty inwestycyjne;

8/ opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:

a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,

b) planowaną sprzedaż lokali.

**Rozdział 2.
PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU
MIESZKANIOWEGO GMINY**

§ 3. 1. Mieszkaniowy zasób gminy obejmuje poniżej wymienione lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach stanowiących własność Gminy Łyse:

Lp.	Nazwa Adres	Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnych	Ilość lokalu mieszka- lnych	Instalacja wod.–kan.	Ogrzewanie	Stan techniczny
1	Budynek komunalny Łyse, ul. Ostrołęcka 2	55,37 m ²	1	Wodociąg zbiorowy, kanalizacja zbiorowa	Odnawialne źródła energii – pompy ciepła (z budynkiem UG)	Dobry

2	Budynek komunalny Lipniki, ul. Sierbińskiego 28	260,30 m ²	4	Wodociąg zbiorowy, kanalizacja lokalna (szambo)	Indywidualne c.o.	Lokal nr 1,2 – średni; lokal nr 3,4 – niezadowolający
3	Budynek Szkoły Podstawowej w Warmiaku 16	198,80 m ²	4	Ujęcie własne, kanalizacja lokalna (szambo szkolne)	Odnawialne źródła energii – pompy ciepła (szkolne)	Dobry
4	Budynek Szkoły Podstawowej w Wejdzie 58	78,5 m ²	2	Ujęcie własne, kanalizacja lokalna (szambo szkolne)	Odnawialne źródła energii – pompy ciepła (szkolne)	Średni
5	Budynek Szkoły Podstawowej w Dębach 9	133,88 m ²	3	Ujęcie własne, kanalizacja lokalna (szambo szkolne)	Odnawialne źródła energii – pompy ciepła (szkolne)	Lokal nr 1,3 – dobry; lokal nr 2 – średni
6	Budynek Szkoły Podstawowej w Łączkach 103	152,75 m ²	1	Ujęcie własne, kanalizacja lokalna (szambo szkolne)	Ogrzewanie olejowe zbiorcze (szkolne)	Średni
7	Budynek Szkoły Podstawowej w Szafrankach 33	164,59 m ²	3	Ujęcie własne, kanalizacja lokalna (szambo szkolne)	2 lokale ogrzewanie olejowe zbiorcze (szkolne) lokal nr 1 indywidualne c.o.	Lokal nr 1 – dobry; lokal nr 2,3, – średni
8	Budynek Szkoły Podstawowej w Pupkowiźnie 38	44,37 m ²	1	Ujęcie własne, kanalizacja lokalna (szambo szkolne)	Indywidualne c.o.	Dobry
9	Budynek komunalny (Ośrodek Zdrowia) w Zalasiu 47	173,81 m ²	3	Ujęcie własne, kanalizacja lokalna (szambo)	Ogrzewanie zbiorcze Piec na pellet (ośrodka zdrowia)	Dobry
Razem		1262,37 m ²	22	-	-	-

2. Analiza liczbowa 22 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 1262,37 m² stanowiących zasób mieszkaniowy gminy, w tym:

- 1 pokojowe – 5

- 2 pokojowe – 8
- 3 pokojowe – 8
- 5 pokojowe – 1

Położenie <i>Miejscowość</i>	Liczba lokali łącznie	Liczba budynków wielorodzinnych	Liczba lokali w budynkach wielorodzinnych	Liczba obiektów użyteczności publicznej w których znajdują się lokale mieszkalne	Liczba lokali w obiektach użyteczności publicznej
Dęby	3	0	0	1	3
Łyse	1	0	0	1	1
Łączki	1	0	0	1	1
Lipniki	4	1	4	0	0
Pupkowizna	1	0	0	1	1
Szafranki	3	0	0	1	3
Warmiak	4	0	0	1	4
Wejdo	2	0	0	1	2
Zalas	3	0	0	1	3
Ogółem Gmina	22	1	4	8	18

3. Aktualny stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy:

- 1/ 12 lokali posiada dobry stan techniczny
- 2/ 8 lokali posiada średni stan techniczny
- 3/ 2 lokale posiadają niezadowalający stan techniczny

4. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w okresie objętym programem:

