

Uchwała Nr 518/XLVIII/2023

Rady Gminy Gostynin

z dnia 26 kwietnia 2023r.

w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Gostynin na lata 2023 – 2027.

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust.2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 40, zm.: Dz. U. z 2023 r. poz. 572) 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r., poz.172, zm.: Dz. U. z 2022 r. poz. 1561 i poz. 2456) Rada Gminy Gostynin uchwala, co następuje:

§ 1.

Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Gostynin na lata 2023-2027”, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Gostynin.

§ 3.

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

Przewodnicząca Rady Gminy

Renata Kędzierska

UZASADNIENIE

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy uchwalony przez Radę Gminy, w kształcie określonym w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały stanowi formalną podstawę realizacji zadania własnego gminy w zakresie tworzenia warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. Program przedstawia planowaną politykę dotyczącą gminnego zasobu, dla której punktem wyjścia są prawdziwe dane o zasobach, ich stanie, ale również potrzebach, uwzględniając przede wszystkim realne możliwości gminy.

Program obejmuje:

- 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:
 - a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali;
 - b) planowaną sprzedaż lokali.

**Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Gostynin
na lata 2023 - 2027**

Rozdział I

Definicje:

Ilekcioć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) programie – należy przez to rozumieć wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Gostynin na lata 2023-2027,
- 2) gminie – należy przez to rozumieć Gminę Gostynin,
- 3) Wójtzie lub organie wykonawczym gminy – należy przez to rozumieć Wójtza Gminy Gostynin,
- 4) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 172 ze zm.).

Rozdział II

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Gostynin na lata 2023 – 2027 określa w szczegółośności:

- 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 szczegółośności:
 - a) niezbędný zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali;
 - b) planowaną sprzedaż lokali.

Rozdział III

**Prognoza dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy
w poszczególnych latach**

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Gostynin wg. stanu na dzień 31.12.2022 r. tworzy 77 lokali.
2. W skład mieszkaniowego zasobu gminy Gostynin wchodzi lokale znajdujące się w budynkach będących w całości własnością gminy oraz w budynkach będących jej współwłasnością.

Tab. 1
Wykaz budynków będących w całości własnością gminy

L.p.	Miejscowość	Liczba lokali	Łączna pow. użytkowa lokali	Stan techniczny budynku - wyposażenie	Zamieszkałe / wolne
1.	Lucień 46a	2	73,65	Dostateczny, inst. elektr., wod.-kan.	zamieszkały
2.	Lucień 46b	7	191,50	Dostateczny, inst. elektr., wod.-kan. wc	zamieszkały
3.	Miałkówek 25	7	310,10	Dobry, inst. elektr., wod.-kan., wc	zamieszkały
4.	Miałkówek 25a	2	59,55	Dobry, inst. elektr., wod.-kan.	zamieszkały
5.	Rębów 34a	8	397,07	Dostateczny, inst. elektr., wod.-kan., łazienka, wc	zamieszkały
6.	Leśniewice 3	10	347,34	Dobry, inst. elektr., wod.-kan., łazienka, wc, termomodernizacja	zamieszkały
7.	Skrzany 11	7	341,86	Dostateczny, inst. elektr., wod.-kan., łazienka, wc	zamieszkały
8.	Belno 13	3	136,29	Dostateczny, inst. elektr., wod.-kan., łazienka, wc	zamieszkały
9.	Sokołów 18A	5	144,60	Dobry, inst. elektr., wod.-kan.	zamieszkały
10.	Białotarsk 34	3	176,68	B.dobry, inst. elektr., wod.-kan., c.o., łazienka, wc, termomodernizacja	zamieszkały
11.	Marianów 2	1	45,00	Zły, inst. elektr., woda	zamieszkały
12.	Jastrzębia 51	2	77,00	Dostateczny, inst. elekt., woda	zamieszkały
13.	Józefków 24	6	215,20	Zły, inst. elekt., woda	zamieszkały 1 lokal wolny
14.	Józefków 19b	2	103,20	Dobry, inst. elektr., wod.-kan., c.o. łazienka, wc	zamieszkały

Tab. 2
Wykaz budynków będących współwłasnością gminy

L p.	Miejscowość	Liczba lokali	Łączna pow. użytkowa lokali	Stan techniczny budynku - wyposażenie	Zamieszkałe / wolne
1.	Lucień 38	1	27,00	Zły, inst. elektr., woda	zamieszkały
2.	Lucień 51	2	77,00	Dobry, inst. elektr., woda	zamieszkały
3.	Lucień 56	1	28,90	Dostateczny, inst. elektr., wod.-kan., łazienka, wc	zamieszkały
4.	Solec 39b	1	53,00	Dobry, inst. elektr., wod.-kan., łazienka, wc	zamieszkały
5.	Kozice 4a	3	86,56	Dostateczny, inst. elektr., woda	zamieszkały 1 lokal wolny

