

Projekt

UCHWAŁA NR
RADY GMINY STARA BIAŁA

z dnia 2021 r.

**w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Stara Biała
na lata 2021 - 2025**

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) 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, 1243) uchwała się co następuje:

§ 1. Uchwała się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Stara Biała na lata 2021 – 2025 w brzmieniu stanowiącym załącznik do uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała nr 28/IV/19 Rady Gminy Stara Biała z dnia 7 lutego 2019 r. w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Stara Biała na lata 2019 – 2023.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stara Biała.

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

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY STARA BIAŁA NA LATA 2021 – 2025

Rozdział I

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego Zasobu Mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach

Art. 1.1. Obowiązki Gminy wynikające z przepisów prawa to kontynuowanie działań zmierzających do utrzymania obecnego Zasobu Mieszkaniowego Gminy Stara Biała, składającego się z 49 lokali mieszkalnych. Lokale te znajdują się w budynkach będących własnością lub współwłasnością Gminy Stara Biała. Wielkość Zasobu Mieszkaniowego Gminy Stara Biała przedstawia tabela nr 1.

W skład Zasobu Mieszkaniowego Gminy Stara Biała wchodzi:

- **Włoczewo 23**, budynek mieszkalny parterowy, murowany z cegły pełnej, oddany do użytku w grudniu 1996 roku, wyposażony w instalację elektryczną, wodociągową i kanalizacyjną. Ścieki odprowadzane są do biologicznej oczyszczalni ścieków dla tego budynku. W budynku znajduje się 5 lokali mieszkalnych oraz pomieszczenie świetlicy wiejskiej. Stan techniczny obiektu – dobry.
- **Ogorzelice 10/7**, budynek wielorodzinny, dwukondygnacyjny. Własność Gminy Stara Biała stanowi 7 lokali mieszkalnych oraz pomieszczenie administracyjne, które znajduje się na parterze budynku i zostały oddane do użytku w czerwcu 2004 r. Lokale wyposażone są w instalację elektryczną, wodociągową i kanalizacyjną oraz centralne ogrzewanie. Stan techniczny obiektu – dobry.
- **Ogorzelice 10/5**, budynek mieszkalny dwukondygnacyjny, w którym znajdują się 2 lokale mieszkalne. Przejęty od byłej Agencji Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w Warszawie Filia w Łodzi w 2008 r. Lokale wyposażone w instalację elektryczną, wodociągową i kanalizacyjną oraz centralnego ogrzewania. Budynek w 2017 roku został docieplony oraz zmienione zostało pokrycie dachowe. Stan techniczny obiektu – bardzo dobry.
- **Ogorzelice 10/1 lokal nr 4**, lokal mieszkalny o powierzchni 51,53 m², który stanowi 5773/67307 części udziału we współwłasności działki ew. nr 93/4 o powierzchni 0,1459 ha, przejęty od byłej Agencji Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w Warszawie Filia w Łodzi w 2016 r. Stan techniczny obiektu – dobry. Lokal możemy zbyć po 10 latach.
- **Ogorzelice, ul. Bielska 5**, budynek mieszkalny trzykondygnacyjny, oddany do użytku 31 grudnia 2006 r., w którym znajdują się 34 lokale mieszkalne, wyposażone w instalację elektryczną, wodociągową i kanalizacyjną oraz centralnego ogrzewania i ciepłą wodę. Stan techniczny obiektu – dobry. Lokale mogą mieć zmienione przeznaczenie po 15 latach.

Tabela Nr 1.

Wielkość Mieszkaniowego Zasobu Gminy Stara Biała w 2021 r.

L.p.	Lokalizacja budynku	Nr działki	Powierzchnia działki (m ²)	KW	Liczba lokali mieszkalnych	Powierzchnia użytkowa budynku (własności gminy) (m ²)	Uwagi
1.	Ogorzelice 10/7	104	983	PL1P/00071750/5	7+1 pom. administracyjne	301,05	Własność gminy stanowi 227/474 części nieruchomości – tj. parter budynku
2.	Ogorzelice 10/5	102	300	PL1P/00071231/1	2	92,90	Lokale mieszkalne
3.	Ogorzelice ul. Bielska 5	2/9	8192	PL1P/00028585/1	34	1 823,33	Lokale mieszkalne
4.	Włoczewo 23	178	11900	-	5+ świetlica wiejska	371,81	Lokale mieszkalne
5.	Ogorzelice 10/1 lokal Nr 4	93/4	1 459	PL1P/00071300/6	1	51,53	Lokal stanowi 5773/67307 części udziału we współwłasności działki ew. nr 93/4 o pow. 0,1459 ha
	OGÓLEM:	X	22 834	X	49	2 640,62	X

2. Prognoza na lata 2021 – 2025.

W prognozowanym okresie nie przewiduje się znacznego powiększenia wielkości Zasobu Mieszkaniowego Gminy. Priorytetem jest utrzymanie w należytym stanie technicznym obiektów zasobu.

Rozdział II

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

Art. 2.1. Stan techniczny budynków wchodzących w skład Mieszkaniowego Zasobu Gminy Stara Biała jest dobry. W każdym budynku prowadzone były naprawy i remonty wynikające z bieżącej eksploatacji.

