



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 13 września 2024 r.

Poz. 8683

UCHWAŁA NR V/23/24 RADY GMINY WILGA

z dnia 2 sierpnia 2024 r.

w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Wilga na lata 2024 - 2028

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 oraz art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 609 i 721) w związku z 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) Rada Gminy Wilga uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Wilga na lata 2024-2028” stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wilga.

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

Przewodnicząca Rady Gminy

Bożena Zarzemska

Załącznik do uchwały Nr V/23/24
Rady Gminy Wilga
z dnia 2 sierpnia 2024 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY WILGA 2024 – 2028

Wprowadzenie

Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej jest zadaniem własnym gminy, nałożonym na nią przez ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2023 poz. 725 ze zm.), dalej – ustawa o ochronie praw lokatorów.

O kształcie polityki mieszkaniowej decydują wszelkie działania, decyzje i plany przyszłych przedsięwzięć zmierzające do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej przy uwzględnieniu lokalnych uwarunkowań społeczno-gospodarczych, a w szczególności finansowych.

Celem programu jest określenie podstawowych kierunków działania Gminy Wilga w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym.

Rozdział 1.

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

§ 1.1. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wilga wchodzi 8 lokali położonych w budynkach będących własnością Gminy Wilga. Informację o zasobie mieszkaniowym zawiera poniższe zestawienie:

Tabela nr 1. Struktura i stan lokali mieszkalnych.

L.p.	Położenie lokalu	Nr lokalu	Powierzchnia użytkowa lokalu (m ²)	Wyposażenie	Stan techniczny
1.	Zakrzew 37, 08-470 Wilga	1	67,90	inst. wod-kan, inst. elektr., c.o.	dobry
2.	Zakrzew 37, 08-470 Wilga	2	66,56	inst. wod-kan, inst. elektr., c.o.	dobry
3.	Zakrzew 37, 08-470 Wilga	3	67,90	inst. wod-kan, inst. elektr., c.o.	dobry
4.	Zakrzew 37, 08-470 Wilga	4	67,80	inst. wod-kan, inst. elektr., c.o.	dobry
5.	Zakrzew 37, 08-470 Wilga	5	27,71	inst. wod-kan, inst. elektr., c.o.	dobry
6.	Zakrzew 37, 08-470 Wilga	6	28,33	inst. wod-kan, inst. elektr., c.o.	dobry
7.	Wilga ul. Wojska Polskiego 8, Budynek Ośrodka Zdrowia	1	43,30	inst. wod-kan, inst. elektr., c.o.	dobry
8.	Budynek Ośrodka Zdrowia Wilga ul. Wojska Polskiego 8, 08-470 Wilga	2	63,10	inst. wod-kan, inst. elektr., c.o.	dobry

2. Mieszkaniowy zasób Gminy Wilga stanowi: 6 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 326,20m², mieszczących się w jednym budynku - Dom Nauczyciela w Kępie Celejowskiej pod adresem Zakrzew 37, 08-470 Wilga, oraz 2 lokali o łącznej powierzchni 106,40m² mieszczących się w jednym budynku - Ośrodek Zdrowia w Wildze ul Wojska Polskiego 8, 08-470 Wilga.

3. Lokale w Domu Nauczyciela w Kępie Celejowskiej – Zakrzew 37 wynajmowane są na czas trwania stosunku pracy.

4. W latach 2024-2028 nie przewiduje się zmniejszenia mieszkaniowego zasobu Gminy Wilga.

5. Gmina Wilga w latach objętych niniejszym programem nie przewiduje dalszego pozyskiwania mieszkań i przystosowywania ich do zamieszkania.

6. Ze względu na brak możliwości finansowych przewiduje się utrzymanie technicznego stanu na aktualnym poziomie.

7. W przypadku uzyskania zewnętrznych środków na remont lokali mieszkalnych, w pierwszej kolejności będą remontowane lokale w najgorszym stanie technicznym.

Rozdział 2.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali w latach 2024-2028

§ 2.1. W zależności od potrzeb wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali, Wójt ujmie w projekcie budżetu gminy środki finansowe z przeznaczeniem na bieżącą eksploatację i remonty budynków i lokali stanowiących własność Gminy Wilga.

2. Lokale z mieszkaniowego zasobu gminy mogą być poddawane remontom i modernizacji celem podwyższania ich jakości oraz poprawienia warunków mieszkaniowych.

