

**UCHWAŁA NR XXXVIII/314/2022
RADY GMINY POŚWIĘTNE**

z dnia 1 lipca 2022 r.

**w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania
mieszkaniowym zasobem Gminy Poświętne na lata 2022 – 2026**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz.559 ze zm.) oraz art. 21 ust. 1, 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 2022 r. poz. 172), Rada Gminy Poświętne uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwała Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Poświętne na lata 2022–2026 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Poświętne.

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

Przewodniczący Rady


Andrzej Orych

**Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy
Poświętne na lata 2022-2026**

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Poświętne na lata 2022 – 2026 określa podstawowe zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminnym, tworząc warunki do racjonalnego gospodarowania i zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

**Rozdział 2.
Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu
mieszkaniowego Gminy Poświętne w poszczególnych latach**

§ 2. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy, według stanu na dzień 1 stycznia 2022 r. obejmuje 12 lokali mieszkalnych będących własnością gminy.

2. Prognozę dotyczącą wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy na poszczególne lata przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Adres budynku	Ilość lokali stanowiących zasób mieszkaniowy gminy w poszczególnych latach				
		2022	2023	2024	2025	2026
1	Poświętne, ul. Szkolna 2	2	0	0	0	0
2	Choiny 1	2	2	2	2	2
3	Cygów 60	1	1	1	1	1
4	Międzyleś 8B	1	0	0	0	0
5	Międzyleś 11	1	1	1	1	1
6	Międzyleś 11B	2	2	2	2	2
7	Wólka Dąbrowicka 42	1	1	1	1	1
8	Nowe Ręczaje 20A	2	2	2	2	2

Należy zaznaczyć, że podane w tabeli wielkości są prognozowane. Trudne do przewidzenia są nagłe zdarzenia, pociągające za sobą konieczność podjęcia, pilnych wykwaterowań z budynków zagrożonych, które będą miały wpływ na ostateczny wymiar zasobu.

3. Prognozę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy przedstawia poniższa tabela.

Stan techniczny zasobu mieszkaniowego jest zróżnicowany i uzależniony od wieku budynków, przeprowadzonych remontów oraz stanu utrzymania.

WYKAZ LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY
POŚWIĘTNE

Lp.	Położenie lokalu	Powierzchnia (m ²)	Standard/wyposażenie	Stan techniczny
1.	Poświętne, ul. Szkolna 2 lok. 1	47,80	WC, łazienka, sieć energetyczna, c.o.	zły
2.	Poświętne, ul. Szkolna 2 lok. 2	47,80	WC, łazienka, sieć energetyczna, c.o.	zły
3.	Choiny 1 lok. 1	59,40	WC, łazienka, sieć energetyczna, c.o. z własnej kotłowni	średni
4.	Choiny 1 lok. 2	59,40	WC, łazienka, sieć energetyczna, c.o. z własnej kotłowni	średni
5.	Cygów 60	75,00	WC, łazienka, sieć energetyczna, c.o. z własnej kotłowni,	zły
6.	Międzyleś 8B	46,20	WC, łazienka, sieć energetyczna, c.o. z własnej kotłowni,	zły
7.	Międzyleś 11	59,11	WC, łazienka, sieć energetyczna, c.o. z własnej kotłowni	zły
8.	Międzyleś 11B lok. 2	45,00	WC, łazienka, sieć energetyczna, ogrzewanie podłogowe elektryczne,	średni
9.	Międzyleś 11B lok. 3	52,76	WC, łazienka, sieć energetyczna, ogrzewanie podłogowe elektryczne	średni
10.	Wólka Dąbrowicka 42	65,00	WC, łazienka, sieć energetyczna, c.o. z własnej kotłowni,	średni
11.	Nowe Ręczaje 20A	42,00	WC, łazienka, sieć energetyczna, c.o.	średni
12.	Nowe Ręczaje 20A	37,50	WC, łazienka, sieć energetyczna, c.o.	średni

Prognoza stanu technicznego określona została według następujących kryteriów:

- dobry - elementy konstrukcji są w dobrym stanie, elementy budynku są w należytym stanie i nie wymagają aktualnie remontu, jednak mogą być modernizowane w celu podwyższenia ich standardu,
- średni - elementy budynku wykazują niewielkie zużycie eksploatacyjne lub ubytki niezagrażające bezpieczeństwu ludzi i mienia, w obiektach tych należałoby w najbliższym czasie przeprowadzić roboty lub modernizacje,
- zły - w elementach budynku występują znaczne uszkodzenia lub ubytki, obiekty te wymagają pilnego przeprowadzenia remontów lub rozbiórki.

Rozdział 3.

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

§ 3. 1. Podstawowym zadaniem Gminy, w zakresie planu remontów i modernizacji budynków, będzie utrzymanie właściwego stanu technicznego budynków, utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie nie pogorszonym oraz zapewnienie bezpieczeństwa najemcom.

2. W latach 2022 – 2026 plan remontów i modernizacji budynków będzie realizowany, w zależności od stopnia pilności ich wykonania ustalonego w oparciu o przeprowadzone przeglądy oraz możliwości finansowe Gminy.

3. Analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali w poszczególnych latach obrazuje poniższa tabela.

Lp.	Budynek	Plan remontów i modernizacji lokali w kolejnych latach				
		2022	2023	2024	2025	2026
1.	Poświętne, ul. Szkolna 2 lok. 1	Bieżące naprawy i remonty	Bieżące naprawy i remonty	Bieżące naprawy i remonty	Bieżące naprawy i remonty	Bieżące naprawy i remonty
2.	Poświętne, ul. Szkolna 2 lok. 2	Bieżące naprawy i remonty	Bieżące naprawy i remonty	Bieżące naprawy i remonty	Bieżące naprawy i remonty	Bieżące naprawy i remonty
3.	Choiny 1 lok. 1	Bieżące naprawy i remonty	Bieżące naprawy i remonty	Bieżące naprawy i remonty	Bieżące naprawy i remonty	Bieżące naprawy i remonty
4.	Choiny 1 lok. 2	Bieżące naprawy i remonty	Bieżące naprawy i remonty	Bieżące naprawy i remonty	Bieżące naprawy i remonty	Bieżące naprawy i remonty
5.	Cygów 60	Bieżące naprawy i remonty	Bieżące naprawy i remonty	Bieżące naprawy i remonty	Bieżące naprawy i remonty	Bieżące naprawy i remonty
6.	Międzyleś 8B	Bieżące naprawy i remonty	Wymiana pokrycia dachu	Bieżące naprawy i remonty	Bieżące naprawy i remonty	Bieżące naprawy i remonty
7.	Międzyleś 11	Bieżące naprawy i remonty	Bieżące naprawy i remonty	Bieżące naprawy i remonty	Bieżące naprawy i remonty	Bieżące naprawy i remonty
8.	Międzyleś 11B lok. 2	Bieżące naprawy i remonty	Bieżące naprawy i remonty	Bieżące naprawy i remonty	Bieżące naprawy i remonty	Bieżące naprawy i remonty
9.	Międzyleś 11B lok. 3	Bieżące naprawy i remonty	Bieżące naprawy i remonty	Bieżące naprawy i remonty	Bieżące naprawy i remonty	Bieżące naprawy i remonty
10.	Wólka Dąbrowicka 42	Bieżące naprawy i remonty	Bieżące naprawy i remonty	Bieżące naprawy i remonty	Bieżące naprawy i remonty	Bieżące naprawy i remonty
11.	Nowe Ręczaje 20A	Bieżące naprawy i remonty	Bieżące naprawy i remonty	Bieżące naprawy i remonty	Bieżące naprawy i remonty	Bieżące naprawy i remonty

12.	Nowe Ręczaje 20A	Bieżące naprawy i remonty	Bieżące naprawy i remonty	Bieżące naprawy i remonty	Bieżące naprawy i remonty	Bieżące naprawy i remonty
-----	------------------	---------------------------	---------------------------	---------------------------	---------------------------	---------------------------

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w latach 2022 – 2026

§ 4. 1. W latach 2022–2026 nie planuje się sprzedaży lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy Poświętne.

2. W okresie obowiązywania Programu dopuszcza się sprzedaż lokali mieszkalnych w przypadkach uzasadnionych interesami gminy.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 5. 1. Polityka czynszowa Gminy powinna zmierzać do kształtowania stawek czynszu w latach 2022 -2026 na poziomie zapewniającym samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Celem takiej polityki jest stopniowe minimalizowanie dopłat z budżetu gminy na utrzymanie i remonty zasobu mieszkaniowego.

2. Stawka czynsz z tytułu najmu powinna być ustalona na poziomie pozwalającym na prawidłową eksploatację zasobu i utrzymanie go w co najmniej nie pogorszonym stanie. Winna zapewnić pokrycie kosztów ponoszonych na utrzymanie zasobu, w szczególności: koszty administrowania, koszty konserwacji, koszty utrzymania technicznego budynku, koszty utrzymania części wspólnych budynku, jak również koszty remontów.

3. Wysokość stawek czynszu najmu lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy ustala wójt Gminy Poświętne w drodze zarządzenia.

4. Wójt Gminy może dokonać podwyżki stawek czynszowych nie częściej niż co 6 miesięcy.

5. Ustala się następujące czynniki obniżające lub podwyższające stawkę bazową czynszu za lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób gminy:

a) obniżające stawkę bazową:

- mieszkanie w budynku, który ze względu na zły stan techniczny decyzją wydaną w trybie obowiązujących przepisów jest przeznaczony do rozbiórki – 10 %

- mieszkanie bez urządzeń wodociągowych lub kanalizacyjnych – 20 %

- mieszkanie w suterynie – 10 %

- mieszkanie z kuchnią bez bezpośredniego oświetlenia naturalnego – 10 %

b) podwyższające stawkę bazową za wyposażenie mieszkania:

- WC - + 10 %

- łazienkę – + 10 %
- centralne ogrzewanie – + 10 %
- gaz przewodowy – +10 %
- ciepła woda – +10 %

6. Termin oraz sposób zapłaty czynszu oraz innych opłat określa umowa najmu.

Rozdział 6.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Poświętne oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Poświętne w latach 2022 – 2026

§ 6. 1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu nieruchomości gminy zarządza Wójt.

