



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 06 października 2023 r.

Poz. 11126

UCHWAŁA NR 192/XXXVIII/2023 RADY GMINY SZULBORZE WIELKIE

z dnia 29 września 2023 r.

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

Na podstawie 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 (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725) 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. 2023 r. poz. 40 ze zm.) uchwala się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Szulborze Wielkie na lata 2023 - 2027” stanowiący załącznik do niniejszej 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.

Przewodnicząca Rady Gminy

mgr Aneta Niemira

Załącznik do uchwały Nr 192/XXXVIII/2023

Rady Gminy Szulborze Wielkie

z dnia 29 września 2023 r.

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA
MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY SZULBORZE WIELKIE NA LATA 2023-2027**

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Szulborze Wielkie na lata 2023-2027 określa w szczególności:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Szulborze Wielkie 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
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu;
- 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany z 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, koszty zarządu nieruchomości wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, 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

2. Dla opracowania programu przyjęto wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Szulborze Wielkie według stanu na dzień 31 grudnia 2022 r.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy Szulborze Wielkie w poszczególnych latach

1. W skład mieszkaniowego zasobu gminy Szulborze Wielkie wchodzi 7 lokali mieszkalnych, które znajdują się w budynku Zespołu Szkół w Szulborzu Wielkim oraz budynku szkoły w miejscowości Godlewo-Gudosze. Lokale te stanowią własność Gminy Szulborze Wielkie.

2. Wykaz lokali mieszkaniowych stanowiących własność gminy Szulborze Wielkie przedstawia poniższa tabela nr 1:

Tabela nr 1. Wykaz budynków i lokali mieszkaniowych stanowiących własność gminy Szulborze Wielkie

L.p.	Lokalizacja lokali	Liczba lokali	Powierzchnia w m ²	Stan techniczny lokali	Wyposażenie w instalacje
1.	Budynek Zespołu Szkół w Szulborzu Wielkim mieszkanie Nr 1	1	54	dobry	Sieć wodociągowo - kanalizacyjna, instalacja elektryczna,

	mieszkanie Nr 2	1	19	dobry	centralne ogrzewanie
	mieszkanie Nr 3	1	28	dobry	
2.	Budynek szkoły w Godlewo –Gudoszach				Sieć wodociągowo - kanalizacyjna, instalacja elektryczna, ogrzewanie piecowe
	mieszkanie Nr 1	1	39	dobry	
	mieszkanie Nr 2	1	36	dobry	
	mieszkanie Nr 3	1	43,5	dobry	
	mieszkanie Nr 4	1	36	dobry	

3. Przewidywana wielkość zasobu mieszkaniowego gminy (stan na koniec roku):

Tabela nr 2. Przewidywana wielkość zasobu mieszkaniowego gminy

Wyszczególnienie	2023	2024	2025	2026	2027
Liczba lokali	7	7	7	7	7
Powierzchnia użytkowa lokali (m ²)	206,5	206,5	206,5	206,5	206,5

Rozdział 3.

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

1. W latach 2023-2027 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, że w pierwszej kolejności winny być podejmowane prace zmierzające do zabezpieczenia konstrukcji budynku i instalacji technicznych.

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

1) w zakresie standardu budynków:

- a) stan konstrukcji budynków zapewniających bezpieczeństwo;
- b) sprawną 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 łazience;
- c) sprawną stolarkę okienną i drzwiową;
- d) sprawne instalacje elektryczne;
- e) wyposażenie lokalu w urządzenia sanitarne.

4. 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 3.

Tabela nr 3. Prognoza remontów i modernizacja budynków mieszkaniowego zasobu gminy na lata 2023-2027

Zakres prac	Rok				
	2023	2024	2025	2026	2027
	Kwota w tys. zł				
Wymiana stolarki (okna, drzwi)	0	0	0	0	1
Remont dachu i kominów	0	0	1	0	0
Roboty elektryczne	0	0	0	0	0
Roboty klatek schodowych	0	0	0	0	0
Remont lokali mieszkaniowych	0	0	0	0	0
Remont instalacji wodno - kanalizacyjnej	0	0	0	0	0

Roboty awaryjne	1	1	1	1	1
Ogółem	1	1	2	1	2

5. Remonty budynków i lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobów gminnych dokonywane będą w miarę posiadanych środków finansowych w budżecie gminy. Prace remontowe będą podejmowane w następującej kolejności priorytetów:

- 1) prace eliminujące zagrożenie życia;
- 2) prace zapobiegawcze;
- 3) prace zachowawcze.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

W okresie od 2023 do 2027 roku nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Stawkę podstawową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali ustala Wójt w drodze zarządzenia.

