

WOJCI
Marcin Zawadka

Projekt

z dnia 12 stycznia 2023 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY SŁUPNO**

z dnia 2023 r.

**w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Słupno
na lata 2023-2027**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2023r., poz. 40), w związku z 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 (tj. Dz. U. z 2022r., poz. 172¹⁾) Rada Gminy uchwala co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Słupno na lata 2023-2027 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

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

NACZELNIK
WYDZIAŁU NIERUCHOMOŚCI
I GOSPODARSTWA KOMUNALNEJ
Anna Marciniak-Duplicka
Anna Marciniak-Duplicka

Marcin Zawadka
WOJCI
Województwo Mazowieckie

¹⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2022 r. poz. 975, 1561, 2456

Uzasadnienie

do projektu uchwały w sprawie **Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Słupno na lata 2023-2027**

Zgodnie z 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 Rada Gminy uchwała wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Program powinien być opracowywany na co najmniej pięć kolejnych lat i obejmować:

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 latach 2023-2027,
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.

WÓJT

Marcin Zawadka

Załącznik do uchwały Nr

Rady Gminy Słupno

z dnia.....2023 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY SŁUPNO NA LATA 2023-2027

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Słupno opracowuje się stosownie do postanowień art. 21, 22 oraz 25 a ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2022r., poz. 172 z późn. zm.). Program winien być opracowany na co najmniej 5 kolejnych lat i obejmować w szczególności:

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 budynku 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 latach 2023-2027,
7. wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład zasobu gminy,
8. opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział I.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy

1. Mieszkaniowy zasób gminy Słupno objęty programem tworzą 24 lokale mieszkalne, położone w 4 wolnostojących budynkach stanowiących w całości własność gminy. Łączna powierzchnia lokali wynosi 895,52 m².

2. Status lokali socjalnych posiada 8 lokali, które zostały wydzielone z zasobu z przeznaczeniem na wynajem jako socjalne w drodze indywidualnych decyzji Wójta.

Tabela nr 1. Wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy Słupno w 2023 r.

Lp.	Lokalizacja	Nr działki ewidencyjnej	Liczba lokali	Powierzchnia użytkowa lokali (w m ²)
1.	Słupno ul. Topolowa 10	152/61	5	133,00
2.	Słupno ul. Topolowa 12	152/61	14 w tym 8 socjalnych	599,84
3.	Liszyno ul. Poprzeczna 1	249/3	3	67,48
4.	Lokal mieszkalny Wykowo ul. Futbolowa 4	197	1	52,90

5.	Lokal mieszkalny Liszyno ul. Wawrzyńca Sikory 19a	175/2	1	42,30
----	---	-------	---	-------

Budynki, w których usytuowane są lokale mieszkalne należące do zasobu gminy Słupno wykazują zróżnicowane zużycie techniczne.

3. Stan techniczny istniejącego zasobu mieszkaniowego przedstawia tabela nr 2

Tabela nr 2. Stan techniczny istniejącego zasobu mieszkaniowego.

