

**UCHWAŁA NR L/367/24
RADY GMINY SZELKÓW**

z dnia 26 kwietnia 2024 r.

**w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy
Szelków na lata 2024-2029**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609) 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 2023 r. poz. 725) uchwała się, co następuje:

§ 1. Uchwała się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Szelków na lata 2024 – 2029, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc Uchwała Nr XX/98/2016 Rady Gminy w Szelkowie z dnia 27 lipca 2016 r. w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Szelków na lata 2016-2022 (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2016 r. poz. 7273).

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Szelków.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Dariusz Bartosiewicz

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY SZEŁKÓW NA LATA 2024 - 2029

Rozdział 1. Wprowadzenie

§ 1. 1. Głównym celem Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Szelków na lata 2024-2029 jest określenie kierunków działania Gminy Szelków w zakresie racjonalnego i efektywnego gospodarowania posiadanym zasobem mieszkaniowym.

2. Działania dotyczące polityki mieszkaniowej Gminy Szelków mają za zadanie:

- 1) dążenie do zaspokojenia niezbędnych potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy w zakresie lokali mieszkalnych wynajmowanych na czas nieoznaczony, lokali socjalnych i zamiennych oraz pomieszczeń tymczasowych;
- 2) stopniową poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego;
- 3) tworzenie warunków do poprawy sytuacji mieszkaniowej mieszkańców Gminy Szelków.

3. Przy opracowaniu Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Szelków na lata 2024-2029 przyjęto wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Szelków według stanu na dzień 31 grudnia 2023 r.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) programie- należy przez to rozumieć Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Szelków na lata 2024-2029, określony w niniejszej uchwale;
- 2) ustawie o ochronie praw lokatorów - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725);
- 3) ustawie o pomocy społecznej – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2023 r. poz. 901, z późn. zm.);
- 4) wójcie – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Szelków;
- 5) gminie – należy przez to rozumieć Gminę Szelków.

Rozdział 2. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy

§ 3. 1. Na zasób mieszkaniowy Gminy Szelków składa się 6 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 293,80 m². Lokale te w 100 % są własnością Gminy Szelków.

2. Zestawienie lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Szelków oraz ich stan techniczny przedstawia Tabela Nr 1.

Tabela Nr 1 Wykaz lokali mieszkalnych stanowiących gminny zasób mieszkaniowy

Lp.	Lokal / Adres	Nr lokalu	Lokale mieszkaniowe zajęte	Lokale mieszkaniowe wolne	Powierzchnia użytkowa w m ²	Wyposażenie lokali	Stan techniczny*
1.	Dom Nauczyciela Stary Szelków 38 06-220 Stary Szelków	38/1	X	-	36,88	-centralne ogrzewanie - sieć wodociągowa - sieć kanalizacyjna	Dostateczny
		38/2	X	-	48,16	-centralne ogrzewanie - sieć wodociągowa - sieć kanalizacyjna	Dostateczny
		38/3	X	-	36,88	-centralne ogrzewanie sieć wodociągowa - sieć kanalizacyjna	Dostateczny
		38/4	X	-	48,16	-centralne ogrzewanie - sieć wodociągowa - sieć kanalizacyjna	Dostateczny
Razem:			-	-	170,08	-	-
2.	Ośrodek Zdrowia Stary Szelków 53 06-220 Stary Szelków	53/1	X	-	61,86	-centralne ogrzewanie - sieć wodociągowa - sieć kanalizacyjna	Dobry
		53/2	X	-	61,86	-centralne ogrzewanie - sieć wodociągowa - sieć kanalizacyjna	Dobry
Razem:			-	-	123,72	-	-

***Stan techniczny:**

Dobry – nie wymagający napraw w obecnym stanie

Dostateczny – wymagający remontów bieżących

Niezadawalający - wymagający robót modernizacyjno - adaptacyjnych

§ 4. 1. W latach 2024-2029 wielkość zasobu może ulegać zmianie w szczególności poprzez: przekazanie nieodpłatnie na rzecz gminy lokali przez osoby fizyczne i prawne, nabycie odpłatnie lokalu, zbycie lokalu, zmianę statusu lokalu mieszkalnego na socjalny, zmianę przeznaczenia lokalu mieszkalnego na cele niezbędne do realizacji zadań gminy.