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

- 1) położenie budynku,
- 2) położenie lokalu w budynku,
- 3) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu,
- 4) ogólnego stanu technicznego budynku.

3. Czynsz obejmuje koszty konserwacji i utrzymania technicznego budynku.

4. Opłaty niezależne od właściciela mogą być pobierane przez właściciela tylko w przypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

5. Podstawowa stawka czynszu za lokale mieszkalne może ulegać waloryzacji nie częściej niż 1 raz w roku.

6. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu.

7. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, czynsz najmu może ulec zmniejszeniu

8. Czynsz za budynki i lokale mieszkalne opłacają najemcy budynków lub lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.

9. Czynsz najmu płatny jest z góry do 10 dnia każdego miesiąca na wskazany przez wynajmującego rachunek - chyba, że strony postanowią inaczej w umowie.

10. Ustala się czynniki podwyższające stawkę czynszu:

- 1) lokal położony w miejscowości Szulborze Wielkie będącej siedzibą gminy – 5% stawki podstawowej czynszu
- 2) lokal położony na I piętrze – 5% stawki podstawowej czynszu,
- 3) lokal wyposażony w c.o. zasilane z zewnątrz – 20% stawki podstawowej czynszu,
- 4) lokal wyposażony w sieć wodociągową – 5% stawki podstawowej czynszu,
- 5) lokal wyposażony w sieć kanalizacyjną – 5% stawki podstawowej czynszu,
- 6) budynek wybudowany po 1970 r. (stan techniczny dobry) – 5% stawki podstawowej czynszu.

11. Ustala się czynniki obniżające stawkę czynszu:

- 1) Lokal położony poza siedzibą gminy – 5% stawki podstawowej czynszu,
- 2) Lokal położony na poddaszu – 5% stawki podstawowej czynszu,
- 3) Brak w lokalu sieci wodociągowej – 5% stawki podstawowej czynszu,
- 4) Brak w lokalu sieci kanalizacyjnej – 5% stawki podstawowej czynszu,
- 5) Brak w lokalu c.o. – 5% stawki podstawowej czynszu,
- 6) Brak w lokalu łazienki – 5% stawki podstawowej czynszu,
- 7) Budynek wybudowany przed 1970 r. – 5% stawki podstawowej czynszu.

12. Przyjmuje się możliwość stosowania obniżek czynszu ze względu na wysokość dochodu gospodarstwa domowego najemcy na następujących zasadach:

- 1) w wysokości 10% - jeżeli średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego wynosi do 100% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i do 70% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym;
- 2) w wysokości 5% - jeżeli średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego wynosi od 101% do 120% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i od 71% do 90% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

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.

1. Zarząd w okresie objętym niniejszym programem sprawowany będzie na dotychczasowych zasadach przez właściciela lokali i budynków.

2. Zarządca, któremu powierzono zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy, powinien współdziałać 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 lokali mieszkalnych.

3. W okresie obowiązywania Programu nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2023-2027.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

1. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej gminy Szulborze Wielkie w okresie objętym programem będą:

- 1) czynsze za lokale mieszkalne i użytkowe
- 2) dotacje
- 3) inne środki (fundusze Unii Europejskiej, pożyczki)

2. W przypadku niewystarczającej ilości środków finansowych, w razie wystąpienia ważnych potrzeb przewiduje się zaangażowanie środków dodatkowych z budżetu gminy w miarę posiadanych możliwości finansowych.

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 ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne.

1. Koszty 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 Szulborze Wielkie 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.

2. Prognozę utrzymania budynków gminnych i lokali gminnych w latach 2023 – 2027 przedstawia tabela nr 4.

Tabela 4. Prognozowane koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy Szulborze Wielkie w latach 2023 – 2027

Wyszczególnienie	W tys. zł				
	Rok 2023	Rok 2024	Rok 2025	Rok 2026	Rok 2027
Koszty bieżącej eksploatacji	1	1	3	2	1
Koszty zarządu	0	0	0	0	0
Koszty remontów	0	1	1	1	0
Koszty modernizacji	0	0	0	0	1
Ogółem	1	2	4	3	2

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

Rozdział 9.

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.).

Przewodnicząca Rady Gminy

mgr Aneta Niemira