Tabela Nr 2. **Remonty i modernizacje planowane w latach 2021 – 2025 r.**

L.p.	Adres budynku	2021 rok	2022 rok	2023 rok	2024 rok	2025 rok
1.	Włoczewo 23	bieżące naprawy	bieżące naprawy	bieżące naprawy	bieżące naprawy	bieżące naprawy
2.	Ogorzelice, ul. Bielska 5	bieżące naprawy	bieżące naprawy	bieżące naprawy	bieżące naprawy	bieżące naprawy
3.	Ogorzelice 10/5	bieżące naprawy	bieżące naprawy	bieżące naprawy	bieżące naprawy	bieżące naprawy

Rozdział III

Planowana sprzedaż

Art. 3.1. W latach 2021 – 2025 nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych.

Rozdział IV

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu

Art. 4.1. W lokalach wchodzących w skład Mieszkaniowego Zasobu Gminy, stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustalane są na podstawie stawki bazowej za 1 m² powierzchni użytkowej, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających bazową stawkę czynszu.

2. Najemca, oprócz czynszu zobowiązany jest do uiszczenia opłat niezależnych od właściciela tj. opłat za energię elektryczną, energię cieplną, dostawę wody do lokalu, za podgrzanie wody oraz odbiór nieczystości płynnych i odpadów komunalnych.

3. W przypadku lokali mieszkalnych opłaty za czynsz, centralne ogrzewanie, podgrzanie wody, dopłatę za różnicę w odczycie wodomierzy oraz za odpady komunalne są płatne do ostatniego dnia każdego miesiąca. Wpłat należy dokonywać na rachunek wskazany przez Wynajmującego.

4. Stawkę bazową czynszu:

a) podwyższa się o:

- 5 % dla lokali położonych na I i II piętrze,
- 10 % dla lokali wyposażonych w instalację gazu ziemnego.

b) obniża się o:

- 3 % dla lokali położonych w miejscowości bez komunikacji autobusowej lub w odległości powyżej 1000 m od przystanku autobusowego,
- 5 % dla lokali nie posiadających łazienki,
- 5 % dla lokali nie posiadających WC,
- 5 % dla lokali nie posiadających centralnego ogrzewania i ciepłej wody,
- 10 % dla lokali nie posiadających instalacji wodociągowej.

c) Czynniki podwyższające lub obniżające stawkę czynszu, wymienione w punkcie a i b nie dotyczą czynszu za najem socjalny lokalu.

5. Stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu przeznaczonego na najem socjalny lokalu nie przekracza połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w Mieszkaniowym Zasobie Gminy Stara Biała.

6. Stawkę czynszu lub innych opłat dla lokali stanowiących Mieszkaniowy Zasób Gminy Stara Biała, wyposażonych w: wodę ciepłą i zimną, centralne ogrzewanie, łazienkę i WC, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, ustala Wójt Gminy w formie zarządzenia, nie częściej niż co 6 miesięcy.

Rozdział V

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

Art. 5.1. Lokalami i budynkami zarządza Wójt Gminy w oparciu o obowiązujące przepisy oraz uchwały Rady Gminy.

2. Zarządzanie lokalami w budynkach: Ogorzelice 10/7 oraz 10/1 powierzone jest Zarządcy.

3. W Urzędzie Gminy prowadzi się ewidencję lokali, dokumentację związaną z najmem lokali, obsługę finansową w zakresie poboru i windykacji należności z tytułu najmu oraz dokonuje się niezbędnych prac remontowo – budowlanych.

Rozdział VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

Art. 6.1. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2021 – 2025 będą środki zabezpieczone w budżecie Gminy, pochodzące z dochodów własnych, w tym w szczególności z wpływów z czynszów za lokale mieszkalne. W miarę możliwości Gmina będzie zabiegała o pomoc z innych źródeł finansowania, w tym z budżetu Państwa.

2. Koszty remontów obciążają budżet Gminy w wysokości ustalonej w planie wydatków na dany rok budżetowy.

Rozdział VII

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

Art. 7.1. Koszty bieżące na pokrycie remontów i modernizacji mieszkań oraz budynków będą corocznie określone w uchwale budżetowej w miarę możliwości i potrzeb Gminy. W każdym roku kalendarzowym planuje się przeznaczyć na naprawy i remonty gminnych budynków mieszkalnych po 100 000 zł. Kwoty te będą określone każdego roku w budżecie gminy.

2. Kosztów inwestycyjnych w latach 2021 – 2025 nie przewidujemy.

Rozdział VIII

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy

Art. 8.1. Gospodarowanie Mieszkaniowym Zasobem Gminy Stara Biała będzie opierało się na dostosowaniu wielkości mieszkań do wielkości rodziny.

2. Nie planuje się zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali.

UZASADNIENIE

Zgodnie 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 (Dz. U. z 2020 r. poz. 611 oraz z 2021 r. poz. 11, 1243) Rada Gminy uchwała Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy na lata 2021 – 2025.

Podjęcie uchwały spowodowane jest koniecznością dostosowania aktów prawa miejscowego do wymogów znowelizowanej ustawy. Zmiany dotyczą w szczególności rezygnacji ze stosowania w przepisach ustawy pojęcia „lokal socjalny” na rzecz wprowadzenia pojęcia „najem socjalny lokalu”, a także zmiany w stosowaniu pojęcia „wysokość wydatków” na rzecz „wysokość kosztów”. Zmiany dotyczą także aktualizacji planowanych remontów i modernizacji na kolejne lata 2021 – 2025.

Biorąc powyższe pod uwagę, przyjęcie proponowanych zmian jest uzasadnione.