L.p.	Budynki socjalne	Stan techniczny
1	Słupno ul. Topolowa 10	wybudowany w latach 40 - tych XX wieku, budynek parterowy, murowany. Poddasze budynku w 2011 roku wyłączono z użytkowania. Obiekt wyposażony w instalację elektryczną, odgromową oraz wodno-kanalizacyjną. Ogrzewanie budynku zapewniają kuchnie węglowe i indywidualne lokalne instalacje centralnego ogrzewania obsługujące pojedyncze lokale. W 2008r. wykonano przyłącza wodno-kanalizacyjne oraz instalację elektryczną. W 2010 r. przeprowadzono remont budynku obejmujący wymianę pokrycia dachowego z eternitu na blachodachówkę, wymianę stolarki okiennej oraz naprawę elewacji zewnętrznej budynku. Ocena ogólna stanu technicznego obiektu jako zadowolająca.
2	Słupno ul. Topolowa 12	budynek trzykondygnacyjny, murowany z pustaków betonu komórkowego. Dach dwuspadowy, pokryty blachodachówką, konstrukcja dachu drewniana. Budynek wyposażony w instalację elektryczną, odgromową, wodno-kanalizacyjną, gazową, CO. i CW. Oddany do użytku w 2011r. Dotychczas wykonywano doraźne prace remontowe wynikające bezpośrednio z zaleceń wpisanych w corocznych protokołach kontroli okresowej obiektów budowlanych. Ocena ogólna stanu technicznego obiektu jako zadowolająca.
3	Liszyno ul. Poprzeczna 1	budynek murowany, wybudowany w latach 50 – tych XX wieku. Strop i konstrukcja dachu drewniana. Pokrycie dachu: blacha ocynkowana trapezowa. Wyposażony w instalację elektryczną i odgromową. Ogrzewanie budynku zapewniają kuchnie węglowe. W budynku brak bieżącej wody. Studnia zlokalizowana na zewnątrz. Remont obiektu wykonany w 2012r. po częściowym spaleniu budynku. W 2015 roku wymieniono drzwi wejściowe i stolarkę okienną w całym budynku. Na bieżąco wykonywane są doraźne prace remontowe wynikające z zaleceń znajdujących się w protokołach kontroli okresowej obiektów budowlanych wykonywanych corocznie. Stan techniczny obiektu – zadowolający .
4	Wykowo ul. Futbolowa 4	lokal mieszkalny przy istniejącej świetlicy wiejskiej, murowany z cegły pełnej i cegły kratówki. Konstrukcja dachu drewniana, pokrycie - blachodachówka. Wybudowany w latach 60-tych XX wieku. Wyposażony w instalację elektryczną, odgromową, wodociągową, kanalizacyjną, CO. i CW. Remont przeprowadzony w roku 2013. Wykonano ocieplenie stropu, obróbki blacharskie, zmieniono pokrycie dachu. W 2014 roku wymieniono kocioł olejowy na nowy. Na bieżąco wykonywane są prace remontowe wynikające bezpośrednio z zaleceń znajdujących się w protokołach kontroli okresowej obiektów budowlanych wykonywanych corocznie. Ocena ogólna stanu technicznego obiektu jako zadowolająca.
5	Liszyno	lokal mieszkalny przy budynku sanitarno – szatniowym kompleksu boisk sportowych „Moje Boisko – Orlik 2012”. Strop z płyt

ul. Wawrzyńca Sikory 19a	żelbetowych prefabrykowanych. Dach pokryty papą. Wybudowany w latach 70 – tych XX wieku. Wyposażony w instalację elektryczną, odgromową, wodociągową i kanalizacyjną. W roku 2022 budynek ten został podłączony do sieci gazowej. Na bieżąco wykonywane są prace remontowe wynikające z zaleceń znajdujących się w protokołach kontroli okresowej obiektów budowlanych wykonywanych corocznie. Ocena ogólna stanu technicznego obiektu jako zadowalająca
--------------------------	--

4. Gmina tworzy zasób pomieszczeń tymczasowych, które przyznawane są osobom o których mowa w art. 25c ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego poprzez wynajmowanie pomieszczeń od innych właścicieli.

5. Prognoza na lata 2023 – 2027.

W prognozowanym okresie nie przewiduje się powiększenia wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy. Priorytetem dla Gminy jest utrzymanie w należytym i niepogarszającym się stanie technicznym obiektów istniejącego zasobu mieszkaniowego.

Rozdział 2.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali

1. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego uzależniony jest od wieku budynków, przeprowadzonych w przeszłości remontów oraz stanu ich utrzymania. Stan techniczny budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Słupno jest średni. Każdy z budynków wymaga bieżących napraw i remontów w związku z ich eksploatacją i wykorzystaniem. Remonty te Gmina Słupno będzie realizowała w miarę możliwości finansowych. Potrzeby remontowe budynków i lokali wynikają także z konieczności utrzymania stanu technicznego budynków na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo, ochronę zdrowia i życia ludzi i mienia w okresie jego użytkowania.

2. Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych dotyczące usunięcia stwierdzonych uszkodzeń oraz uzupełnienia braków, które mogłyby spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska, określane będą w oparciu o wyniki corocznych i pięcioletnich przeglądów technicznych wykonywanych zgodnie z art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane, ekspertyz i nakazów instytucji zewnętrznych oraz wyników systematycznej kontroli budynków.

