

UCHWAŁA NR
RADY GMINY STARA BIAŁA

z dnia 2019 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Stara Biała na lata
2019 – 2023**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994 z późn. zm.¹⁾) 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 2018 r. poz.1234 i 1496) uchwała się, co następuje:

§ 1. Uchwała się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Stara Biała na lata 2019-2023, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała Nr 204/XXVI/13 Rady Gminy Stara Biała z dnia 19 grudnia 2013 r. w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Stara Biała na lata 2014 - 2018 i uchwała Nr 145/XV/16 Rady Gminy Stara Biała z dnia 8 września 2016 r. w sprawie zmiany uchwały Nr 204/XXVI/13 Rady Gminy Stara Biała z dnia 19 grudnia 2013 r. w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Stara Biała na lata 2014 - 2018.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

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

¹⁾Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2018 r. poz. 1000, 1349, 1432 i 2500

Załącznik do uchwały Nr

Rady Gminy Stara Biała

z dnia.....2019 r.

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA
MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY STARA BIAŁA**

na lata 2019 – 2023

Rozdział 1.

**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy
w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne**

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, w tym 34 lokali socjalnych. 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 znajdują się na parterze budynku i zostały oddane do użytku w czerwcu 2004 r. Lokale wyposażone są w instalację elektryczną, wodociągową i kanalizacyjną oraz centralnego ogrzewania. 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. Lokali nie można zbyć przez 10 lat.

- **Ogorzelice 10/1 lokal nr 4**, lokal mieszkalny o powierzchni 51,53 m² z przeznaczeniem na lokal socjalny, który stanowi 5773/67307 części udziału we współwłasności działki ew. nr 93 o powierzchni 0,1459 ha, przejęty od byłej Agencji Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w Warszawie Filia w Łodzi. 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 socjalne**, 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 2019 r.

L.p.	Lokalizacja budynku	Nr działki	Powierzchnia działki (m ²)	KW	Liczba lokali mieszkalnych	Powierzchnia użytkowa budynku (własności gminy) (m ²)	Wartość szacunkowa nieruchomości (zł)	Uwagi
1.	Ogorzelice 10/7	104	983	PL1P/00071750/5	7+1 pom. administracyjne	301,05	266 532,28	Własność gminy stanowi 227/474 części nieruchomości – tj parter budynku
2.	Ogorzelice 10/5	102	300	PL1P/00071231/1	2	92,90	47 192,23	(wartość dz. 11 304,18)
3.	Ogorzelice, ul. Bielska 5	2/9	8192	PL1P/00028585/1	34	1 823,33	1 774 776,84	Lokale socjalne
4.	Włoczewo 23	178	11900	W 19	5+ świetlica wiejska	371,81	396 010,53	
5.	Ogorzelice 10/1, lokal Nr 4	93	1 459	PL1P/00071300/6	1	51,53	11 647,58	Lokal stanowi 5773/67307 części udziału we współwłasności działki ew. nr 93 o pow. 0,1459 ha
	OGÓŁEM:	X	22 834	X	49	2 640,62	2 496 159,46	X

2. Prognoza na lata 2019 – 2023.

W prognozowanym okresie nie przewiduje się znacznego powiększenia wielkości zasobu mieszkaniowego gminy. Priorytetem jest utrzymanie w należytym stanie technicznym obiektów zasobu.

Rozdział 2.

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

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 2019-2023 r.**

L.p.	adres budynku	2019 rok	2020 rok	2021 rok	2022 rok	2023 rok
1.	Włoczewo 23	remont dachu na budynku gospodarczym	wymiana okien	remont elewacji zewnętrznej	bieżące naprawy	bieżące naprawy
2.	Ogorzelice, ul. Bielska 5	barierka przy schodach do magazynu paliw	naprawa opaski wokół budynku	bieżące naprawy	bieżące naprawy	bieżące naprawy
3.	Ogorzelice 10/5	malowanie fundamentu	bieżące naprawy	bieżące naprawy	bieżące naprawy	bieżące naprawy

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

W latach 2019 - 2023 nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. W lokalach wchodzących w skład Mieszkaniowego Zasobu Gminy, stawki czynszu za 1m² 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 stałych i płynnych.

3. W przypadku lokali mieszkalnych opłaty za czynsz, centralne ogrzewanie, podgrzanie wody, dopłatę za różnicę w odczycie wodomierzy oraz za odpady komunalne są 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 ust. 4 punkt a i b nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.

5. Stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu socjalnego nie przekracza połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w Zasobie Gminy.

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 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

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

2. Lokalami w budynkach: Ogorzelice 10/7 i lokalem nr 4 w Ogorzelicach 10/1 zarządza Zarządca.

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 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

1. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2019 – 2023 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 7.

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

1. Wydatki 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. Wydatków inwestycyjnych w latach 2019-2023 nie przewidujemy.

Rozdział 8.

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

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 2018 r. poz. 1234 i 1496) rada gminy uchwała wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Program powinien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat i obejmować w szczególności:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne,
- 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 kolejne lata,
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia 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 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 koszty inwestycyjne,
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:
 - a) niezbędny zakres zmian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
 - b) planowaną sprzedaż lokali.

Uchwała nr 204/XXVI/13 w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Stara Biała obejmowała lata 2014 – 2018, dlatego należy podjąć uchwałę w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Stara Biała na kolejne lata 2019 – 2023.

W związku z tym, że nie uchwalono gminnego programu rewitalizacji, w niniejszej uchwale nie uwzględnia się działań prowadzących do zapobieżenia wykluczenia mieszkańców obszaru rewitalizacji z możliwości korzystania z pozytywnych efektów procesu rewitalizacji, w szczególności w zakresie zasad ustalania wysokości czynszów, czego wymaga art. 21 ust. 3a ww ustawy.

Nadmieniam, że stawka czynszu dla lokali stanowiących Mieszkaniowy Zasób Gminy Stara Biała określona w Zarządzeniu Nr 11.2012 Wójta Gminy Stara Biała z dnia 15 marca 2012 r. w wysokości 3,02 zł za 1 m² dla lokali wyposażonych w : wodę ciepłą i zimną , CO, łazienkę, WC.