6.	Sokołów 52 m.4 (Wspólnota Mieszkaniowa)	1	56,40	Dobry, inst. elektr., wod.-kan., łazienka, wc	zamieszkały
7.	Sokołów 53 m. 5 i 10 (Wspólnota Mieszkaniowa)	2	86,50	Dobry, inst. elektr., wod.-kan., c.o., łazienka, wc	zamieszkały
8.	Sokołów 54 m.8 (Wspólnota Mieszkaniowa)	1	65,40	Dobry, inst. elektr., wod.-kan., c.o., łazienka, wc	zamieszkały

3. Przewiduje się, że w latach 2023-2027 wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy Gostynin będzie ulegała stopniowym zmianom. Prognozowany stan wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Gostynin z podziałem na lokale mieszkalne przedstawia poniższa tabela:

	2023	2024	2025	2026	2027
Liczba lokali w mieszkaniowym zasobie gminy	77	75	74	73	72

Prognozę wielkości zasobu mieszkaniowego oparto na następujących założeniach:

- 1) corocznej sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców;
- 2) planowanej rozbiórki części budynku Kozice 4a – likwidacja 1 lokalu.
4. Planowane są systematyczne działania umożliwiające wprowadzenie do budynków instalacji wodno-kanalizacyjnych oraz wykonanie w lokalach w.c. i łazienek oraz zastępowanie tradycyjnych źródeł grzewczych (kuchni węglowych, piecokuchni) instalacją centralnego ogrzewania z zastosowaniem ekologicznych źródeł ciepła.

Rozdział IV

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

1. Wielkość potrzeb mieszkaniowych, wynikających z realizacji ustawowych obowiązków Gminy określa się w szczególności na podstawie:
 - 1) liczby złożonych wniosków dot. przydziału mieszkania,
 - 2) konieczności zapewnienia lokali zamiennych ze względu na zły stan techniczny budynków,
 - 3) liczby wyroków sądowych orzekających eksmisję.
2. Zapotrzebowanie na lokale komunalne i socjalne wg stanu na dzień 31.12.2022 r. wynosi - 166 szt., w tym:
 - pozostające do zrealizowania zobowiązania Gminy wobec rodzin umieszczonych na liście osób oczekujących na przydział mieszkań z zasobów gminy – 46 wniosków,
 - potrzeby wynikające z wpływających wniosków – 117 wniosków,
 - potrzeby w zakresie dostarczenia lokali socjalnych na mocy prawomocnych wyroków orzekających eksmisję i przyznających prawo do lokalu socjalnego – 3

Niewykonanie obowiązku dostarczenia lokalu socjalnego powoduje roszczenie o zapłatę odszkodowania.

3. Potrzeby remontowe budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Gostynin ustalane są na podstawie wniosków i zaleceń pokontrolnych zawartych w rocznych przeglądach stanu

technicznego budynków, ekspertyzach, opiniach, nakazach i zaleceniach Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego.

4. Najważniejszym problemem, który należy rozwiązać w dziedzinie gospodarki lokalowej jest zły stan techniczny budynków, który wynika z zaawansowanego wieku obiektów, rodzaju zabudowy, pokrycia dachu, sposobu utrzymania budynku oraz jego użytkowania, a przede wszystkim wieloletniego eksploataowania przy braku wystarczających środków na remonty kapitalne.
5. Przewiduje się, że w latach 2023-2027 stan techniczny budynków, a tym samym warunki zamieszkania będą sukcesywnie ulegały poprawie. Potrzeby remontowe dotyczące budynków stanowiących wyłączną własność Gminy w latach 2023-2027 przedstawia poniższa tabela. Wartości wskazane w tabeli są wartościami szacunkowymi, jakie należałoby ponieść, aby zasób utrzymać w stanie niepogorszonym.

Zakres remontu	2023	2024	2025	2026	2027
Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	35 000,00	35 000,00	30 000,00	25 000,00	25 000,00
Remonty dachów (obróbki blacharskie), kominy	60 000,00	60 000,00	40 000,00	40 000,00	30 000,00
Elewacje budynków	50 000,00	50 000,00	50 000,00	50 000,00	40 000,00
Pozostałe remonty i bieżąca konserwacja	40 000,00	40 000,00	40 000,00	40 000,00	45 000,00

6. Działaniem priorytetowym na najbliższe lata będzie wykonywanie remontów wynikających awarii zagrażających życiu i bezpieczeństwu mieszkańców (m.in. w zakresie instalacji elektrycznej, drożności i szczelności przewodów wentylacyjnych, dymowych i spalinowych), bezpieczeństwu mienia oraz konstrukcji budynków. W dalszej kolejności wykonywane będą remonty dachów, przebudowa kominów, remonty instalacji wodno-kanalizacyjnych, działania podnoszące standard zamieszkania oraz likwidacja nieefektywnych i nieekologicznych źródeł ciepła.
7. Rzeczywiste potrzeby remontowe nie są jednoznaczne z planowanymi wydatkami gminy. Zakres i wysokość przeznaczanych na remonty środków finansowych będzie uzależniona od realnych możliwości finansowych gminy. Wyszczególnione w powyższej tabeli wartości mogą ulegać zmianie poprzez przesunięcia realizacji zadań na rok następny lub poprzedni, w zależności od zaplanowanych przez Radę Gminy środków finansowych w danym roku w budżecie gminy.

