



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 8 września 2023 r.

Poz. 10017

UCHWAŁA NR XXXVII/242/2023 RADY GMINY W SZREŃSKU

z dnia 30 sierpnia 2023 r.

w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Szreńsk na lata 2023 – 2028

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) oraz art. 21 ust. 1, 2, 3 i 3a ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r. poz. 725) Rada Gminy w Szreńsku uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Szreńsk na lata 2023 – 2028 w brzmieniu załącznika nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Uchyla się uchwałę nr XXXV/229/2023 Rady Gminy w Szreńsku z dnia 30 marca 2023 r. w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Szreńsk na lata 2023 – 2028 (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2023 r. poz. 4907).

§ 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 Gminy

Piotr Olewnik

Załącznik nr 1
do Uchwały nr XXXVII/242/2023
Rady Gminy w Szreńsku
z dnia 30 sierpnia 2023

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Gminy Szreńsk na lata 2023 – 2028

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Szreńsk na lata 2023 – 2028 określa w szczególności:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata;
- 3) planowaną sprzedaż lokali mieszkalnych 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 przeznaczonych na remonty i modernizację budynków i lokali w kolejnych latach;
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 2.
Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy
w poszczególnych latach

§ 2

1. Zasób mieszkaniowy Gminy Szreńsk, stan na dzień 01.06.2023 r.

Lp	Adres budynku	Ilość lokali	Łączna powierzchnia użytkowa w m ²
1.	Liberadz 18, 06-550 Szreńsk (w budynku po nieistniejącej Gromadzkiej Radzie Narodowej - GRN)	3	147,00 m ²
2.	ul. Biezuńska 14, 06-550 Szreńsk (w budynku Ośrodka Zdrowia)	3	156,48 m ²
3.	Mostowo 58, 06-550 Szreńsk (budynek po byłej szkole)	4	139,85 m ²
4.	ul. Żuromińska 3, 06-550 Szreńsk (budynek po nieistniejącym Zakładzie Budownictwa Wiejskiego - ZBW)	2	23,42 m ²

- W latach 2023 – 2028 planuje się zwiększenie zasobów mieszkaniowych Gminy Szreńsk o 3 lokale w budynku po byłej szkole w Mostowie – Mostowo 58, 06-550 Szreńsk.
- Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach:

Adres budynku	Lokal	Stan techniczny budynków w latach					
		2023	2024	2025	2026	2027	2028
Liberadz 18, 06-550 Szreńsk (w budynku po nieistniejącej Gromadzkiej Radzie Narodowej - GRN)	1	średni	średni	średni	średni	średni	średni
	2	średni	średni	średni	średni	średni	średni
	3	średni	średni	średni	średni	średni	średni
ul. Biezuńska 14, 06-550 Szreńsk (w budynku Ośrodka Zdrowia)	1	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry
	2	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry
	3	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry
Mostowo 58, 06-550 Szreńsk (budynek po byłej szkole)	1	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
	2	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
	3	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
	4	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
ul. Żuromińska 3, 06-550 Szreńsk (budynek po nieistniejącym Zakładzie Budownictwa Wiejskiego - ZBW)	1	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
	2	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry

Rozdział 3.

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

§ 3

- W latach 2023 – 2028 planuje się dokonać remontu budynku w miejscowości Mostowo (budynek po byłej szkole) oraz w miejscowości Liberadz (budynek po nieistniejącej Gromadzkiej Radzie Narodowej - GRN).

2. Priorytetowym celem remontów i modernizacji jest zapewnienie bezpieczeństwa lokatorom, w związku z tym w pierwszej kolejności należy podejmować prace zmierzające do zabezpieczenia konstrukcji budynków, instalacji technicznych oraz zabezpieczenia przeciwpożarowego. Podejmowane remonty mają na celu zapewnić utrzymanie zasobu mieszkaniowego Gminy Szreńsk na zadawalającym poziomie technicznym gwarantującym:
 - a) sprawną instalację elektryczną,
 - b) sprawną instalację gazową,
 - c) sprawną instalację odgromową,
 - d) sprawną instalację wodno – kanalizacyjną,
 - e) stan konstrukcji budynków zapewniający bezpieczeństwo,
 - f) szczelność pokrycia dachowego,
 - g) sprawne przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne.

Stan techniczny budynków lub ich poszczególnych elementów wskazuje na konieczność systematycznego przeprowadzania remontów i modernizacji w powyższym zakresie.

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

3. Dokonywane remonty winny pozwolić na utrzymanie zasobu w stanie co najmniej nie pogorszonym, a nawet przy ich systematycznej realizacji mogą doprowadzić do poprawy stanu technicznego zasobu.
4. Wykonywane będą bieżące, drobne prace remontowe w budynkach.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych

§ 4

Nie planuje się sprzedaży lokali z zasobu mieszkaniowego Gminy Szreńsk.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 5

1. Czynsz najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala się na podstawie stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej z uwzględnieniem czynników obniżających lub podwyższających ich wartość użytkową.

2. Stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu ustala Wójt w drodze zarządzenia.
3. Czynniki obniżające stawkę czynszu za 1 m², to:
 - 1) brak wyposażenia mieszkania w centralne ogrzewanie – 10%,
 - 2) brak wyposażenia mieszkania w urządzenia kanalizacyjne – 10%,
 - 3) brak wody w mieszkaniu – 10%,
 - 4) zły stanu budynku – 10%,
 - 5) położenie mieszkania poza miejscowością Szreńsk – 10%,
 - 6) położenie mieszkania na poddaszu budynku – 5%.
4. Ustala się czynniki podwyższające stawkę czynszu za 1 m²:
 - 1) w przypadku wyposażenia mieszkania w centralne ogrzewanie – 10%,
 - 2) w przypadku wyposażenia mieszkania w urządzenia kanalizacyjne – 10%,
 - 3) w przypadku dobrego stanu budynku – 10%,
 - 4) ze względu na położenie mieszkania w miejscowości Szreńsk – 10%.
5. Warunki obniżenia czynszu:
 - 1) obniżka czynszu o 10%:
 - a) dla osób samotnych, których dochód nie przekracza – 100% najniższej emerytury,
 - b) dla rodzin, których dochód w przeliczeniu na członka rodziny nie przekracza – 80% najniższej emerytury;
 - 2) obniżka w wysokości od 10% do 30% należnego czynszu może być udzielona najemcy którego średni dochód miesięczny w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o obniżkę czynszu nie przekracza:
 - a) 75% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
 - b) 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.
6. Za dochód uważa się dochód w rozumieniu przepisów ustawy o dodatkach mieszkaniowych.
7. Obniżka czynszu następuje na wniosek Najemcy i udzielona jest na okres 12 miesięcy.
8. Podwyżki czynszu nie mogą nastąpić częściej niż co 12 miesięcy.
9. Wypowiedzenia wysokości czynszu albo innych opłat dokonuje się na koniec miesiąca kalendarzowego, z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia.
10. Wypowiedzenie wysokości czynszu albo innych opłat za użytkowanie lokalu następuje w formie pisemnej.

11. Podwyższenie lub obniżenie stawki czynszu za 1 m² następuje poprzez zsumowanie wszystkich występujących w lokalu czynników podwyższających lub obniżających.
12. Obowiązuje wysokość wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ogłoszonego w drodze obwieszczenia przez Wojewodę Mazowieckiego w okresie co 6 miesięcy, stosownie do treści art. 2 ust. 1 pkt 12 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Rozdział 6.

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

1. Zasobem mieszkaniowym gminy będzie zarządzał Wójt Gminy przy pomocy pracowników Urzędu Gminy.
2. Nie przewiduje się tworzenia wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy jednak nie wyklucza się powstania takiej formy istnienia współwłasności mieszkaniowych z udziałem gminy.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

§ 7

1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są wpłaty z czynszu za lokale mieszkalne oraz środków z budżetu gminy.
2. Prognoza planowanych wpływów z tytułu czynszu za lokale mieszkalne w latach 2023 – 2028 przedstawia się następująco:

Wpływy z tytułu najmu	Planowane przychody w latach (w zł):					
	2023	2024	2025	2026	2027	2028
lokali mieszkalnych	7 100,00	7 100,00	7 100,00	7 100,00	7 100,00	7 100,00
socjalnego lokalu	300,00	300,00	300,00	300,00	300,00	300,00
RAZEM	7 400,00	7 400,00	7 400,00	7 400,00	7 400,00	7 400,00

Rozdział 8.**Wysokość planowanych kosztów związanych z utrzymaniem zasobów mieszkaniowych gminy****§ 8**

1. Na koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy składają się:
 - 1) koszty bieżącej eksploatacji:
 - a) usługi kominiarskie,
 - b) przeglądy instalacji elektrycznej i piorunochronnej,
 - c) okresowe kontrole kotłów,
 - d) ubezpieczenia budynków;
 - 2) koszty remontów bieżących i kapitalnych.
2. Prognoza planowanych kosztów na gospodarkę mieszkaniową w latach 2023 – 2028 przedstawia się następująco:

Koszty z tytułu	Planowane koszty na gospodarkę mieszkaniową w latach (w zł):					
	2023	2024	2025	2026	2027	2028
koszty bieżącej konserwacji	2 000,00	2 000,00	2 000,00	2 000,00	2 000,00	2 000,00
koszty remontów i modernizacji	220 000,00	220 000,00	220 000,00	220 000,00	220 000,00	220 000,00
RAZEM	222 000,00	222 000,00	222 000,00	222 000,00	222 000,00	222 000,00

3. Koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy powinny być bilansowane wpływami z czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe. Ustalenie niskich stawek czynszu za lokale mieszkalne skutkuje niemożliwością pokrycia kosztów związanych z utrzymaniem budynków. Niedobór środków na ten cel musi być finansowany z innych źródeł. Potrzeby techniczne utrzymania budynków na poziomie zapewniającym prawidłowe ich funkcjonowanie i zabezpieczającym przed pogorszeniem stanu technicznego, wymagają zwiększonych nakładów finansowych.
4. Na zadania remontowo-modernizacyjne przewiduje się zaangażowanie następujących funduszy: budżet gminy, fundusze celowe, środki unijne, pozyskane kredyty.

Rozdział 9.**Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy****§ 9**

1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem lokatorom posiadającym zadłużenie z tytułu czynszu lub innych opłat należy

umożliwić zamianę posiadanego lokalu na lokal mniejszy o mniejszym czynszu (standardzie).

2. W latach 2023 – 2028 planuje się adaptację na cele mieszkalne pozostałych pomieszczeń w budynku po byłej szkole w Mostowie i utworzenie 3 lokali mieszkalnych.