

**UCHWAŁA NR 185/XVI/2021
RADY GMINY CZERNICE BOROWE**

dnia 16 lipca 2021 r.

w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Czernice Borowe na lata 2021 – 2025

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713, 1378 i z 2021 r. poz. 1038) 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 i z 2021 r. poz. 11)

Rada Gminy Czernice Borowe uchwala, co następuje:

§ 1.

Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Czernice Borowe na lata 2021 – 2025, w brzmieniu określonym w załączniku do niniejszej Uchwały.

§ 2.

Traci moc uchwała 208/XXI/17 Rady Gminy Czernice Borowe z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Czernice Borowe na lata 2017-2022. (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2017r. poz.7482).

§ 3.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 4.

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

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
Jacek Bartold
Jacek Bartold

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Czernice Borowe na lata 2021 – 2025

ROZDZIAŁ I Postanowienia ogólne

§ 1.1. Podstawowym celem i założeniami wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy jest racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Czernice Borowe w latach 2021-2025, poprzez określenie zasad i celów prowadzonej polityki mieszkaniowej.

2. Program swoim zakresem obejmuje:

- 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 kolejnych latach;
- 7) 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;
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:
 - a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
 - b) planowaną sprzedaż lokali.

ROZDZIAŁ 2

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego

§ 2. 1. Mieszkaniowy zasób gminy Czernice Borowe obecnie składa się z 17 lokali mieszkalnych, stanowiących własność Gminy Czernice Borowe:

Lokale mieszkalne					
Lp.	Lokalizacja	Ilość lokali	Pow. użytkowa	Stan techniczny lokalu	Stan techniczny budynku
Czernice Borowe – w budynku Ośrodka Zdrowia – 5 mieszkań					
1	Czernice Borowe Chełchowskiego 2/1	1	70,80 m ²	bardzo dobry	bardzo dobry
2	Czernice Borowe Chełchowskiego 2/2	1	69,89 m ²	bardzo dobry	bardzo dobry
3	Czernice Borowe Chełchowskiego 2/3	1	44,59 m ²	bardzo dobry	bardzo dobry
4	Czernice Borowe Chełchowskiego 2/4	1	49,67 m ²	bardzo dobry	bardzo dobry
5	Czernice Borowe Chełchowskiego 2/5	1	44,87 m ²	bardzo dobry	bardzo dobry
Rostkowo dom Nauczyciela – 5 mieszkań					
6	Rostkowo 12	1	53,81 m ²	dobry	wymaga remontu
7	Rostkowo 12	1	16,80 m ²	dobry	wymaga remontu
8	Rostkowo 12	1	34,00 m ²	wymaga remontu	wymaga remontu
9	Rostkowo 12	1	31,24 m ²	dobry	wymaga remontu
10	Rostkowo 12	1	30,36 m ²	dobry	wymaga remontu
Węgra – w budynku szkoły – 3 mieszkania					
11	Węgra 26A/1	1	72 m ²	bardzo dobry	bardzo dobry
12	Węgra 26A/2	1	72 m ²	bardzo dobry	bardzo dobry
13	Węgra 26A/3	1	72 m ²	bardzo dobry	bardzo dobry
Kuskowo – 4 mieszkań					
14	Kuskowo 4B/5	1	62,71 m ²	średni	średni
15	Kuskowo 4B/6	1	62,71 m ²	średni	średni
16	Kuskowo 4B/1	1	51,87 m ²	średni	średni
17	Kuskowo 4B/2	1	92,24 m ²	dobry	dobry

2. W roku 2021 planowany jest remont budynku mieszkalnego w Rostkowie w wyniku którego stan techniczny budynku uzyska ocenę bardzo dobry.

3. W okresie 2021 - 2025 nie przewiduje się powiększenia mieszkaniowego zasobu gminy poprzez budowę nowych mieszkań.

4. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy określa się na bazie wyposażenia lokalu mieszkalnego w instalację elektryczną, centralne ogrzewanie, w przyłącze wodociągowe, w przyłącze kanalizacyjne, łazienkę oraz termomodernizację budynku.
5. W zależności od bieżących potrzeb mieszkaniowych następować będzie przekształcenie pomieszczeń o innym przeznaczeniu niż mieszkalne, będących własnością Gminy na pomieszczenia mieszkalne z przeznaczeniem na najem socjalny.
6. W związku z realizacją nowego obowiązku ustawowego w zakresie zapewnienia tymczasowych pomieszczeń, o których mowa w art.1046 § 4 ustawy Kodeks postępowania cywilnego Gmina planuje utworzyć zasób tymczasowych pomieszczeń.
7. Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Czernice Borowe, ulegać będzie zmianie w wyniku sprzedaży 4 mieszkań w budynku Ośrodka Zdrowia w Czernicach Borowych oraz zakupu i adaptacji budynku w Czernicach Borowych na cele mieszkaniowe, w tym również na najem socjalny.
8. Prognozę dotyczącą wielkości zasobu mieszkaniowego gminy, przedstawia tabela 1.