2. Zasadniczym problemem gminy jest brak lokali socjalnych, niezbędnych do udostępnienia osobom o bardzo niskich dochodach lub osobom poszkodowanym w wyniku zdarzeń losowych.

3. Prognozę wielkości zasobu mieszkaniowego w latach 2024-2029 przedstawiono w Tabeli Nr 2.

Tabela Nr 2 Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego w latach 2024-2029

	Rok					
	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Liczba lokali mieszkalnych	6	6	6	6	6	6

Rozdział 3.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na lata 2024-2029

§ 5. 1. W latach 2024-2029 utrzymanie lokali w niepogorszonym stanie technicznym to priorytetowe zadanie w dziedzinie gospodarki lokalowej. Budynki oraz lokale ze względu na swój wiek wymagają remontów związanych z bieżącą eksploatacją. Punktem docelowym jest stała sprawność techniczna, utrzymanie w stanie niepogorszonym oraz bezpieczeństwo lokatorów.

2. W czasie obowiązywania programu przy kwalifikowaniu budynku i poszczególnych lokali do remontu, brane będą pod uwagę wyniki okresowe przeglądów budynku.

3. Źródłem finansowania cyklicznych konserwacji w latach obowiązywania programu będą środki finansowe budżetu Gminy Szelków pochodzące m.in. z opłat z najmu lokali. Koszty remontów i modernizacji finansowane będą ze środków własnych gminy oraz pozyskanych środków zewnętrznych gminy.

4. Punktem docelowym zamierzonych remontów jest zagwarantowanie bezpieczeństwa wynajmującym, co oznacza, iż w pierwszej kolejności prace remontowe będą skierowane na zabezpieczenie konstrukcji budynku, modernizacji oraz zabezpieczenia instalacji technicznych i zabezpieczenia przeciwpożarowego. Wdrażane remonty mają zapewnić utrzymanie zasobu mieszkaniowego na zadowalającym poziomie technicznym.

§ 6. 1. Priorytetem przy realizacji inwestycji i remontów budynków mieszkalnych będzie w pierwszej kolejności usuwanie awarii w budynkach, zagrażających bezpieczeństwu mieszkańców oraz konstrukcji technicznej budynków, a w dalszej kolejności działań podnoszących standard zamieszkania (termomodernizacja budynków).

2. Podstawowe potrzeby remontowe i modernizacyjne na lata 2024-2029 to:

- 1) naprawy wynikające z okresowych przeglądów budynków;
- 2) remonty lokali zwolnionych w drodze naturalnego ruchu mieszkańców;
- 3) niezbędne remonty w lokalach zajętych przez najemców.

3. Plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata przedstawia Tabela Nr 3.

Tabela Nr 3 Plan remontów i modernizacji budynków oraz lokali

Zakres prac	2024	2025	2026	2027	2028	2029
	Kwota w złotych					
Wymiana drzwi zewnętrznych	0,00	4.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Remonty klatek schodowych	0,00	10.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Remont lub wymiana instalacji elektrycznej	1.000,00	1.200,00	10.000,00	10.000,00	1.000,00	1.000,00
Remont lub wymiana instalacji wodno-kanalizacyjnej	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00
Konserwacja i usuwanie awarii	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00
Termomodernizacja budynku	0,00	0,00	0,00	0,00	50.000,00	0,00
Ogółem:	4.000,00	18.200,00	13.000,00	13.000,00	54.000,00	4.000,00

Rozdział 4.**Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach obowiązywania programu**

§ 7. Nie przewiduje się sprzedaży lokali wchodzących w zasób mieszkaniowy Gminy Szelków.

