

**UCHWAŁA Nr VIII/52/2019
RADY GMINY KRASNOSIELC
z dnia 24 czerwca 2019 r.**

**w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym
zasobem Gminy Krasnosielec na lata 2019 – 2023**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust.1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r., poz. 506) 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 2018 r., poz. 1234 ze zm.) uchwala się, co następuje:

§ 1.

Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Krasnosielec na lata 2019 - 2023 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2.

Traci moc uchwała Nr XXXVII/209/18 Rady Gminy Krasnosielec z dnia 26 czerwca 2018 r w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Krasnosielec na lata 2018 – 2022.

§ 3.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Krasnosielec.

§ 4.

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

Przewodniczący Rady Gminy


Ewa Grabowska

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM
GMINY NA LATA 2019 – 2023**

ROZDZIAŁ I

**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego
Gminy Krasnosielec na lata 2019-2023**

1. W skład mieszkaniowego zasobu gminy wchodzi lokale w budynkach wolnostojących, w budynkach placówek oświatowych i innych budynkach użyteczności publicznej będących własnością Gminy Krasnosielec (stan na koniec 31 grudnia 2018 r.).
2. Informacje o zasobie mieszkaniowym oraz stanie technicznym budynków, wyposażeniu i położeniu lokali mieszkalnych w budynkach zawiera poniższe zestawienie:

Lp.	Rodzaj i położenie budynku	Nr lokalu	Pow.użyt. lokali m ²	Stan techniczny	Wyposażenie budynku
1.	Budynek mieszkalny Krasnosielec, ul. Przejściowa 3	1	29,3	Średni	1 lokal mieszkalny, wyposażony w instalację elektryczną, instalację wodociągową, bez centralnego ogrzewania, bezodpływowy zbiornik na nieczystości płynne
2.	Budynek mieszkalny Krasnosielec, ul. Wolności 24	1 2 3 4 5 6 7	24,60 31,00 25,00 27,40 48,00 17,00 22,00	Średni	7 lokali mieszkalnych, wyposażonych w instalację elektryczną i instalację wodociągową, bez centralnego ogrzewania
3.	Budynek mieszkalny Krasnosielec, ul. Mostowa 10	1	37	Średni	W budynku są 3 lokale, tylko 1 pozostał własnością gminy. Wyposażony w instalację elektryczną, instalację wodociągową, bez centralnego ogrzewania
4.	Budynek mieszkalny Krasnosielec, ul. Ogrodowa Nr 2 (dom nauczyciela)	1 2	72 72	Dobry	2 lokale mieszkalne wyposażony w instalację elektryczną, wodociągową i centralne ogrzewanie, bezodpływowy zbiornik na nieczystości płynne
5.	Budynek mieszkalny w Rakach (dom nauczyciela)	1 2 3 4	49 49 49 49	Dobry	4 lokale mieszkalne wyposażone w instalację elektryczną, wodociągową i centralne ogrzewanie, bezodpływowy zbiornik na nieczystości płynne
6.	Lokale mieszkalne w budynku szkoły podstawowej w Drażdzewie	1 2	47 48	Dobry	2 lokale mieszkalne o łącznej pow. użytkowej 95 m ² , wyposażone w instalację elektryczną, wodociągową, centralne ogrzewanie z kotłowni szkolnej, bezodpływowy zbiornik na

					nieczystości płynne
7.	Lokal mieszkalny w budynku szkoły podstawowej w Pienicach	1	44	Średni	1 lokal mieszkalny usytuowany na poddaszu, wyposażony w instalację elektryczną, wodociągową, bez centralnego ogrzewania, bezodpływowy zbiornik na nieczystości płynne
8.	Lokal mieszkalny w budynku byłej szkoły podstawowej w Przytułach	1	62	Średni	1 lokal mieszkalny wyposażony w instalację elektryczną, wodociągową, bez centralnego ogrzewania
9.	Lokale mieszkalne w budynku Ośrodka Zdrowia w Krasnosielcu, ul. Mostowa 13	1 2	75,50 82,71	Dobry	2 lokale mieszkalne o łącznej pow. użytkowej 158,24 m ² , wyposażony w instalację elektryczną, wodociągową i centralne ogrzewanie, bezodpływowy zbiornik na nieczystości płynne
10.	Lokal mieszkalny w budynku Ośrodka Zdrowia w Drażdżewie	1	62,37	Dobry	1 lokal wyposażony w instalację elektryczną, wodociągową i centralne ogrzewanie, bezodpływowy zbiornik na nieczystości płynne
11.	Lokale mieszkalne w budynku Strażnicy w Krasnosielcu, ul. Cmentarna 9	1 2 3	34 48 62	Dobry	3 lokale mieszkalne o łącznej pow. użytkowej 144 m ² , wyposażone w instalację elektryczną, wodociągową i centralne ogrzewanie, bezodpływowy zbiornik na nieczystości płynne
12.	Lokale mieszkalne w budynku biurowym w Krasnosielcu, ul. Plac Kościelny Nr 7	1 2	52 52	Dobry	2 lokale mieszkalne o łącznej pow. użytkowej 104 m ² . Lokal nr 1 jest obecnie użytkowany przez Zespół Wjazdowy Karetki Pogotowia.; instalacja elektryczna, wodociągowa i centralne ogrzewanie, bezodpływowy zbiornik na nieczystości płynne

