

UCHWAŁA Nr L/361/2023

Rady Gminy Przasnysz

z dnia 16 lutego 2023 roku.

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Przasnysz na lata 2023 – 2027.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminnym i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 172 z późn. zm.)

Rada Gminy Przasnysz uchwała, co następuje:

§1

Uchwała się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Przasnysz w latach 2023 -2027” w brzmieniu określonym w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

§2

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Przasnysz.

§3

Tracą moc:

1. Uchwała Nr VII/49/2015 Rady Gminy Przasnysz z dnia 17 czerwca 2015r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Przasnysz na lata 2015-2020,
2. Uchwała Nr VIII/59/2015 Rady Gminy Przasnysz z dnia 30 lipca 2015r. w sprawie zmiany Uchwały nr VII/49/2015 Rady Gminy Przasnysz z dnia 17 czerwca 2015r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Przasnysz.

§4

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

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy Przasnysz

Dariusz Jankowski

**Załącznik nr 1 do Uchwały Nr L/361/2023
Rady Gminy Przasnysz
z dnia 16 lutego 2023**

**Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Przasnysz
na lata 2023 – 2027**

Rozdział 1.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego, w skład którego wchodzi lokale socjalne i mieszkalne położone w budynkach będących własnością gminy

1. W skład mieszkaniowego zasobu gminy Przasnysz wchodzi 13 lokali, w tym 7 lokali socjalnych oraz 6 lokali mieszkalnych położonych w budynkach komunalnych, tj:

Tabela nr 1

| Lp. | Liczba lokali mieszkalnych | Ogólna powierzchnia w m ² | Miejscowość |
|--------|----------------------------|--------------------------------------|-------------|
| 1. | 1 | 51,79 | Mchowo |
| 2. | 2 | 102,60 | Golany |
| 3. | 3 | 112,93 | Szła |
| Razem: | 6 | 267,32 | X |

Tabela nr 2

| Lp. | Liczba lokali socjalnych | Ogólna powierzchnia w m ² | Miejscowość |
|-----|--------------------------|--------------------------------------|-------------|
| 1. | 2 | 63,40 | Golany |
| 2. | 3 | 110,80 | Szła |
| 3. | 2 | 67,40 | Bartniki |

| | | | |
|--------|---|--------|---|
| Razem: | 7 | 241,60 | X |
|--------|---|--------|---|

2. Struktura budynków, w których znajdują się lokale mieszkalne:

Tabela nr 3

| Lp. | Miejscowość | Stan techniczny | Wyposażenie |
|-----|-------------|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| 1. | Mchowo | dobry | Ogrzewanie piecowe, instalacja wod-kan., z łazienką bez wc – 1 lokal |
| 2. | Golany | dobry | Ogrzewanie piecowe, instalacja wod-kan. z łazienką z wc - 4 lokale |
| 3. | Szła | dobry | Ogrzewanie piecowe, instalacja wod-kan. z łazienką z wc- 6 lokali |
| 4. | Bartniki | dobry | Ogrzewanie piecowe, instalacja wod-kan. z łazienką z wc - 2 lokale |

3. Prognozuje się następującą wielkość zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach:

Tabela nr 4

| ROK | Lokale socjalne | | Lokale mieszkalne | |
|------|-----------------|--------------|-------------------|--------------|
| | Ilość lokali | Powierzchnia | Ilość lokali | powierzchnia |
| 2023 | 7 | 241,60 | 6 | 267,32 |
| 2024 | 7 | 241,60 | 6 | 267,32 |
| 2025 | 7 | 241,60 | 6 | 267,32 |
| 2026 | 7 | 241,60 | 6 | 267,32 |
| 2027 | 7 | 241,60 | 6 | 267,32 |

W latach 2023 - 2027 prognozuje się utrzymanie gminnego zasobu nieruchomości lokali socjalnych na stałym nie zmienionym poziomie.

Prognozuje się, że w latach 2023-2027 gminny zasób nieruchomości lokali mieszkalnych pozostanie na stałym niezmiennym poziomie.