Rozdział 5.**Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu**

§ 8. 1. Stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego należącego do mieszkaniowego zasobu gminy ustala w drodze zarządzenia wójta, zgodnie z zasadami określonymi w niniejszym programie oraz ustawą.

2. Stawka czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu z zasobu mieszkaniowego gminy obejmuje stawkę bazową podwyższoną o czynniki podwyższające wartość użytkową lokalu lub obniżoną o czynniki obniżające wartość użytkową lokalu.

3. Stawka czynszu za lokal socjalny (w przypadku jego utworzenia) będzie wynosiła połowę stawki najniższego czynszu w gminnym zasobie mieszkaniowym.

4. Czynniki podwyższające i obniżające stawkę bazową czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne (w przypadku jego utworzenia).

§ 9. Podwyższanie czynszu nie może być dokonywane częściej, niż jeden raz w ciągu roku.

§ 10. 1. Na wniosek najemcy o niskich dochodach czynsz może być obniżony, gdy najemca spełnia łącznie następujące warunki:

- 1) zawarł umowę najmu na czas nieoznaczony;
- 2) nie ma zaległości w opłatach za używanie lokalu, a w przypadku lokalu zadłużonego, gdy gmina wyraziła zgodę na spłatę zaległości w ratach i dłużnik dokonuje terminowej spłaty naliczonych rat;
- 3) zajmuje lokal o powierzchni użytkowej nie przekraczającej powierzchni normatywnej, o której mowa w art. 5 ustawy o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1335).

2. Wójt na wniosek najemcy może obniżyć wysokość czynszu najmu do 50%:

- 1) osobie samotnie gospodarującej, której dochód nie przekracza kwoty określonej w art. 8 ust. 1 pkt 1 ustawy o pomocy społecznej;

2) osobie w rodzinie, w której dochód na osobę nie przekracza kwoty określonej w art. 8 ust. 1 pkt 2 ustawy o pomocy społecznej.

3. Obniżki czynszu nie udziela się w następujących przypadkach:

- 1) najemca nie złożył deklaracji o dochodach lub złożył deklarację niezgodną z prawdą;
- 2) wynajmowania lokalu mieszkalnego o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²;
- 3) wynajmowania lokalu socjalnego;
- 4) gdy najemca odmówił przyjęcia zaproponowanego przez administratora lokalu, spełniającego warunki lokalu zamiennego o niższych kosztach utrzymania;
- 5) gdy najemca zalega z zapłatą należności za zajmowany lokal mieszkalny chyba, że zostanie z nim zawarta umowa określająca spłatę zaległości.

4. Ustala się czynniki obniżające i podwyższające wysokość stawki bazowej czynszu za lokale mieszkalne, które przedstawia Tabela Nr 4 i Tabela Nr 5.

Tabela Nr 4 Czynniki podwyższające stawkę czynszu

Lp.	Czynniki podwyższające stawkę czynszu
1.	Wyposażenie lokalu w instalację kanalizacyjną – stawka podwyższona o 10 %
2.	Wyposażenie lokalu w instalację wodociągową – stawka podwyższona o 10 %
3.	Ze względu na wyposażenie budynku i lokalu w: urządzenia techniczne i instalację centralnego ogrzewania – stawka podwyższona o 10 %
4.	Ze względu na położenie lokalu w budynku: wysoki parter i I piętro – stawka podwyższona o 5 %
5.	Położenie lokalu w miejscowości Stary Szelków – stawka podwyższona o 10%
6.	Dobry stan budynku – stawka podwyższona o 10%

Tabela Nr 5 Czynniki obniżające stawkę czynszu

Lp.	Czynniki obniżające stawkę czynszu
1.	Lokal bez centralnego ogrzewania – stawka obniżona o 10 %
2.	Lokal bez instalacji wodociągowej - stawka obniżona o 10 %
3.	Lokal bez instalacji kanalizacji – stawka obniżona o 10 %
4.	WC położone poza lokalem – stawka obniżona o 10%
5.	Niezadawalający stan budynku - stawka obniżona o 10%

Rozdział 6.