3. W celu poprawienia i utrzymania stanu technicznego budynków niezbędne jest wykonanie szeregu prac remontowych.

4. Przedstawiony plan remontów obejmie prace zapewniające poprawę bezpieczeństwa ich mieszkańców, zabezpieczy budynki przed dalszą degradacją oraz poprawi ich estetykę.

5. Szacunkowy zakres remontów i modernizacji przewidywanych do wykonania w latach 2023-2027 przedstawia tabela nr 3.

Tabela nr 3. Planowane prace remontowe w latach 2023-2027.

L.p.	Budynek	Planowane prace remontowe
1	Słupno ul. Topolowa 10	naprawa obróbek blacharskich budynku oraz uszczelnienia, odnowienie powłoki malarskiej wsporników przymocowanych do ścian zewnętrznych z eliminacją ognisk korozji, naprawa ubytków betonu na podeście przy wejściu do budynku,
2	Słupno ul. Topolowa 12	wymiana/naprawa pokrycia na daszku nad wejściem głównym do budynku, naprawa/uzupełnianie licznych otworów w elewacji budynku oraz czyszczenie elewacji, uzupełnienie płytek gresowych na schodach zewnętrznych budynku, odnowienie powłoki malarskiej stolarki drzwiowej z naprawą uszkodzeń, naprawa podbitki
3	Liszyno ul. Poprzeczna 1	naprawa pęknięć struktur elewacyjnych kominów wentylacyjnych, odnowienie powłok malarskich wsporników przymocowanych do ścian budynków oraz parapetów, odnowienie uszczelnień obróbek blacharskich,
	Wykowo	odnowienie powłok malarskich wsporników przymocowanych do ścian

4.	ul. Futbolowa 4	budynku oraz wymiana skorodowanych elementów odciągów masztu antenowego, wymiana parapetów przy wejściu do budynku wraz z naprawą uszczelnienia parapetów, naprawa miejscowych uszkodzeń elewacji zewnętrznej na ścianach i gładzi okiennych, odnowienie powłok malarskich stolarki drzwiowej, wykonanie balustrady przy schodach zewnętrznych przy wejściu głównym do obiektu.
5.	Liszyno ul. Wawrzyńca Sikory 19A	Uzupełnienie struktury elewacyjnej oraz czyszczenie jej z nalotów organicznych Uzupełnienie brakujących balustrad przy wejściu do budynku, przebudowanie (zdemontowanie) wejścia zewnętrznego na dach.

6. Zakres planowanych remontów i modernizacji może ulec zmianie w przypadku braku środków na jego realizację lub zmiany priorytetów.

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

1. W latach 2023 – 2027 nie przewiduje się sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach wchodzących w skład Mieszkaniowego Zasobu Gminy Słupno.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej

1. Stawka czynszu winna być utrzymywana na poziomie, który zapewni pokrycie kosztów zarządzania nieruchomością, a w szczególności konserwacji i bieżących remontów.

2. Działania gminy w zakresie polityki czynszowej będą polegały na waloryzacji w latach 2023 – 2027 obowiązujących stawek czynszu o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem za poprzedni rok kalendarzowy, ogłoszony przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.

3. Stawkę czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego ustali w drodze Zarządzenia Wójt Gminy Słupno, zgodnie z zasadami wynikającymi z niniejszego rozdziału, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową.

4. Za czynniki wpływające na określenie stawek czynszu dla mieszkaniowego zasobu gminy Słupno przyjmuje się w szczególności:

- 1) położenie budynku,
- 2) wyposażenie budynku i lokali w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan,
- 3) ogólny stan techniczny budynku.