Tabela 1.

Rok	2021	2022	2023	2024	2025
Liczba lokali mieszkalnych	Bez zmian	Bez zmian	Bez zmian	Bez zmian	19
Liczba lokali na najem socjalny	Bez zmian	Bez zmian	Bez zmian	Bez zmian	1

ROZDZIAŁ 3

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

- § 3. 1. Mieszkania wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy są w różnym stanie technicznym. Czynnikiem mającym wpływ na stan techniczny budynku są m.in.: wiek budynku, rodzaj zabudowy, sposób utrzymania i użytkowania budynków.
2. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy będzie systematycznie ulegał poprawie w związku z planowanymi remontami i modernizacją istniejących budynków.
 3. W roku 2021 Gmina Czernice Borowe rozpocznie realizację projektu w ramach RPO WM 2014-2020 pn. „Modernizacja wielorodzinnego budynku komunalnego w Rostkowie, Gmina Czernice Borowe” Dzięki uzyskanemu dofinansowaniu wymieniony budynek przejdzie kapitalny remont. W ramach wykonanych prac planowana jest min.:
 - wymiana więźby dachowej;
 - termomodernizacja budynku;
 - wymiana stolarki okiennej i drzwiowej;
 - wymiana instalacji wodno-kanalizacyjnej i elektrycznej;
 - wymiana czynnika grzewczego (ogniwa fotowoltaiczne).

4. W okresie objętym niniejszym programem przewidziane jest również przeprowadzenie bieżących remontów pozostałych budynków w celu poprawy ich jakości oraz warunków mieszkaniowych.
5. Do najpilniejszych robót remontowych należy zaliczyć: wymianę pokrycia dachowego, remont kominów, remonty klatek schodowych i innych pomieszczeń wspólnych w budynku, naprawy bieżące i usuwanie powstałych awarii.
6. Remonty będą wykonywane sukcesywnie w zależności od potrzeb i możliwości finansowych gminy w kolejnych latach.

Plan remontów i modernizacji na lata 2021-2025

Zakres robót w poszczególnych latach	2021	2022	2023	2024	2025
Modernizacja wielorodzinnego budynku komunalnego w Rostkowie.	594 598,26 zł.				
Wymiana drzwi zewnętrznych		1 200,00 zł. Czernice Borowe			
Malowanie pomieszczeń – klatka schodowa		1 000,00 zł. Czernice Borowe			1 000,00 zł. Węgra
Remont kominów			3 000,00 zł. Węgra		
Wymiana pokrycia dachowego				25 000,00 zł. Węgra	

ROZDZIAŁ 4

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 4. 1. Ze względu na planowane powiększenie zasobu mieszkaniowego wynikające z zakupu i adaptacji budynku w Czernicach Borowych, planowana jest sprzedaż 4 mieszkań w 2025 roku.

ROZDZIAŁ 5

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 5. 1. Czynsz za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala się na podstawie stawki bazowej za 1 m² powierzchni użytkowej z uwzględnieniem czynników obniżających lub podwyższających ich wartość użytkową, a w szczególności:

- a) położenie budynku,
- b) położenie lokalu w budynku,
- c) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan,
- d) ogólny stan techniczny budynku.

2. Wójt Gminy w drodze zarządzenia ustala miesięczne stawki bazowe za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu, odrębnie za najem socjalny lokalu i pozostałych lokali mieszkalnych.
3. Stawka czynszu za najem socjalny lokalu stanowi połowę stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie gminy.
4. Wprowadza się następujące czynniki podwyższające lub obniżające stawkę bazową czynszu:
 - a) czynniki obniżające stawkę bazową:

L.p.	Rodzaj czynnika obniżającego stawkę bazową	Baza % - czynniki wartościujące substancję mieszkaniową
1.	Mieszkanie z w.c. poza budynkiem	- 10%
2.	Zły stan techniczny budynku - (w elementach budynku występują duże uszkodzenia i ubytki)	- 10%
3.	Lokal mieszkalny położony na parterze i na drugim piętrze budynku	- 10%
4	Budynek położony w znacznej odległości od punktów: handlowych, usługowych, kultury i oświaty, komunikacyjnych	-10%

