

UCHWAŁA NR XXXIII/280/22
RADY GMINY
z dnia 28 listopada 2022r.

w sprawie „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy
Zaręby Kościelne na lata 2022-2026”

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2022r., poz. 172 z późn zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 15, art. 40 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym / Dz.U. z 2022r. , poz. 559 ze zm. / Rada Gminy uchwala, co następuje:

§ 1.

Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zaręby Kościelne na lata 2022-2026” w brzmieniu określonym w załączniku do uchwały.

§ 2 .

Traci moc Uchwała nr XXXI/275/22 Rady Gminy z dnia 30 września 2022r. w sprawie „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zaręby Kościelne na lata 2022-2026”

§ 3.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§4.

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

Przewodniczący Rady


Marek Nowacki

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zaręby Kościelne na lata 2022-2026

Rozdział I

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2022-2026

1. W skład mieszkaniowego zasobu gminy Zaręby Kościelne wchodzi 27 lokali mieszkalnych. Znajdują się w Zarębach Kościelnych na ul. Leśnej 3, Leśnej 3A, Leśnej 3B, Kowalskiej 15, Brewki Zakościelne 4, 14, Farnej 4 oraz w Zakrzewie Kopijkach 16. Lokale te są własnością Gminy Zaręby Kościelne.
2. Wykaz lokali mieszkaniowych stanowiących własność Gminy Zaręby Kościelne przedstawia poniższa tabela nr 1:

Tabela 1 wykaz lokali mieszkaniowych stanowiących własność Gminy Zaręby Kościelne

Lp.	Lokalizacja budynku	Ilość lokali	Powierzchnia użytkowa w m ²
1.	ul. Leśna 3	5	133,11
2.	ul. Leśna 3A	2	57,04
3.	ul. Leśna 3B	6	239,91
4.	ul. Farna 4	1	52,00
5.	ul. Brewki Zakościelne 4	1	32,00
6.	ul. Brewki Zakościelne 14	4	83,88
7.	ul. Kowalska 15	5	128,41
8.	Zakrzewo Kopijki 16	3	130,00

3. Struktura budynku w którym znajdują się lokale mieszkalne.

Tabela 2 struktura budynków w których znajdują się lokale mieszkalne

Lp.	Lokalizacja budynku	Ilość lokali	Wyposażenie techniczne	Stan techniczny
1.	ul. Leśna 3	5	Instalacja elektryczna c.o. wod-kan	dobry
2.	ul. Leśna 3A	2	Instalacja elektryczna wod - kan	dobry
3.	ul. Leśna 3B	6	Instalacja elektryczna c.o. wod-kan, panele fotowoltaniczne	b. dobry
4.	ul. Farna 4	1	Instalacja elektryczna	zły
7.	ul. Brewki Zakosc. 4	1	Instalacja elektryczna	zły
8.	ul. Brewki Zakość. 14	4	Instalacja elektryczna wod- kan	średni
9.	ul. Kowalska 15	5	Instalacja elektryczna wod.	średni
10.	Zakrzewo Kopijki	3	Instalacja elektryczna wod- kan	średni

4. W celu zapewnienia właściwej realizacji ustawowych zadań Gminy, tworzy się i aktualizuje na bieżąco mieszkaniowy zasób Gminy wyłączony ze sprzedaży. W skład tego zasobu wchodzić mogą lokale usytuowane w budynku będącym w 100% własnością Gminy w których nie prowadzi się sprzedaży w szczególności z uwagi na:

- 1) zły stan techniczny
- 2) ujęcie w programie rewitalizacji
- 3) wybudowanie po 1990 roku
- 4) ujęcie w planie wykwaterowania
- 5) zmianę sposobu użytkowania
- 6) przeznaczenie w całości budynku na lokale socjalne.

Planowana wielkość środków finansowych przeznaczonych na remonty i modernizacje określana będzie w ramach środków pozyskiwanych z czynszów za najem lokali mieszkalnych i użytkowych. Prace remontowe będą podejmowane w następującej kolejności priorytetów:

- a) Prace eliminujące zagrożenie życia
- b) Prace zapobiegawcze
- c) Prace zachowawcze.

Rozdział III **Planowana sprzedaż lokali w latach 2022-2026**

W okresie objętym planem nie przewiduje się sprzedaży lokali będących własnością gminy.