Stawkę bazową czynszu :

a) podwyższa się o :

- 10% dla lokali wyposażonych w instalację wodociągową,
- 10% dla lokali wyposażonych w instalację kanalizacyjną,
- 10% dla lokali wyposażonych w instalację gazu ziemnego,
- 15% dla lokali wyposażonych w centralne ogrzewanie i ciepłą wodę,
- 5% dla lokali wyposażonych w łazienkę

b) obniża się o:

- 5 % dla lokali nie wyposażonych w łazienkę ,
- 5 % dla lokali nie wyposażonych w WC,
- 5 % dla lokali nie wyposażonych w CO i ciepłą wodę,
- 5% dla lokali nie wyposażonych w instalację wodociągową i kanalizacyjną.

5. Najemca, oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę do lokalu gazu, wody a także odbiór nieczystości płynnych i stałych. Opłaty niezależne od właściciela mogą być przez niego pobierane w przypadku, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub usług.

6. Opłaty pobierane będą w takiej wysokości jaka jest niezbędna do pokrycia kosztów dostarczania usługi. Gmina nie może czerpać zysku z opłat eksploatacyjnych za używanie lokali.

7. Zmiana wysokości czynszu nie wymaga wypowiedzenia umowy najmu.

8. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu.

9. Wójt może na wniosek najemcy stosować doraźne ulgi w opłacie czynszu. Najemca ubiegający się o uzyskanie ulgi (umorzenie, odroczenie, rozłożenie na raty, umorzenie odsetek) zobowiązany jest do złożenia stosownego wniosku oraz deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego. W razie wątpliwości, co do wiarygodności danych zawartych w przedstawionej deklaracji, można żądać od wnioskodawcy dostarczenia zaświadczenia naczelnika właściwego miejscowego urzędu skarbowego o wysokości dochodów uzyskanych przez tą osobę oraz innych członków gospodarstwa domowego.

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. Gmina Słupno reprezentowana przez Wójta zarządza lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

2. Umowy najmu lokali mieszkalnych i socjalnych z najemcami zawiera Wójt lub osoby działające na zasadzie udzielonego pełnomocnictwa.

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

4. Wójt Gminy współdziała z najemcami w szczególności w zakresie przebudowy pomieszczeń mieszkalnych, zagospodarowania terenów wokół budynków oraz wykonania innych prac z udziałem najemców.

5. W latach objętych niniejszym programem nie przewiduje się zmian w sposobie i zakresie zarządzania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Słupno.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

1. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2023 – 2027 będą środki zabezpieczone w budżecie Gminy pochodzące z dochodów własnych, w szczególności wpływy z czynszów za lokale mieszkalne oraz dofinansowanie przedsięwzięć inwestycyjnych i remontów z budżetu Gminy.

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

Rozdział 7.

Wysokość wydatków w kolejnych latach na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład zasobu gminy

1. Wydatki na bieżącą eksploatację, remont oraz modernizację lokali i budynków wchodzących w skład Zasobu będą corocznie określone w uchwale budżetowej w miarę możliwości i potrzeb Gminy.

2. Szacunkowy zakres remontów przewidywanych do wykonania w latach 2023 – 2027 w budynkach należących do mieszkaniowego zasobu gminy Słupno przedstawia tabela nr 4.

Tabela nr 4. Prognoza potrzeb remontowych wynikających ze stanu technicznego budynków z podziałem na kolejne lata

BUDYNKI	LATA				
	2023	2024	2025	2026	2027
Słupno ul. Topolowa 10	10 000 zł dorażne remonty		10 000 dorażne remonty		
Słupno ul. Topolowa 12	10 000 zł. dorażne remonty				10 000 zł dorażne remonty
Liszyno ul. Poprzeczna 1					
Wykowo ul. Futbolowa 4		5 000 zł dorażne remonty		5 000 zł dorażne remonty	
Liszyno ul. Wawrzyńca Sikory 19a	5 000 zł dorażne remonty				

Rozdział 8.

Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

W celu racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Słupno podejmowane będą następujące działania:

1. Dokonywanie remontów budynków i lokali celem utrzymania ich w bezpiecznym stanie technicznym,
2. Sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowym regulowaniem opłat oraz wzmocnienie działań windykacyjnych wobec osób zalegających z czynszami i opłatami eksploatacyjnymi,
3. Stosowanie dodatków mieszkaniowych oraz dodatków energetycznych jako sposób wspierania rodzin o niskich dochodach.