- b) czynniki podwyższające stawkę bazową:

L.p.	Rodzaj czynnika podwyższającego stawkę bazową	Baza % - czynniki wartościujące substancję mieszkaniową
1.	Mieszkanie wyposażone w urządzenia techniczne: centralne ogrzewanie, instalację wodno-kanalizacyjną	+ 20 %
3.	Mieszkanie wyposażone jest w sieć wodociągową	+ 10%
4.	Termomodernizacja budynku	+ 20%
5.	Bardzo dobry stan techniczny budynku – (elementy budynku lub rodzaj konstrukcji wykończenia, wyposażenia jest dobrze utrzymany i konserwowany, nie wykazuje uszkodzeń)	+ 10%
6.	Budynek położony w centralnej części zwartej zabudowy wiejskiej	+ 10%
7	Lokal mieszkalny położony na I piętrze	+ 10%

5. Obniżenie (podwyższenie) stawki bazowej czynszu następuje poprzez zsumowanie wszystkich występujących w lokalu czynników obniżających (podwyższających).
6. Wysokość czynszu za lokal mieszkalny stanowi iloczyn jego powierzchni użytkowej i stawki czynszu ustalonej dla danego lokalu.
7. Podwyższenie stawki czynszu może nastąpić nie częściej niż co sześć miesięcy.
8. W przypadku, gdy w czasie trwania stosunku najmu dokonane zostaną przez Gminę ulepszenia mające wpływ na wysokość stawki czynszu, stawka czynszu ulega podwyższeniu zgodnie z ust. 4.

9. Czysznz za lokal zamienny, wynajmowany na czas koniecznej naprawy lokalu lub budynku, nie może być wyższy niż za lokal dotychczasowy, bez względu na jego wyposażenie techniczne i położenie tego lokalu.
10. Stawka czynszu za najem pomieszczenia tymczasowego ustalona jest w wysokości, jak za najem socjalny lokalu.
11. Obniżenie czynszu stosuje się dla osób, których miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza :
 - a) 90% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym obniżka o 10%;
 - b) 40% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym obniżka o 10%.

ROZDZIAŁ 6

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

- § 6. 1. Zasobem mieszkaniowym gminy zarządza Wójt Gminy Czernice Borowe.
2. W Urzędzie Gminy prowadzona jest ewidencja lokali, dokumentacja związana z najmem lokali, obsługą finansową w zakresie poboru i windykacji należności z tytułu najmu.
 3. Umowy najmu z najemcami zawiera Wójt Gminy.
 4. W okresie objętym niniejszym programem nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.
 5. Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy określa odrębna uchwała Rady Gminy Czernice Borowe.

ROZDZIAŁ 7

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

- § 7. 1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach będą wpływy z tytułu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych.
2. Gospodarka mieszkaniowa może być dofinansowana z budżetu gminy w szczególności, gdy zachodzi konieczność wykonania natychmiastowego nieplanowanego remontu.
 3. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach mogą być również środki pozabudżetowe w tym środki z Unii Europejskiej.

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

- § 8. 1. Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest

jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne, będą corocznie określane w uchwale budżetowej w miarę możliwości i potrzeb Gminy Czernice Borowe.

ROZDZIAŁ 9

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 9. 1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy określa się zasady jako priorytetowe:

- 1) Dążenie do jak największego zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy Czernice Borowe.
- 2) Systematyczna dbałość o istniejący zasób mieszkaniowy, poprawa stanu technicznego lokali i budynków.
- 3) Podejmowanie działań w celu zabezpieczenia corocznie w budżecie gminy stosownych środków na wykonanie remontów bieżących.
- 4) Sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz windykacja zaległości.
- 5) Poszukiwanie i pozyskiwanie funduszy zewnętrznych na finansowanie budownictwa komunalnego.
- 6) Wspieranie najemców w zakresie wykonywania ulepszeń w lokalu, mającym na celu podniesienia standardu technicznego lokalu.
- 7) Weryfikacja sposobu użytkowania lokali polegająca na: identyfikacji przypadków wynajęcia bądź użyczenia lokalu bez zgody wynajmującego, ustaleniu, czy najemca posiada tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego.
- 8) W związku z planowanym generalnym remontem budynku w Rostkowie 12, planowane jest wykwaterowanie na jego czas lokatorów do lokali zamiennych które Gmina pozyska zawierając na rzecz lokatorów umowy najmu z osobami trzecimi.
- 9) W roku 2025 planowana jest sprzedaż 4 mieszkań z mieszkaniowego zasobu Gminy.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY

Jacek Bartold