

Projekt

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY WIŚNIEW**

z dnia 2022 r.

**w sprawie przyjęcia wieloletniego Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy
Wiśniew na lata 2022-2026**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 oraz art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.) 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 2022 r. poz. 172 ze zm.) Rada Gminy Wiśniew uchwala, co następuje:

§ 1.

Przyjmuje się wieloletni Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wiśniew na lata 2022-2026 w brzmieniu określonym w załączniku do uchwały.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wiśniew.

§ 3.

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

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY WIŚNIEW NA LATA 2022-2026

Rozdział 1

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

§ 1.

Mieszkaniowy zasób gminy obejmuje **3** lokale mieszkalne zlokalizowane w 2 budynkach będących własnością Gminy Wiśniew oraz **2** odrębnych lokali mieszkalnych będących własnością Gminy Wiśniew zlokalizowanych w budynku wspólnoty mieszkaniowej.

§ 2.

Wykaz mieszkaniowego zasobu Gminy Wiśniew oraz jego stan techniczny przedstawia tabela poniżej

Lp.	Położenie lokalu	Powierzchnia użytkowa lokali w m ²	Wyposażenie lokalu (instalacje)	Wiek budynku	Stan techniczny budynku
1.	Dom nauczyciela w Radomyśli – <i>2 lokale mieszkalne</i>	85,95 m²	woda, WC, CO, energia elektryczna	> 50 lat	średni, budynek wymaga termomodernizacji
2.	Dom nauczyciela w Śmiarach – <i>1 lokal mieszkalny</i>	58,37 m²	woda, WC, energia elektryczna	> 50 lat	zły stan budynku
3.	ul. Sanitariuszek 1 w Wiśniewie – <i>2 lokale mieszkalne</i>	109,57 m²	woda, WC, CO, energia elektryczna	> 30 lat	średni, budynek wymaga termomodernizacji

§ 3.

W okresie objętym programem tj. w latach 2022 – 2026 nie planuje się powiększenia mieszkaniowego zasobu gminy poprzez zakup lub budowę nowych lokali mieszkalnych.

§ 4.

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

Rozdział 2

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

§ 5.

1. Głównym celem wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wiśniew na lata 2022-2026 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.

Zakres planowanych prac w latach 2022-2026 przedstawia tabela poniżej

L.p.	Adres budynku	Zakres prac	Wartość robót w poszczególnych latach				
			2022	2023	2024	2025	2026
1.	Dom nauczyciela w Radomyśli – 2 lokale mieszkalne	Planowana termomodernizacja budynku oraz remont dachu i kominów. Konserwacja i naprawy bieżące.	0 zł	30.000 zł	20.000 zł	5.000 zł	5.000 zł
2.	Dom nauczyciela w Śmiarach – 1 lokal mieszkalny	Konserwacja i naprawy bieżące.	0 zł	2.000 zł	2.000 zł	2.000 zł	2.000 zł
3.	ul. Sanitariuszek 1 w Wiśniewie – 2 lokale mieszkalne	Planowana termomodernizacja budynku oraz remont dachu i kominów. Konserwacja i naprawy bieżące – fundusz remontowy	4.600 zł fundusz remontowy	4.600 zł fundusz remontowy	4.600 zł fundusz remontowy	4.600 zł fundusz remontowy	4.600 zł fundusz remontowy

§ 7.

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

Rozdział 3

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 8.

Nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych w latach 2022-2026.

Rozdział 4

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 9.

Ustala się następujące zasady najmu lokali:

1. Stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu należącego do mieszkaniowego zasobu Gminy Wiśniew ustala Wójt Gminy Wiśniew, z uwzględnieniem kosztów utrzymania zasobu.
2. Stawki czynszu różnicowane będą w zależności od położenia lokalu i jego wyposażenia.
3. Ustalona stawka bazowa czynszu stanowi 100% i będzie obniżana o odpowiedni % w zależności od czynników zmniejszających wartość użytkową lokalu, a w szczególności od:
 - 1) położenia budynku poza miejscowością gminną Wiśniew – 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 stanu:
 - a) wodno-kanalizacyjnych – brak instalacji - 15%, zły stan urządzeń i instalacji – 5%
 - b) instalacji CO i gazu - 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 10%**,
 - 2) średni miesięczny dochód w **gospodarstwie jednoosobowym** w wysokości nie przekraczającej 60 % kwoty najniższej emerytury netto - **wysokość obniżki czynszu 20%**.

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 Wiśniew.
2. Wyjątek stanowią lokale mieszkalne znajdujące się w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej na ul. Sanitariuszek 1 w Wiśniewie, gdzie zarząd wykonywany jest przez zarządcę nieruchomości.
3. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy polega w szczególności na:
 - 1) zawieraniu umów najmu lokali,
 - 2) określaniu wysokości czynszu,
 - 3) wyrażaniu zgody na wykonywanie w lokalu ulepszeń przez lokatorów oraz określaniu rozliczeń z tego tytułu,
 - 4) pobieraniu opłat z tytułu najmu,
 - 5) utrzymywanie obiektów w należyтым stanie technicznym oraz zapewnienie 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 Wiśniew.

Rozdział 6

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2022-2026

§ 11.

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 koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz koszty zarządzania nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne

§ 12.

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	2022	2023	2024	2025	2026
1	Koszty bieżącej eksploatacji w zł	1.320 zł	1.320 zł	1.320 zł	1.320 zł	1.320 zł
2	Koszty remontów w zł	4.600 zł	6.600 zł	6.600 zł	6.600 zł	6.600 zł
3	Koszty modernizacji i inwestycji w zł	0 zł	30.000 zł	20.000 zł	5.000 zł	5.000 zł
4	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi w zł	1.320 zł	1.320 zł	1.320 zł	1.320 zł	1.320 zł
5	Razem	7.240 zł	39.240 zł	29.240 zł	14.240 zł	14.240 zł

Rozdział 8

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

§ 13.

1. W celu poprawy 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 2022-2026 gmina nie przewiduje remontów kapitalnych lokali mieszkalnych, z którymi wiąże się konieczność zapewnienia lokali zamiennych najemcom na czas remontu.