Lata	Liczba lokali mieszkalnych	w tym: liczba lokali socjalnych	Stan techniczny dobry (szt.)	Stan techniczny średni (szt.)	Stan techniczny niezadowalający (szt.)
2023	22	0	14	6	2
2024	22	0	15	5	2
2025	22	0	17	3	2
2026	22	1	18	2	2
2027	24	1	20	4	0

Użyte w tabeli określenia oznaczają:

- stan dobry – lokale w okresie objętym prognozą nie wymagają remontów, wymagane wykonywanie robót mających na celu utrzymanie sprawności technicznej elementów budynku – konserwacja,
- stan średni – elementy konstrukcji w dobrym stanie, natomiast inne elementy budynku należy naprawiać, konserwować lub wymienić,
- stan niezadowalający – uszkodzone elementy budynku, wymagany remont polegający na wymianie, co najmniej jednego elementu budynku – naprawa główna.

5. Gmina Łyse w latach 2023 – 2027 prowadzić będzie politykę mieszkaniową w taki sposób, aby stan techniczny posiadanego zasobu mieszkaniowego nie uległ pogorszeniu.

Rozdział 3.**ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCYCH ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI****§ 4. 1. Plan remontów i modernizacji na poszczególne lata:**

Lata	Potrzeby remontowe lokali /ilościowo/	Plan remontów i modernizacji /ilościowo/
2023	2	2
2024	1	1
2025	2	2
2026	1	1
2027	4	2

2. Realizacja w każdym roku planu remontów i modernizacji uzależniona będzie od sytuacji finansowej gminy.

W zakres prac remontowych wchodzi:

- a/ wymiana pokryć dachowych,
- b/ wymiana stolarki okiennej i drzwiowej,
- c/ przebudowa kominów,
- d/ naprawa instalacji elektrycznej,
- e/ naprawa instalacji wodno – kanalizacyjnej,
- f/ naprawa instalacji centralnego ogrzewania,
- g/ naprawa elewacji budynków.

3. Jako priorytetowe uznaje się remonty wynikające z wymogów bezpieczeństwa dla życia i zdrowia ludzi oraz bezpieczeństwa mienia.

Rozdział 4.**PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI**

§ 5. W okresie objętym programem nie przewiduje się sprzedaży lokali mieszkalnych. Jednakże w razie ewentualnego planowania sprzedaży lokali mieszkalnych w kolejnych latach należy brać pod uwagę:

- 1) wielkość zasobu, który może być objęty sprzedażą,
- 2) ocenę dotychczasowej sprzedaży,
- 3) działania zmierzające do poprawy wykorzystania zasobu mieszkaniowego gminy.

Rozdział 5.**ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU**

§ 6. 1. Polityka czynszowa Gminy zmierzać będzie w kierunku uzyskania stawki czynszu na poziomie zapewniającym pokrycie kosztów utrzymania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy. Wpływy z czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania lokali, ale zapewnić również środki na remonty.

Stawki czynszu w gminnym zasobie mieszkaniowym zróżnicowane są ze względu na położenie budynku oraz wyposażenie budynku i lokalu w instalacje i urządzenia techniczne.

2. Stawki czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Łyse ustala Wójt Gminy na podstawie stawki bazowej za 1 m² powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową.

3. Wprowadza się następujące czynniki podwyższające lub obniżające stawkę bazową:

Czynniki podwyższające stawkę bazową:

- 1/ lokal położony w miejscowości w której znajduje się siedziba gminy Łyse– 10%

- 2/ lokal wyposażony w instalację wodno – kanalizacyjną – 30%
- 3/ lokal wyposażony w instalację c.o. – 30%
- 4/ lokal wyposażony w łazienkę i wc – 30%

Czynniki obniżające stawkę bazową:

- 1/ lokal bez urządzeń wodociągowych – 15%
- 2/ lokal bez urządzeń kanalizacyjnych – 15%
- 3/ lokal bez centralnego ogrzewania – 10%
- 4/ lokal bez łazienki – 10%

Przez wc rozumie się doprowadzoną do łazienki lub wydzielonego pomieszczenia instalację wodno – kanalizacyjną umożliwiającą podłączenie muszli klozetowej i spłuczki.

Przez łazienkę rozumie się wydzielone w lokalu pomieszczenie wyposażone w instalację wodno – kanalizacyjną umożliwiające podłączenie wanny lub brodzika.

Przez centralne ogrzewanie rozumie się ogrzewanie energią ciepłą dostarczoną z kotłowni lokalnej.