4. Stan techniczny lokali wchodzących w gminny zasób nieruchomości jest różnicowany i zależy od wieku, stanu konstrukcji oraz wyposażenia w instalację kanalizacyjną, wodociągową i elektryczną oraz stanu tych instalacji. Pomimo wieku części obiektów budowlanych, w których mieszczą się lokale i samych lokali, większość z nich nie wymaga remontów kapitalnych. Przewiduje się, że stan techniczny nie ulegnie znacznemu pogorszeniu. W najbliższych latach dokonywane będą na bieżąco remonty wskazywane podczas kontroli budowlanych. Stan techniczny kilku obiektów stanowiących własność ulegnie poprawie po przeprowadzeniu planowanych modernizacji (podłączenie do kanalizacji) czy remontów (dachu, elewacji, wykonaniu termomodernizacji).
5. Prognozuje się stan techniczny lokali w poszczególnych latach, wg, skali: stan zły, stan dostateczny, stan zadowolający, stan dobry (czynnikami mającymi istotny wpływ na stan techniczny budynku są między innymi: wiek budynku, rodzaj zabudowy, rodzaj konstrukcji budynku, rodzaj i stan pokrycia dachowego, sposób podpiwniczenia i izolacji budynku, warunki gruntowe, sposób utrzymania i użytkowania budynku):

Tabela Nr 5

| ROK | Lokale socjalne | | | Lokale mieszkalne | | |
|------|-----------------|--------------|-----------------|-------------------|--------------|-----------------|
| | Ilość lokali | Powierzchnia | Stan techniczny | Ilość lokali | powierzchnia | Stan techniczny |
| 2023 | 7 | 241,60 | Stan dobry | 6 | 267,32 | Stan dobry |
| 2024 | 7 | 241,60 | Stan dobry | 6 | 267,32 | Stan dobry |
| 2025 | 7 | 241,60 | Stan dobry | 6 | 267,32 | Stan dobry |
| 2026 | 7 | 241,60 | Stan dobry | 6 | 267,32 | Stan dobry |
| 2027 | 7 | 241,60 | Stan dobry | 6 | 267,32 | Stan dobry |

Rozdział 2.

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

1. Analizy potrzeb remontowych dokonuje się na podstawie wykonywanych ekspertyz budowlanych oraz sporządzonych protokołów budowlanych rocznych i pięcioletnich, a także przeglądów kominiarskich i stosownych instalacji.

Przeглядów tych dokonują specjaliści z odpowiednimi uprawnieniami. Na podstawie sporządzonych analiz i ekspertyz powstaje plan remontów.

2. Przewiduje się wykonywanie bieżących remontów zgodnie z zaleceniami wskazanymi w protokołach z przeglądów, które będą miały na celu utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie niepogorszonym i zapewniającym pełne bezpieczeństwo dla najemcy lokalu.
3. Modernizacji w 2023-2024 roku ulegną lokale socjalne w miejscowości Bartniki, które zostaną podłączone do kanalizacji.
4. Plan remontów w podziale na lata:

| Rok | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 |
|--------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Modernizacja instalacji elektrycznej | 0,00zł | 0,00zł | 0,00zł | 0,00zł | 0,00zł |
| Remonty pokrycia dachowego | 0,00zł | 0,00zł | 0,00zł | 0,00zł | 0,00zł |
| Remonty ogólnobudowlane | 11.000,00zł | 11.000,00zł | 11.000,00zł | 11.000,00zł | 11.000,00zł |

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

W latach 2023 – 2027 nie planuje się sprzedaży lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy Przasnysz.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Ustala się następujące rodzaje czynszów:
 - 1) za lokale mieszkalne,
 - 2) za lokale socjalne.
2. Czynsz najmu 1 m² powierzchni użytkowej lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala się na podstawie stawki bazowej za 1 m² powierzchni użytkowej z uwzględnieniem czynników obniżających ich wartość użytkową, a w szczególności:

- 1) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan;
 - 2) ogólny stan techniczny budynku.
 - 3) usytuowanie lokalu w budynku.
3. Stawka bazowa czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu oraz wysokość czynników obniżających i podwyższających te stawki, nie częściej niż raz w roku ustala Wójt Gminy Przasnysz w drodze zarządzenia
4. Ustala się następujące czynniki obniżające lub podwyższające stawki czynszu:
- 1) Czynniki obniżające stawki czynszu:
 - a. Lokal bez instalacji wodno-kanalizacyjnej,
 - b. Usytuowanie lokalu w budynku (kondygnacja – 3 i następne)
 - 2) Czynniki podwyższające stawki czynszu:
 - a. Łazienka z WC (przez WC rozumie się doprowadzoną do łazienki lub innego pomieszczenia instalację wodno – kanalizacyjną umożliwiającą podłączenie muszli klozetowej i spłuczki, a przez łazienkę rozumie się wydzielone z lokalu pomieszczenie wyposażone w instalację wodno-kanalizacyjną umożliwiającą podłączenie wanny lub brodzika)
 - b. Centralne ogrzewanie (ogrzewanie energią cieplną z kotłowni lokalnych).
5. Obniżki czynszu udziela się na pisemny wniosek najemcy.
6. Kwotę obniżki różnicuje się w zależności od wysokości dochodu gospodarstwa domowego najemcy i określa się według poniższej tabeli:

