



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 08 marca 2023 r.

Poz. 2980

UCHWAŁA NR XLIII/336/23 RADY GMINY WODYNIE

z dnia 21 lutego 2023 r.

w sprawie przyjęcia "Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Wodynie na lata 2023 - 2027"

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 oraz art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2023 poz. 40) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego z dnia 21 czerwca 2001 r. (t.j. Dz. U. 2022 poz. 172 ze zm.) Rada Gminy w Wodyniach uchwala co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Wodynie na lata 2023 – 2027” stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wodynie.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Mirosław Michalczyk

Załącznik do uchwały Nr XLIII/336/23

Rady Gminy Wodynie

z dnia 21 lutego 2023 r.

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Wodynie na lata 2023 - 2027**Rozdział 1.****PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI I STANU TECHNICZNEGO ZASOBU
MIESZKANIOWEGO GMINY WODYNIE.**

§ 1. 1. Mieszkaniowy zasób gminy Wodynie obejmuje 9 lokali mieszkalnych zlokalizowanych w 4 budynkach będących własnością Gminy Wodynie.

§ 2. Wykaz mieszkaniowego zasobu Gminy Wodynie oraz jego stan techniczny przedstawia tabela poniżej.

L. p.	Położenie lokalu	Powierzchnia użytkowa lokali w m ²	Wypożenie lokali (instalacje)	Wiek budynku	Stan techniczny budynku
1.	Ośrodek Zdrowia w Seroczynie	186,10 m ²	woda, WC, CO, energia elektryczna	> 30 lat	dobry, budynek wymaga termomodernizacji
2.	Budynek Zespołu Szkół w Seroczynie	110,80 m ²	woda, WC, CO, energia elektryczna	> 50 lat	średni, budynek wymaga termomodernizacji
3.	Budynek komunalny w Seroczynie	37 m ²	woda, WC, energia elektryczna	> 50 lat	zły stan budynku
4.	Budynek jednorodzinny w Woli Wodyńskiej	45 m ²	woda, energia elektryczna	> 50 lat	zły stan budynku

§ 3. W okresie objętym programem tj. w latach 2023 - 2027 nie planuje się powiększenia mieszkaniowego zasobu gminy poprzez zakup lub budowę nowych lokali mieszkalnych.

§ 4. Poprawa istniejącego stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Wodynie może nastąpić poprzez zaangażowanie nakładów finansowych na termomodernizację budynków oraz konserwację i remonty lokali mieszkalnych.

Rozdział 2.**ANALIZA POTRZEB REMONTOWYCH I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCY ZE STANU
TECHNICZNEGO Z UWZGLĘDNIENIEM ŹRÓDEŁ FINANSOWANIA.**

§ 5. 1. Głównym celem wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wodynie na lata 2023-2027 jest dbałość o stan techniczny budynków i lokali wchodzących w skład zasobu.

2. Potrzeby remontowe oraz modernizacja budynków i lokali mieszkalnych wynikają z konieczności:

- 1) utrzymania stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania,
- 2) zapewnienia użytkownikom budynku niezbędnych mediów jak: woda, energia elektryczna, ogrzewanie oraz infrastruktury do odprowadzania ścieków i odbioru odpadów komunalnych,
- 3) dbania o estetykę budynku i jego otoczenia.

§ 6. 1. Analizę potrzeb remontowych budynków, a także potrzeby remontowe lokali mieszkalnych oddawanych w najem przedstawia tabela poniżej.

L.p.	Adres budynku	Zakres prac	Wartość robót w poszczególnych latach				
			2023	2024	2025	2026	2027
1.	Ośrodek Zdrowia w Seroczynie - 4 lokale mieszkalne	Planowana termomodernizacja budynku. Konserwacja i naprawy bieżące.	2000 zł	2000 zł	2000 zł	2000 zł	2000 zł
2.	Budynek Zespołu Szkół w Seroczynie - 3 lokale mieszkalne	Planowana termomodernizacja budynku. Konserwacja i naprawy bieżące.	1000 zł	1000 zł	1000 zł	1000 zł	1000 zł
3.	Budynek komunalny w Seroczynie - 1 lokal mieszkalny	-	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł
4.	Budynek jednorodzinny w Woli Wodyńskiej - 1 lokal mieszkalny	Konserwacja i naprawy bieżące.	500 zł	500 zł	500 zł	500 zł	500 zł

§ 7. 1. Finansowanie wydatków związanych z remontami budynków stanowiących własność gminy odbywać się będzie ze środków gminy Wodynie ujętych w budżecie na dany rok kalendarzowy oraz z pozyskanych środków zewnętrznych.