Rozdział V

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

Ilość lokali przeznaczonych do sprzedaży w kolejnych latach uzależniona jest od zainteresowania lokatorów wykupem zajmowanych mieszkań i ilości wpływających wniosków. Sprzedaż odbywać się będzie w oparciu o przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 344).

Prognoza sprzedaży lokali mieszkalnych na lata 2023 – 2027:

	2023	2024	2025	2026	2027
Prognozowana liczba sprzedaży mieszkań	2	1	1	1	1

Rozdział VI

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

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. Proces zakładający docelowe pokrycie kosztów z wpływów czynszów, o których mowa w ust. 1 powiązany będzie:
 - z ochroną najuboższych gospodarstw domowych poprzez system pomocy w formie dodatków mieszkaniowych,
 - z zamianą lokali, w celu racjonalnego zasiedlania zasobu mieszkaniowego, uwzględniającego potrzeby rodzin i ich możliwości finansowe.
3. Do czasu osiągnięcia czynszów na poziomie niezbędnym do utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy, różnica wynikająca z potrzeb finansowych i faktycznych wpływów czynszowych będzie uwzględniana w planach budżetowych gminy.
4. Miesięczną wysokość stawki czynszu za najem 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących zasób gminy ustala Wójt Gminy w drodze zarządzenia, z uwzględnieniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawnych.
5. Ustala się następujące rodzaje czynszu:
 - a) za lokale mieszkalne
 - b) za lokale socjalne
 - c) za lokale zamienne
 - d) za pomieszczenia tymczasowe

W przypadku lokali zamiennych obowiązywać będą takie same stawki czynszu jak w przypadku lokali mieszkalnych, natomiast za pomieszczenia tymczasowe – jak za lokale socjalne.

6. Czynsz obejmuje m.in.: koszty administrowania, koszty konserwacji i utrzymania technicznego budynku.
7. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat niezależnych od właściciela tj.: opłat za dostawę do lokalu energii elektrycznej, zimnej i ciepłej wody oraz odbiór nieczystości płynnych i stałych.
8. Stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu należy zróżnicować w zależności od:
 - wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu,
 - ogólnego stanu technicznego budynku.
9. Właściciel budynku lub lokalu mieszkalnego może stosować obniżki czynszu w stosunku do najemców spełniających warunki wynikające z przepisów ww. ustawy.
10. Podwyższanie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy.

Rozdział VII

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład zasobu mieszkaniowego gminy.

1. Budynkami i lokalami mieszkalnymi stanowiącymi zasób mieszkaniowy gminy zarządzają:
 - Urząd Gminy Gostynin,

- Zarządcy Wspólnot Mieszkaniowych.
2. Zarządzanie zasobem mieszkaniowym Gminy Gostynin polega w szczególności na realizacji następujących zadań:
- zawieranie umów najmu,
 - naliczanie czynszu,
 - prowadzenie windykacji należności z tytułu najmu lokali,
 - sprawowanie nadzoru technicznego budynków i lokali,
 - wyrażaniu zgody na wykonywanie przez lokatorów ulepszeń w wynajmowanych lokalach,
 - sprawowaniu funkcji kontrolnych w zakresie utrzymywania czystości i porządku w obrębie budynków stanowiących zasób mieszkaniowy gminy.

Rozdział VIII

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach:

Koszty bieżącego utrzymania zasobu mieszkaniowego gminy w tym bieżącej konserwacji, remontów będą pokrywane w poszczególnych latach z wpływu opłat czynszowych za lokale mieszkalne oraz z dochodu uzyskiwanego z tytułu najmu lokali użytkowych i garaży

Rozdział IX

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Gostynin

Poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarki mieszkaniowej zakłada się poprzez:

- planowaną sprzedaż lokali położonych w budynkach, w których część lokali została wyodrębniona na własność zgodnie z ww. ustawą, sprzedaż lokali obejmować będzie głównie budynki, w których udział gminy jest niewielki,
- przeznaczanie zwolnionych, nie użytkowanych budynków użyteczności publicznej należących do zasobów gminy, na lokale mieszkalne poprzez adaptację i zmianę sposobu użytkowania,
- zmniejszenie liczby dłużników poprzez skuteczną windykację należności czynszowych,
- pozyskiwanie zewnętrznych środków finansowych na budownictwo mieszkaniowe.

Rozdział X

Przepisy końcowe

W sprawach nieuregulowanych niniejszym programem mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2022r., poz. 172 ze zm.) oraz przepisy Kodeksu Cywilnego.