3. Ogółem w zasobie mieszkaniowym gminy znajduje się 27 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 1270,88 m².

4. Ogólny stan techniczny budynków i lokali jest dobry bądź średni.

5. Z mieszkaniowego zasobu gminy nie wydziela się lokali socjalnych.

6. Przyjmuje się prognozę wielkości zasobu mieszkaniowego w latach 2019-2023 z podziałem na mieszkalne lokale wynajmowane:

Rok	2019	2020	2021	2022	2023
Liczba lokali ogółem	27	27	27	27	27
Lokale mieszkalne wynajmowane	20	20	20	20	20

ROZDZIAŁ II

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

1. W budynkach i lokalach przeprowadzone będą bieżące naprawy oraz remonty celem polepszenia ich stanu technicznego oraz warunków mieszkaniowych lokatorów.

2. Podstawę do planów remontów stanowią będą:

- 1) wyniki okresowych przeglądów budynków, instalacji elektrycznej, elementy konstrukcyjne obiektów grzewczo – kominowych i wentylacyjnych,
- 2) remonty lokali zwolnionych przez najemców 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 poniższa tabela:

Rok	Liczba budynków	Liczba lokali	Powierzchnia lokali m ²	Stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy – liczba lokali		Planowane remonty
				Dobry	Średni	
2019	12	27	1270,88	18	9	1
2020	12	27	1270,88	18	9	1
2021	12	27	1270,88	18	9	2
2022	12	27	1270,88	18	9	1
2023	12	27	1270,88	18	9	2

4. Planowane nakłady finansowe na remonty i modernizacje budynków mieszkalnych w kolejnych latach:

Rok	2019	2020	2021	2022	2023
Nakłady finansowe na remonty budynków mieszkaniowych	1000,00zł	4000,00zł	5000,00zł	5000,00zł	5000,00zł

ROZDZIAŁ III

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

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

ROZDZIAŁ IV

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. W lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Krasnosielec oraz wysokość czynników obniżających lub podwyższających te stawki ustala Wójt w drodze zarządzenia w oparciu o uchwałę Rady Gminy Krasnosielec w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Krasnosielec na lata 2019-2023 oraz na zasadach określonych w ustawie.

2. Czynsz najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala się na podstawie stawki bazowej za 1m² powierzchni użytkowej z uwzględnieniem czynników obniżających lub podwyższających ich wartość użytkową.

3. Podwyższenie czynszu może nastąpić z uwzględnieniem następujących czynników i ich wysokości:

- a) instalacja wodociągowa w lokalu – wzrost stawki bazowej o 20%,
- b) urządzenia kanalizacyjne w lokalu – wzrost stawki bazowej o 10%,
- c) centralne ogrzewanie w lokalu – wzrost stawki bazowej o 10%.

4. Obniżenie czynszu może nastąpić z uwzględnieniem następujących czynników i ich wysokości:

- a) brak instalacji wodociągowej w lokalu – obniżenie stawki bazowej o 30 %,
- b) brak instalacji kanalizacyjnej w lokalu - obniżenie stawki bazowej o 10%,
- c) brak centralnego ogrzewania w lokalu – obniżenie czynszu o 10%.

5. Wójt Gminy Krasnosielec na wniosek najemcy może obniżyć czynsz najmu z uwagi na kryteria dochodowe. Ustala się następującą obniżkę czynszu:

- czynsz naliczony według stawek obniża się o 15 % w przypadku, gdy średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 75 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 50 % tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym.