2. Środki pieniężne na finansowanie, o którym mowa w ust. 1 będą środkami pochodzącymi w szczególności z następujących źródeł:

- a) budżetu gminy, w tym między innymi z wpływów osiągniętych z tytułu opłat czynszowych;
- b) z opłat za dzierżawę gruntu wokół komunalnych budynków mieszkalnych.

3. Zakres planowanych prac może ulec zmianie w przypadku braku środków finansowych.

Rozdział 3.

SPRZEDAŻ LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY WODYNIE

§ 8. 1. W okresie obowiązywania wieloletniego programu przyjętego niniejszą uchwałą nie przewiduje się sprzedaży lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

2. W okresie obowiązywania wieloletniego programu przyjętego niniejszą uchwałą dopuszcza się sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy w przypadkach uzasadnionych interesami gminy.

Rozdział 4.

ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU

§ 9. 1. Stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu należącego do mieszkaniowego zasobu Gminy Wodynie ustala Wójt Gminy Wodynie, z uwzględnieniem kosztów utrzymania zasobu.

2. Stawki czynszu różnicowane będą w zależności od jego wyposażenia.

3. Ustalona stawka bazowa czynszu będzie obniżana o odpowiedni procent w zależności od czynników zmniejszających wartość użytkową lokalu, w szczególności od:

- 1) położenia budynku poza miejscowością Seroczyn - zmniejszenie 5%,
- 2) położenia lokalu w budynku na II i wyższym piętrze - zmniejszenie 5%,
- 3) wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan:

a) wodno-kanalizacyjnych - brak instalacji - 10 %, zły stan urządzeń i instalacji - 5%,

b) CO - brak instalacji - 10 %, zły stan urządzeń i instalacji - 5%.

4) ogólnego stanu technicznego budynku - poniżej średniego - 5%.

4. Obniżki czynszu mogą być udzielane również na indywidualny wniosek najemcy uzasadniający obniżenie czynszu.

5. Ustala się następujące wysokości dochodów gospodarstwa domowego uzasadniające obniżenie czynszu oraz wysokość obniżek:

1) średni miesięczny dochód na jednego członka w gospodarstwie wieloosobowym w wysokości nie przekraczającej 40% kwoty najniższej emerytury netto - wysokość obniżki czynszu 5%,

2) średni miesięczny dochód w gospodarstwie jednoosobowym w wysokości nie przekraczającej 60% kwoty najniższej emerytury netto - wysokość obniżki czynszu 5 %.

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 KOLEJNYCH LATACH

§ 10. 1. Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza Wójt Gminy Wodynie.

2. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy polega w szczególności na:

1) zawieraniu umów najmu lokali,

2) określaniu wysokości czynszu,

3) wyrażaniu zgody na wykonywanie ulepszeń przez lokatorów oraz określaniu rozliczeń z tego tytułu,

4) pobieraniu opłat z tytułu najmu,

5) utrzymywaniu obiektów w należyтым stanie technicznym oraz zapewnianiu sprawnego działania istniejących w budynku instalacji technicznych w ramach posiadanych środków.

3. W latach objętych niniejszym programem nie przewiduje się zmian w sposobie i zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Wodynie.

Rozdział 6.

ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W LATACH 2023 - 2027

§ 11. 1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej będą dochody uzyskane z tytułu czynszów za lokale mieszkaniowe oraz:

1) środki z budżetu Gminy,

2) środki zewnętrzne, w tym z funduszy europejskich i programów rządowych.

Rozdział 7.

WYSOKOŚĆ KOSZTÓW W KOLEJNYCH LATACH, Z PODZIAŁEM NA KOSZTY BIEŻĄCEJ EKSPLOATACJI, KOSZTY REMONTÓW ORAZ KOSZT MODERNIZACJI LOKALI I BUDYNKÓW WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY ORAZ KOSZTY INWESTYCYJNE

§ 12. 1. Ustala się 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 w sposób zgodny z tabelą poniżej.

L. p.	Grupa kosztów w zł	2023	2024	2025	2026	2027
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	12200	12200	12200	12200	12200
2.	Koszty remontów	3500	3500	3500	3500	3500
3.	Koszty modernizacji i inwestycji	0	0	0	0	0
4.	Razem	15700	15700	15700	15700	15700

Rozdział 8.**INNE DZIAŁANIA MAJĄCE NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALNEGO
GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY**

§ 13. 1. W celu wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy podejmowane będą następujące działania:

- 1) sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych,
- 2) prowadzenie windykacji zaległych należności czynszowych,
- 3) racjonalne gospodarowanie środkami z budżetu gminy, przeznaczonymi na utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy i poprawa stanu technicznego budynków.

2. W latach 2023-2027 gmina nie przewiduje remontów kapitalnych lokali mieszkalnych, z którymi wiąże się konieczność zapewnienia lokali zamiennych najemcom na czas remontu.

Przewodniczący Rady Gminy

Mirosław Michalczyk