2. Zarządzanie dotyczy całokształtu polityki mieszkaniowej i obejmuje:

- a) wynajmowanie lokali zgodnie z uchwalonymi przez Radę Gminy Poświętne zasadami wynajmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy,
- b) bieżące remonty i modernizację lokali będących w mieszkaniowym zasobie Gminy Poświętne.

3. W latach 2022 – 2026 nie przewiduje zmian w dotychczasowym sposobie zarządzania zasobem mieszkaniowym Gminy.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2022 – 2026

§ 7. 1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2022-2026 będą:

- a) wpływy z czynszów z najmów lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy,
- b) wpływy z najmów lokali użytkowych stanowiących własność gminy,
- c) środki wydzielone na ten cel w budżecie gminy.

2. Dodatkowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być pozyskane dochody zewnętrzne.

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, a także koszty zarządu nieruchomościami i koszty inwestycyjne

§ 8. Wysokość kosztów w latach 2022 – 2026, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, a także wydatki inwestycyjne obrazuje poniższa tabela:

Lp.	Grupa kosztów	Planowane koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach				
		2022	2023	2024	2025	2026
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	1 000,00	1 000,00	1 100,00	1 200,00	1 300,00
2.	Koszty remontów	4 000,00	4 000,00	4 000,00	4 500,00	5 000,00
3.	Koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy	4 000,00	4 000,00	4 500,00	4 500,00	5 000,00
4.	Koszty zarządu nieruchomościami	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3.	Koszty inwestycyjne	0,00	0,00	0,00	00,00	00,00
4.	Razem	9 000,00	9 000,00	9 600,00	10 200,00	11 300,00

Rozdział 9.

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

§ 9. 1. W latach 2022 – 2026 planuje się poprawę wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, poprzez:

- a) systematyczną dbałość o istniejący zasób mieszkaniowy i stan techniczny lokali i budynków,
- b) racjonalne gospodarowanie lokalami mieszkaniowymi z uwzględnieniem ich wielkości i liczby osób zamieszkujących,
- c) zasiedlania mieszkań przez najemców rokujących regularne uiszczanie opłat za najem oraz niestwarzających zagrożenia dewastacją lokalu lub części budynku,
- d) regularnego i terminowego otrzymywania należności z tytułu czynszu za wszystkie lokale,
- e) stopniowe urealnianie czynszu za lokale mieszkalne.

2. W latach 2022 – 2025 nie przewiduje się remontów kapitalnych budynków i lokali mieszkalnych, z którymi wiąże się konieczność zapewnienia lokali zamiennych najemcom na czas remontu.

3. Budynki o najgorszym stanie technicznym sukcesywnie będą kwalifikowane do wyłączenia z użytkowania, a następnie przeznaczone do rozbiórki. Należy dążyć do poprawy stanu technicznego pozostałych budynków będących własnością Gminy.

PRZEWODNICZĄCY RADY
Andrzej Oryś

Uzasadnienie
DO UCHWAŁY Nr XXXVIII/314/2022
RADY GMINY POŚWIĘTNE

z dnia 1 lipca 2022 r.

**w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania
mieszkaniowym zasobem Gminy Poświętne na lata 2022 – 2026**

Art. 21 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy oraz zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 611 ze zm.) nakłada na gminę obowiązek uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na co najmniej pięć lat. Stanowi on formalną podstawę realizacji zadania własnego gminy w zakresie tworzenia warunków zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

Zgodnie z art. 21 ust. 2 w/w ustawy program winien obejmować 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 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 gminy, koszty zarządu nieruchomościami 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:

Opracowany program zawiera przedstawione powyżej elementy, które pozwolą na poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a przede wszystkim zawiera niezbędny zakres działania w celu utrzymania lokali i budynków w dobrym stanie technicznym.

Uchwała wypełnia ustawowy obowiązek nałożony na gminę, dlatego jej podjęcie jest zasadne.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Andrzej Orych



DOKUMENT PODPISANY ELEKTRONICZNIE

Dane podpisywanego dokumentu

Typ dokumentu	Uchwała
Numer dokumentu	XXXVIII/314/2022
Data dokumentu	2022-07-01
Organ wydający	Rada Gminy Poświętne
Przedmiot regulacji	w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Poświętne na lata 2022 – 2026
Identyfikator dokumentu	9F22354F-45CD-4023-830E-47BF538E0BD3

Informacje o złożonych podpisach elektronicznych

Podpis:	
Sygnatura	Signature-1334347609
Numer seryjny	1DE617243C8BBF7B6B9CD464F26D7E6B
Osoba podpisująca	Andrzej Orych\; Gmina Poświętne
Instytucja	Gmina Poświętne
Miejscowość	Poświętne
Województwo	mazowieckie
Kraj	PL
Data złożenia podpisu	2022-07-01 11:15:00
Zakres podpisu	Cały dokument
Wystawca certyfikatu	VATPL-5170359458 Certum QCA 2017 Asseco Data Systems S.A. PL