

**UCHWAŁA NR 213/XXVIII/2021
RADY GMINY ŚWIERCZE**

z dnia 25 listopada 2021 r.

w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Świercze na lata 2022 – 2026”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 i 1834) oraz 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 (Dz. U. z 2020 r. poz. 611 oraz z 2021 r. poz. 11 i 1243) uchwała się co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Świercze na lata 2022 – 2026”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała Nr 99/XVI/2012 Rady Gminy Świercze z dnia 31 maja 2012 r. w sprawie zatwierdzenia „dziesięcioletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Świercze w latach 2012 – 2021” (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2012 r. poz. 5503).

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Świercze.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Wiesław Adamiak

Załącznik do uchwały Nr 213/XXVIII/2021

Rady Gminy Świercze

z dnia 25 listopada 2021 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY ŚWIERCZE NA LATA 2022 – 2026

Rozdział 1 Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Świercze został opracowany stosownie do postanowień 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 (Dz. U. z 2020 r. poz. 611 ze zm.)

2. Głównym celem programu jest określenie podstawowych założeń i wytycznych działań Gminy Świercze zapewniających racjonalne gospodarowanie posiadanym zasobem mieszkaniowym.

3. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Świercze obejmuje w szczególności:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali;
- 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 w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu, a także koszty inwestycyjne;
- 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 Świercze

§ 2. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Świercze, objęty programem, tworzą lokale znajdujące się w budynkach stanowiących w całości własność Gminy Świercze.

2. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Świercze wchodzi 18 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 994,95 m² i 3 lokale socjalne o powierzchni użytkowej 113,32 m².

3. Szczegółowa informacja o zasobie mieszkaniowym, stanie technicznym budynków, położeniu lokali mieszkalnych i socjalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Świercze przedstawia tabela nr 1.

Tabela nr 1. Lokale w zasobie mieszkaniowym Gminy Świercze

L.p.	Adres nieruchomości	Rodzaj lokali *	Liczba lokali	Powierzchnia lokali m ²	Wyposażenie techniczne instalacje**	Stan lokali
1.	Świercze, ul. Długa 6	M	5	248,39	W, KS, C.O.	dostateczny

2.	Świercze ul. Pułtuska 26	M	2	160,00	W, KS, C.O.	dobry
3.	Świercze ul. Szkolna 4	M	2	122,07	W, KS, C.O.	dobry
4.	Świercze ul. Zwycięstwa 30	M	2	114,00	W, KS, C.O.	dobry
5.	Strzegocin 4A	M	3	102,00	W, K/OP, C.O.	dobry
6.	Strzegocin 78A	M	2	74,29	W, K/ZB, C.O.	dobry
7.	Świeszewo 8B	M	1	91,00	W, K/ZB	dostateczny
8.	Świerkowo 29	M	1	38,00	W, K/ZB	dobry
9.	Gąsiorowo 27	S	3	113,32	W, K/ZB	dostateczny

*rodzaj lokalu: M – mieszkalny, S – socjalny

** instalacje W- sieć wodociągowa, KS – kanalizacja sanitarna, K/OP – kanalizacja oczyszczalnia przydomowa, K/ZB – kanalizacja zbiornik bezodpływowy, C.O. – centralne ogrzewanie

4. W latach 2022 – 2026 zasób mieszkaniowy Gminy nie ulegnie większym zmianom, ponieważ nie przewiduje się budowy nowych budynków mieszkalnych i sprzedaży lokali.

§ 3. Z mieszkaniowego zasobu Gminy, wyodrębnia się lokale mieszkalne związane z prowadzoną działalnością:

- a) dwa lokale mieszkalne w budynku Apteki w Świerczach ul. Szkolna 4 o łącznej powierzchni 122,07 m² przeznaczone do wynajmowania na czas prowadzenia działalności gospodarczej związanej z zaopatrzeniem mieszkańców gminy w leki;
- b) dwa lokale mieszkalne w budynku Ośrodka Zdrowia ul. Zwycięstwa 31 o łącznej powierzchni 114,00 m² przeznaczone do wynajmowania dla lekarzy prowadzących działalność w Ośrodku Zdrowia w zakresie usług medycznych.

Rozdział 3

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali

§ 4. 1. Działania Gminy będą się koncentrowały na utrzymaniu składników zasobu mieszkaniowego w należytym stanie technicznym.

2. Potrzeby remontowe i modernizacyjne zasobu mieszkaniowego Gminy ustala się na podstawie okresowych przeglądów technicznych oraz dodatkowo w wyniku bieżących kontroli i interwencji.