Sposób i zasady zarządzania budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach obowiązywania programu

§ 11. 1. Zarząd nad lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu sprawuje Wójt Gminy Szelków.

2. Sprawujący zarząd nad mieszkaniowym zasobem gminy powinien współdziałać z najemcami w szczególności w zakresie:

- 1) zagospodarowania terenów wokół budynków, w których znajdują się lokale mieszkalne;
- 2) wykonywania różnych prac z udziałem najemców;
- 3) przebudowy pomieszczeń lokali mieszkalnych.

3. Nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Szelków.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki finansowej w kolejnych latach obowiązywania programu

§ 12. 1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są przychody z tytułu:

- 1) czynszu z tytułu najmu lokali mieszkalnych;
- 2) czynszu z tytułu najmu lokali socjalnych (w przypadku utworzenia);
- 3) czynszu za lokale użytkowe.

2. Dodatkowym źródłem finansowania są:

- 1) budżet państwa;
- 2) dotacja gminy;
- 3) kredyty;
- 4) dotacje.

3. Wpływy z czynszów za lokale mieszkalne powinny pokrywać nakłady pieniężne utrzymania zasobu mieszkaniowego, w szczególności koszty aktualnych remontów.

Rozdział 8.

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

§ 13. 1. Wysokość kosztów w poszczególnych latach objętych planem będzie uzależniona od wzrostu kosztów eksploatacji, kosztów remontów oraz modernizacji lokali i budynków, uwzględnionych w kosztorysach szacunkowych wykonanych indywidualnie dla poszczególnych lokali i budynków.

2. Prognozuje się następujące wysokości kosztów z podziałem na koszty administracyjne, koszty bieżącej eksploatacji oraz koszty remontów, modernizacji i inwestycyjne lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Szelków w latach 2024-2029, które przedstawia Tabela Nr 6.

Tabela Nr 6 Szacunkowe wydatki związane z mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2024-2029

Lp.	Rodzaj kosztów	Lata obowiązywania programu i koszty w złotych					
		2024	2025	2026	2027	2028	2029
1.	Remonty, modernizacja oraz koszty inwestycyjne	4.000,00	18.200,00	13.000,00	13.000,00	54.000,00	4.000,00
2.	Koszty bieżącej eksploatacji	5.000,00	7.000,00	7.000,00	8.000,00	8.000,00	10.000,00
3.	Koszty administracyjne	300,00	300,00	400,00	500,00	600,00	700,00
Ogółem:		9.300,00	25.500,00	20.400,00	21.500,00	62.600,00	14.700,00

3. Gmina prowadzić będzie drobne naprawy i bieżące remonty, odpowiednio do zaistniałych potrzeb w tym zakresie.

4. W okresie obowiązywania programu przewiduje się większe wydatki na przebudowę, termomodernizację lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

5. Gmina nie jest współwłaścicielem nieruchomości wspólnych.

Rozdział 9.

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

§ 14. Za niezbędne uznaje się działania zmierzające do poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:

- 1) zapewnienie regularnego i terminowego otrzymywania należności z tytułu opłat czynszowych;
- 2) podejmowanie działań w celu uregulowania zaległości czynszowych przez najemców;
- 3) angażowanie mieszkańców w odpowiednie utrzymanie porządku i stanu technicznego w wynajmowanych lokalach.

§ 15. W ramach niniejszego programu nie przewiduje się remontów kapitalnych całych budynków, wiążących się z koniecznością wykwaterowania lokatorów do lokali zamiennych na czas trwania remontów.

Uzasadnienie

do Uchwały Nr L/367/24 Rady Gminy Szelków z dnia 26 kwietnia 2024 r. w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Szelków na lata 2024-2029

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725) nakłada na Radę Gminy obowiązek uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy (art. 21 w/w ustawy).

Do zadań własnych gminy należy tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. Gmina na zasadach określonych w ustawie zapewnia lokale socjalne i lokale zamienne, także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.

W związku z powyższym podjęcie przedmiotowej uchwały jest zasadne.