| Dochód w gosp. jednoosobowym | Dochód na osobę w gosp. wieloosobowym | Obniżka naliczonego czynszu wyrażona w % |
|------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------------|
| Do 80% najniższej emerytur | Do 60% najniższej emerytur | 5 |
| Do 40% najniższej emerytur | Do 20% najniższej emerytur | 10 |

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. Mieszkaniowym zasobem lokalowym i budynkami stanowiącymi własność gminy zarządza Wójt Gminy Przasnysz zwany dalej „Zarządcą”
2. Zarządzanie polega w szczególności na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności zmierzających do utrzymania zasobu nieruchomości w stanie niepogorszonym, zgodnie z przeznaczeniem, poprzez m.in.:

- zawieranie i wypowiedzenie umów najmu lokali mieszkalnych,
 - utrzymanie budynków i lokali w należyтым stanie technicznym,
 - pobieranie czynszów i opłat za lokale,
 - windykację zaległości czynszowych.
3. Zarządca obowiązany jest współdziała z najemcami w szczególności w zakresie zagospodarowania terenów wokół budynków, w których znajdują się lokale mieszkalne.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

Koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego, w tym koszty bieżącej eksploatacji, będą pokrywane z opłat czynszowych za wynajem lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Rozdział 7.

Wysokość wydatków w kolejnych latach

1. Środki finansowe pochodzące z czynszów najmu za lokale mieszkalne będą co roku przeznaczone na finansowanie mieszkaniowego zasobu gminy, z czego 80% przeznacza się na remonty i modernizacje, a 20% na bieżącą eksploatację.

2. Na koszty w zakresie utrzymania mieszkaniowego zasoby Gminy składają się w szczególności:

- 1) koszty utrzymania w należyтым stanie sanitarno-porządkowym i ich otoczenia;
- 2) koszty utrzymania w stanie gotowości urządzeń przeciwpożarowych budynków;
- 3) koszty wymaganych przepisami prawa przeglądów technicznych budynków, lokali i instalacji;
- 4) koszty remontów bieżących budynków, lokali, pomieszczeń wspólnego użytku i urządzeń technicznych;
- 5) koszty remontów kapitalnych i modernizacji;
- 6) koszty zabezpieczania budynków w przypadku wystąpienia klęski żywiołowej i zdarzeń losowych.

oznorMB

Tabela nr 6

| Rok | Koszty bieżące eksploatacji | Koszty remontów lokali i budynków | Koszty modernizacji |
|------|-----------------------------|-----------------------------------|---------------------|
| 2023 | 4800,00 | 11000,00 | 7700,00 |
| 2024 | 4800,00 | 11000,00 | 7700,00 |

| | | | |
|------|---------|----------|---------|
| 2025 | 4800,00 | 11000,00 | 7700,00 |
| 2026 | 4800,00 | 11000,00 | 7700,00 |
| 2027 | 4800,00 | 11000,00 | 7700,00 |

Rozdział 8.

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

W celu poprawy wykorzystywania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy podejmowane będą następujące działania:

1. zapewnienie regularnej i terminowej płatności opłat czynszowych,
2. sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz windykacją należności,
3. mobilizowanie mieszkańców do utrzymania porządku i czystości oraz właściwego stanu technicznego urządzeń w zajmowanych lokalach,
4. wspieranie inicjatyw najemców w zakresie poprawy standardu wynajmowanych lokali.
5. wspieranie aktywności mieszkańców w zakresie zamian lokali, w celu dostosowania standardu i wielkości lokalu mieszkalnego do możliwości finansowych i stanu rodzinnego najemcy

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy Przasnysz

Dariusz Jankowski