3. Priorytetowym celem remontów i modernizacji jest zapewnienie bezpieczeństwa lokatorom, w związku z tym w pierwszej kolejności podejmowane będą prace zmierzające do zabezpieczenia konstrukcji budynków, modernizacji i zabezpieczenia instalacji technicznych oraz zabezpieczenia przeciwpożarowego.

4. Podejmowane remonty pozwolą na utrzymanie zasobu mieszkaniowego na zadowalającym poziomie technicznym gwarantującym:

- 1) stan konstrukcji budynku zapewniający bezpieczeństwo;
- 2) estetyczny stan elewacji budynku;
- 3) sprawną instalację elektryczną i odgromową;
- 4) sprawne przewody kominowe i wentylacyjne;
- 5) sprawne i odpowiednie do kubatury źródła ciepła;
- 6) sprawną wentylację;
- 7) sprawną stolarkę okienną i drzwiową.

5. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji uwzględnia utrzymanie zasobu mieszkaniowego Gminy, na takim poziomie, aby nie ulegał pogorszeniu, a w miarę możliwości finansowych stopniowo się polepszał, szczególnie tam, gdzie określany jest jako dostateczny.

6. Zakres remontów i prac modernizacyjnych warunkowany jest wielkością corocznych wpływów z tytułu czynszów za lokale oraz przyznawanymi na ten cel środkami budżetowymi.

7. Plan remontów z podziałem na lata 2022-2026 uwzględnia priorytety przyjęte dla uzyskania poprawy stanu zasobu z zachowaniem pierwszeństwa dla tych robót, które usuwają istniejący obecnie stan zagrożenia i od których zależy bezpieczeństwo mieszkańców.

8. Efektem przyjętych założeń, związanych z poprawą stanu technicznego zasobu, będzie:

- a) zmniejszenie kosztów związanych z usuwaniem awarii i jej skutków;
- b) zahamowanie procesów degradacji budynków i lokali;
- c) polepszenie jakości zamieszkania.

9. Analizę potrzeb w zakresie nakładów remontowych, modernizacyjnych oraz szacunkowe potrzeby finansowe wynikające ze stanu technicznego budynków stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy zawiera tabela nr 2 (Podane kwoty w tabeli są wartościami szacunkowymi).

Tabela nr 2. Potrzeby remontowe i modernizacyjne oraz szacunkowe nakłady

Lp.	budynek	Remonty i modernizacje		
		zakres	Orientacyjny koszt w zł	planowany rok
1.	Świercze, ul. Długa 6	instalacja co, termomodernizacja	220 000,00	2023-2024
2.	Świercze ul. Pułtуска	instalacja co	30 000,00	2025
3.	Świercze ul. Szkolna	instalacja co	20 000,00	2023
4.	Świercze ul. Zwycięstwa	instalacja co	20 000,00	2024
5.	Strzegocin	nieplanowane	0,00	-
6.	Strzegocin	nieplanowane	0,00	-
7.	Świeszewo	wymiana pokrycia dachu	60 000,00	2026
8.	Świerkowo	nieplanowane	0,00	-
9.	Gąsiorowo	nieplanowane	0,00	-

§ 5. 1. Wynajem lokali realizowany jest sukcesywnie w miarę zwalniania lokali w istniejącym zasobie Gminy, na podstawie listy osób oczekujących na wynajem lokalu mieszkaniowego, aktualizowanej na koniec każdego roku kalendarzowego.

2. Przewidywane zapotrzebowanie na lokale mieszkalne w Gminie w latach 2022-2026 szacuje się na 1 lokal rocznie.

Rozdział 4 Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 6. 1. Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych z gminnego zasobu mieszkaniowego każdorazowo regulują odrębne uchwały Rady Gminy Świercze.

2. Sprzedaż lokali mieszkalnych uzależnia się przede wszystkim od złożonych wniosków o wykup przez najemców.

§ 7. W latach 2022 – 2026 nie planuje się sprzedaży budynków, ze względu na ograniczony zasób będący w posiadaniu Gminy

Rozdział 5 Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 8. 1. Czynsz za lokale mieszkalne i socjalne stanowiące zasób gminy opłacają najemcy tych lokali.

2. Najemca obowiązany jest do uiszczania opłat związanych z eksploatacją lokalu mieszkalnego, a niezależnych od właściciela: centralnego ogrzewania, energii elektrycznej, wody i odbioru ścieków oraz odbioru odpadów komunalnych.

3. Stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy ustala się z uwzględnieniem następujących czynników obniżających lub podwyższających wartość użytkową lokalu :

- 1) podłączenie lokalu do instalacji zbiorowego zaopatrzenia w wodę + 10%;
- 2) podłączenie lokalu do instalacji zbiorowego odprowadzania ścieków lub oczyszczalni przydomowej +10%;
- 3) posiadanie instalacji centralnego ogrzewania w lokalu +20%.

4. Czynsz najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy ustala Wójt Gminy w drodze zarządzenia.

§ 9. 1. Stawka czynszu za najem lokalu socjalnego nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy.

2. Dla ustalenia czynszu najmu lokali socjalnych nie stosuje się czynników podwyższających i obniżających wartość użytkową lokalu.

§ 10. 1. Polityka czynszowa Gminy zmierzać będzie w kierunku uzyskania stawki czynszu na poziomie zapewniającym pokrycie kosztów utrzymania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

2. Wpływy z czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków ale zapewnić również środki na remonty.

§ 11. 1. Utrzymywanie stawki czynszu na poziomie właściwym dla racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, powiązane będzie z ochroną najuboższych lokatorów poprzez stosowanie obniżek czynszu.

2. W stosunku do najemców o niskich dochodach Wójt stosuje obniżki czynszu naliczonego według obowiązujących stawek. Wysokość czynszu naliczonego według obowiązujących stawek obniża się o 15 % w przypadku gdy, średni miesięczny dochód na jedną osobę w gospodarstwie domowym w okresie 3 m-cy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 90% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych i 70% w gospodarstwach wieloosobowych. Obniżkę czynszu udziela się najemcy na okres 12 miesięcy.

Rozdział 6

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy

§ 12. 1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy administruje – Wójt Gminy Świercze przez Urząd Gminy Świercze.

2. Administrator kieruje się względami racjonalnej gospodarki mieszkaniowej zasobu.

3. Administrowanie lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy przez Urząd Gminy Świercze polega na:

- 1) zawieraniu i rozwiązywaniu w imieniu gminy umów najmu lokalu;
- 2) naliczaniu czynszów i opłat związanych z wynajmem lokali;
- 3) prowadzeniu windykacji należności z tytułu czynszu za lokale;
- 4) wykonywaniu bieżących konserwacji budynków;
- 5) przeprowadzaniu okresowych przeglądów technicznych budynków, z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego oraz typowanie budynków do remontów;
- 6) prowadzeniu i aktualizowaniu pełnej dokumentacji budynków i lokali.

§ 13. W okresie realizacji niniejszego programu nie przewiduje się zmiany sposobu administrowania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Świercze.

Rozdział 7
Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 14. 1. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy będą:

- 1) wpływy z czynszów za najem lokali mieszkaniowych i socjalnych.
- 2) środki własne budżetu gminy.

2. Dodatkowymi zewnętrznymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być:

- 1) dotacje pochodzące z budżetu Państwa;
- 2) dofinansowania pochodzące ze środków NFOŚiGW i WFOŚiGW;
- 3) inne środki pomocowe.

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

§ 15. Prognozę kosztów utrzymania zasobów mieszkaniowych Gminy w latach 2022-2026 obejmującą wydatki na bieżącą eksploatację, remonty, modernizację i inwestycje mieszkaniowego zasobu Gminy przedstawia tabela nr 3.

Tabela nr 3: Prognoza wydatków na mieszkaniowy zasób gminy w lata 2022-2026

Pokrycie wydatków	Lata obowiązywania programu				
	2022	2023	2024	2025	2026
Koszty bieżącej eksploatacji	8.000,00	3.000,00	4.000,00	5.000,00	6.000,00
Koszty remontów	6.000,00	7.000,00	8.000,00	8.000,00	8.000,00
Koszty modernizacji lokali i budynków	0,00	130.000,00	130.000,00	40.000,00	60.000,00
Koszty zarządu nieruchomościami	7.710,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00
Razem	21.710,00	145.000,00	147.000,00	58.000,00	79.000,00

Rozdział 9

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy

§ 16. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania zasobem mieszkaniowym za niezbędne uznaje się podejmowanie działań zmierzających w szczególności do:

- 1) corocznego zabezpieczenia w budżecie Gminy Świercze środków na wykonywanie bieżących remontów;
- 2) poprawy stanu technicznego lokali mieszkalnych i budynków, stanowiących własność gminy;
- 3) konsekwentnej polityki czynszowej i skutecznej windykacji należności.

Przewodniczący Rady Gminy

Wiesław Adamiak