3. Podstawowym zadaniem gminy będzie utrzymanie właściwego stanu technicznego budynków. Na bieżąco wykonywane będą drobne remonty lokali mieszkalnych w zakresie, na jaki pozwolą środki finansowe przewidziane na ten cel w budżecie gminy, w kolejności uzależnionej od stopnia pilności tych remontów. Priorytetem przy planowaniu remontów i modernizacji będzie usuwanie stanów awaryjnych zagrażających życiu i bezpieczeństwu ludzi.

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

§ 3. Biorąc pod uwagę, że w myśl ustawy o ochronie praw lokatorów, tworzenie warunków do zaspakajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy, jak również fakt, że w okresie 2024 - 2028 Gmina nie przewiduje środków finansowych na budowę nowych budynków mieszkalnych, nie przewiduje się również sprzedaży posiadanych budynków ani lokali.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu.

§ 4.1. Polityka czynszowa Gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2024 - 2028, które pokryją koszty bieżącego utrzymania budynków oraz zapewnią pozyskanie środków na bieżące remonty.

2. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wilga mogą być wynajmowane na czas nieoznaczony, na czas zatrudnienia w jednostkach budżetowych Gminy Wilga oraz w zależności od potrzeb jako lokale socjalne.

3. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy są zobowiązani do uiszczania czynszu i innych opłat związanych z funkcjonowaniem lokalu, takich jak za energię elektryczną, centralne ogrzewanie, zużycie wody, odbiór nieczystości stałych oraz ścieki.

4. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz najmu ustalony według stawki bazowej za 1m² powierzchni użytkowej lokalu.

5. Ustala się następujące warunki obniżające stawkę bazową czynszu za lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy Wilga:

1) lokale bez instalacji c.o. - o 5%.

2) lokale bez instalacji wodociągowej - o 5%

3) lokale bez instalacji kanalizacyjnej - o 5%.

6. Warunki obniżające stawkę bazową czynszu nie dotyczą stawek czynszu za najem socjalny.

7. Stawka bazowa czynszu za najem lokali mieszkalnych zostanie określona zarządzeniem Wójta Gminy Wilga.

8. Stawki czynszu mogą być podwyższane raz w roku, co najmniej o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym.

§ 5.1. Mieszkaniowym zasobem Gminy Wilga zarządza Wójt Gminy Wilga.

2. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy polega w szczególności na:

- zawieraniu umów najmu lokali;
- określaniu wysokości czynszu i innych świadczeń wynikających z najmu lokali mieszkalnych;
- wyrażaniu zgody na wykonywanie w lokalu ulepszeń przez lokatorów oraz określaniu rozliczeń z tego tytułu;
- utrzymaniu w należytym stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujących się w nich urządzeń komunalnych w ramach posiadanych środków finansowych.

3. Wójt Gminy Wilga może powierzyć zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy kierownikom jednostek organizacyjnych gminy.

4. W okresie objętym programem nie przewiduje się istotnych zmian w sposobie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Wilga.

Rozdział 5.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

§ 6. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w okresie obowiązywania programu będą:

- wpływy z czynszów za wynajem lokali mieszkalnych;
- dofinansowanie przedsięwzięć inwestycyjnych z dochodów własnych gminy;
- inne środki przeznaczone na ten cel w budżecie gminy.

Rozdział 6.

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.

§ 7. Wysokość planowanych kosztów przedstawia się następująco:

Tabela nr 2. Wysokość kosztów gospodarowania lokalami.

Lp.	Rok	Koszty w zł
		Remonty i modernizacje
1.	2024	1 000.00
2.	2025	10 000.00
3.	2026	10 000.00
4.	2027	10 000.00
5.	2028	10 000.00

Podczas obowiązywania wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wilga nie przewiduje się kosztów związanych z budową lub rozbudową zasobów mieszkaniowych. Koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego, w tym koszty remontów finansowane będą z bieżących wpłat czynszowych oraz z budżetu gminy.

Rozdział 7.

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowaniu mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 8.1. W latach 2024-2028 nie przewiduje się remontów kapitalnych budynków i lokali mieszkalnych wymagających opuszczenia lokalu przez dotychczasowego najemcę i zapewnienia lokali zamiennych na czas remontu.

2. W okresie obowiązywania niniejszego programu nie przewiduje się sprzedaży budynków ani lokali z mieszkaniowego zasobu gminy.

3. W przypadku pogarszającej się sytuacji mieszkaniowej rodzin pozbawionych samodzielnego mieszkania, uznaje się za uzasadnioną możliwość wynajmowania przez Gminę lokali od innych właścicieli i podnajmowanie ich osobom, których sytuacja życiowa i mieszkaniowa będzie dramatyczna.

4. Działania podejmowane przez Gminę w celu poprawy racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy powinny uwzględniać każdorazowo aktualne możliwości finansowe Gminy.