Obniżenie lub podwyższenie stawki bazowej czynszu następuje poprzez zsumowanie wszystkich występujących w lokalu czynników.

4. Najemca oprócz czynszu najmu obowiązany jest ponadto do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania niezależnych od właściciela, tj. opłat za dostawę energii elektrycznej, wody, energii cieplnej, wywóz nieczystości stałych i wywóz nieczystości płynnych.

5. Czynsz naliczony według kryteriów ustalonych w § 6 ust. 3 uchwały, w stosunku do najemców o niskich dochodach może być obniżony w przypadkach określonych w § 4 załącznika do uchwały Nr.....Rady Gminy Łyse z dnia.....w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

6. Wójt Gminy może zastosować obniżenie czynszu na wniosek zainteresowanego najemcy po złożeniu przez niego deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego za okres trzech miesięcy poprzedzających datę złożenie wniosku.

7. Wniosek o obniżkę czynszu składa się do 10 – go każdego miesiąca do Wójta Gminy Łyse.

8. W przypadku wystąpienia zaległości w opłatach czynszowych, przekraczających dwa pełne okresy płatności bądź w przypadku przyznania prawa do dodatku mieszkaniowego, od miesiąca następującego po miesiącu wystąpienia zdarzenia, obniżki czynszu nie będą stosowane.

9. Obniżka czynszu przyznawana jest na okres 12 miesięcy.

10. Obniżka czynszu nie dotyczy lokalu socjalnego.

Rozdział 6.

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

§ 7. 1. Ustala się, iż lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządza Wójt Gminy Łyse.

2. Sprawujący zarząd kieruje się względami racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem gminy.

3. Sprawujący zarząd powinien współpracować z najemcami w zakresie:

- 1/ zagospodarowania terenów wokół budynków, w których znajdują się lokale mieszkalne,
- 2/ wykonywania różnych prac z udziałem najemców,
- 3/ przebudowy pomieszczeń mieszkalnych.

4. Do obowiązków sprawującego zarząd należy w szczególności:

- 1/ prowadzenie dokumentacji związanej z gospodarką lokalową w zakresie najmu,

- 2/ obsługa techniczna lokali w zakresie niezbędnych prac remontowo – adaptacyjnych,
- 3/ obsługa finansowa w zakresie poboru i windykacji należności z tytułu najmu,
- 4/ przygotowywanie projektów umów najmu.

5. W okresie objętym Programem nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 7.

ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W KOLEJNYCH LATACH

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

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach objętych Programem będą środki pochodzące z czynszów najmu i środki wydzielone na ten cel w budżecie gminy.

Rozdział 8.

WYSOKOŚĆ WYDATKÓW W KOLEJNYCH LATACH

§ 9. Planuje się następującą wysokość wydatków w kolejnych latach objętych Programem:

Lata	Koszty/ wydatki ogółem w zł	Koszty bieżącej eksploatacji w zł	Koszty remontów w zł	Koszty modernizacji lokalu i budynków w zł	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi w zł	Wydatki inwestycyjne w zł
2023	22.000	10.000	12.000	0	0	0
2024	42.500	10.000	32.500	0	0	0
2025	20.000	10.000	10.000	0	0	0
2026	65.000	10.000	25.000	30.000	0	0
2027	48.500	10.000	38.500	0	0	0

- bieżąca eksploatacja obejmuje także przeglądy techniczne (budowlane, elektryczne, kominiarskie)
- prognozowane koszty mają charakter szacunkowy, mogą odbiegać zatem od zaistniałych w rzeczywistości

Rozdział 9.

INNE DZIAŁANIA W KIERUNKU POPRAWY WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJI GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY

§ 10. Z uwagi na fakt, że przeprowadzane prace remontowe i modernizacyjne nie będą miały wpływu na funkcjonowanie lokali mieszkalnych, nie będzie potrzeby zapewnienia lokali zamiennych, ponieważ roboty będą prowadzone etapami.

§ 11. Ze względu na różnorodność zasobów pod względem technicznym i wiekowym realizacja pozostałych działań wynikać będzie z bieżących potrzeb eksploatacyjnych.

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i realizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy prowadzić się będą do działań doraźnych.

Przewodniczący Rady Gminy

Stanisław Eugeniusz Lisek