Rozdział IV **Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu**

1. Stawkę, 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) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i sanitarne
- 2) ogólny stan techniczny budynku.
- 3) położenie lokalu w budynku
- 4) położenie budynku

Ze względu na położenie budynku wprowadza się podział gminy na dwie strefy : „centrala „ i „pozostała”. Strefa „ centralna” obejmuje miejscowość gminną Zaręby Kościelne. Strefa „pozostała” obejmuje budynki zlokalizowane w pozostałych miejscowościach poza miejscowością Zaręby Kościelne, do granic gminy.

2. Wójt Gminy Zaręby Kościelne w drodze zarządzenia ustala stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu zgodnie z zasadami określonymi w niniejszym programie.

Wprowadza się następujące czynniki obniżające lub podwyższające stawki czynszu

Tabela 6 Czynniki obniżające stawkę czynszu

Czynniki obniżające stawkę czynszu	Obniżki stawki czynszu %
Lokal w budynku położonym w strefie „pozostała”	5
WC położone poza lokalem	5
Lokal bez centralnie ciepłej wody ²	10

Tabela 7 Czynniki podwyższające stawkę czynszu

Czynniki podwyższające stawkę czynszu	Podwyżki stawki czynszu %
Centralne ogrzewanie w lokalu ¹	10
Lokal w budynku wybudowanym po 1.01.1982 r. lub znajdujący się w budynku, w którym był przeprowadzony remont kapitalny po 1.01.1982 r.	10

Objaśnienia:

- (1) - dotyczy ogrzewania energią cieplną dostarczaną z ciepłowni i kotłowni lokalnych oraz ogrzewanie energią elektryczną.
- (2) - dotyczy ciepłej wody dostarczanej z ciepłowni lub kotłowni lokalnych,

Obniżenie lub podwyższenie stawki czynszu, następuje poprzez zsumowanie wszystkich występujących w lokalu czynników' z tym, że obniżenie stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej nie może przekroczyć 80% tej stawki, choćby zsumowanie wszystkich występujących w lokalu tytułów' dawało wartość większą, a podwyższenie stawki czynszu za 1 m² pow. użytkowej, nie może przekroczyć 200%.

Rozdział VII

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, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne

I. Wydatki związane z gospodarką mieszkaniową gminy:

- 1) Koszty bieżącego utrzymania zasobów mieszkaniowych Gminy – eksploatacja i techniczne utrzymanie budynków mieszkaniowego zasobu Gminy.
- 2) Odszkodowania za niezapewnienie przez Gminę Zaręby Kościelne lokali socjalnych lub tymczasowych pomieszczeń zgodnie z prawomocnym wyrokiem sądowym
- 3) Koszty postępowania egzekucyjnego, dotyczące należności z tytułu zaległości czynszowych
- 4) Koszty remontów bieżących budynków i lokali mieszkalnych.

Prognozę kosztów utrzymania budynków gminnych i lokali gminnych w latach 2016 – 2020 przedstawia tabela nr 8.

Tabela 8. Prognozowane koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy Zaręby Kościelne w latach 2022-2026

Wyszczególnienie	W tys. zł.				
	Rok 2022	Rok 2023	Rok 2024	Rok 2025	Rok 2026
Remonty ogółem	30	0	290	0	0
Koszty eksploatacyjne	20	20	20	20	20
w tym:					
koszty administracyjne	2	2	2	2	2
koszty konserwacji	18	18	18	18	18
OGÓLEM	50	20	310	20	20

2. Wysokość nakładów inwestycyjnych na gospodarkę mieszkaniową zależeć będzie głównie od środków zabezpieczonych w budżecie Gminy oraz pozyskanych środków zewnętrznych.

Rozdział VIII

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

Za niezbędne uznaje się działania zmierzające do poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania zasobem gminy, a w szczególności:

- 1) **zapewnienie** regularnego i terminowego otrzymania należności z tytułu czynszu;
- 2) sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością uregulowania opłat czynszowych oraz windykacja należności;
- 3) angażowanie mieszkańców we właściwe utrzymanie porządku i stanu technicznego w zajmowanych lokalach;
- 4) wspieranie najemców w czynnościach mających na celu podwyższenie standardów wynajmowanych lokali mieszkalnych (remonty itp.);
- 5) nie planuje się zamiany lokali mieszkalnych.