6. Obniżkę czynszu udziela Wójt Gminy Krasnosielec na okres nie dłuższy niż 12 miesięcy

ROZDZIAŁ V

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. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy polega w szczególności na:

- 1) zawieraniu umów najmu lokali,
- 2) określaniu wysokości czynszu,
- 3) wyrażaniu zgody na wykonywanie w lokalu ulepszeń przez lokatorów oraz określaniu rozliczeń z tego tytułu, sprawowanie funkcji kontrolnych w zakresie utrzymania czystości i porządku w obrębie budynków,
- 4) utrzymywanie obiektów w należytym stanie technicznym oraz zapewnienie sprawnego działania istniejących w budynkach instalacji w ramach posiadanych środków.

ROZDZIAŁ VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2019-2023 będą:

- 1) wpływy z tytułu czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe,
- 2) środki z budżetu gminy.

ROZDZIAŁ VII

Wysokość kosztów w kolejnych latach

1. Na koszty w zakresie utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy w kolejnych latach składają się w szczególności:

- 1) wydatki na utrzymanie czystości i porządku,
- 2) koszty przeglądów technicznych, budynków, lokali i instalacji,
- 3) koszty remontów bieżących budynków, lokali, urządzeń technicznych,

4) podatki i ubezpieczenia,

5) koszty zabezpieczenia budynków w przypadku wystąpienia klęski żywiołowej i zdarzeń losowych.

2. Prognozuje się następujące wysokości wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Krasnosielec, oraz wydatki na inwestycje:

Rok	Wydatki na:		
	Bieżąca eksploatacja	Remonty	Modernizacje i inwestycje
2019	15.000,00 zł	1000,00 zł	0,00 zł
2020	15.000,00 zł	4000,00 zł	0,00 zł
2021	15.000,00 zł	5000,00 zł	0,00 zł
2022	15.000,00 zł	5000,00 zł	0,00 zł
2023	15.000,00 zł	5000,00 zł	0,00 zł

3. Szacunkowe wydatki związane z mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2019-2023:

Lokal/adres	Planowane prace	2019	2020	2021	2022	2023
Budynek z lokalami mieszkalnymi ul. Cmentarna 9 w miejscowości Krasnosielec	Remont	Malowanie pomieszczeń 1000,00	-	-	-	-
Lokal mieszkalny w budynku środka Zdrowia w Krasnosielcu przy ul. Mostowa 13	Remont	-	Wymiana stolarki drzwiowej 4000,00 zł	Wymiana podłóg 3500,00 zł	Remont łazienki 5000,00 zł	Malowanie pomieszczeń 1000,00 zł
Budynek w miejscowości Krasnosielec ul. Mostowa 10	Remont	-	-	Konserwacja pokrycia dachowego 1500,00 zł	-	-
Lokal mieszkalny w budynku szkoły w Pienicach	Remont	-	-	-	-	Wymiana stolarki okiennej/drzwiowej 4000,00 zł

ROZDZIAŁ VIII

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

Lokale z mieszkaniowego zasobu przeznacza się dla najemców, którzy nie są w stanie wynająć lokali z innych zasobów.

Poprawa wykorzystania i racjonalizacja gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w zakresie prowadzenia remontów nie będzie wymagała lokali zamiennych, ponieważ roboty będą prowadzone etapami.

Uzasadnienie

do Uchwały Nr VIII/52/2019 Rady Gminy Krasnosielec z dnia 24 czerwca 2019 r. w sprawie uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Krasnosielec w latach 2019-2023”. Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2018 r. poz. 1234 ze zm.) w art. 21 ust.1 pkt.1 nałożyła na gminy obowiązek uchwalenia przez radę gminy wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Program ten zawierać ma dane dotyczące wielkości i stanu technicznego zasobu gminy, określać potrzeby remontowe i modernizację zasobu, przewidywać środki finansowe na utrzymanie tego zasobu a także określić politykę gminy w zakresie czynszów i sprzedaży lokali. Ustalenia zawarte w wieloletnim programie stanowią podstawę do działania dla władz gminy w zakresie utrzymania i dalszego rozwoju zasobu mieszkaniowego. Podjęcie Uchwały w sprawie wieloletniego programu gospodarowania na lata 2019 – 2023 spowodowane było faktem, iż dotychczasowa Uchwała Nr XXXVII/209/18 Rady Gminy Krasnosielec z dnia 26 czerwca 2018 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy wymagała aktualizacji ze względu na planowane remonty w lokalach mieszkalnych. Mając powyższe na uwadze zasadne jest podjęcie uchwały określającej wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Krasnosielec.

Przewodniczący Rady Gminy

Ewa Grabowska