

**UCHWAŁA NR XL/282/2021
RADY GMINY WOLANÓW**

z dnia 29 grudnia 2021 r.

**w sprawie uchwalenia "Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy
Wolanów na lata 2022 - 2026"**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 ze zm.) oraz art. 21 ust.1 pkt 1 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 ze zm.) Rada Gminy Wolanów uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Wolanów na lata 2022 - 2026, w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała Nr XXXVII/207/2017 Rady Gminy Wolanów z dnia 28 grudnia 2017 roku w sprawie: przyjęcia "Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Wolanów na lata 2018 - 2022" ze zm.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wolanów.

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

**Przewodniczący Rady Gminy
Jacek Murawski**

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM
ZASOBEM GMINY WOLANÓW
NA LATA 2022 - 2026**

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Wolanów, zwany dalej „Programem” określa podstawowe kierunki działania Gminy Wolanów w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym na lata 2022 – 2026

Rozdział 1.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach

§ 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Wolanów, objęty programem, tworzą 23 lokale mieszkalne położone w 11 budynkach stanowiących własność Gminy Wolanów. W zasobie komunalnym nie wyodrębniono lokali socjalnych.

§ 2. 1. Wykaz mieszkaniowego zasobu Gminy Wolanów oraz wyposażenie lokali i stan techniczny przedstawia poniższa tabela:

Zasób mieszkaniowy gminy Wolanów

LP	Budynek	Adres	Numer lokalu	Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych	Wyposażenie		Stan techniczny
					Instalacja wodno-kanalizacyjna	Centralne ogrzewanie	
1	Samodzielny budynek	Wolanów ul. Opoczyńska 9	1	28,00	Tak	Nie	dostateczny
			2	41,00	Tak	Nie	dostateczny
			3	52,00	Tak	Nie	dobry
			4	28,00	Tak	Nie	dobry
2	Budynek SPZOZ	Wolanów ul. Opoczyńska 23	1	72,77	Tak	Tak	bardzo dobry
			2	27,38	Tak	Tak	dobry
3	Samodzielny budynek	Wolanów ul. Rynek 7	1	33,73	Tak	Nie	dobry
			2	36,00	Tak	Nie	dobry
			3	49,00	Tak	Tak	dobry
4	Budynek świetlicy	Wawrzyszów 13	1	59,15	Tak	Nie	dobry
5	Samodzielny budynek	Mniszek 87	1	56,00	Tak	Nie	dobry
			2	25,00	Tak		dobry
6	Samodzielny budynek	Mniszek 88	1	32,47	Tak	Nie	dobry
			2	43,07	Tak	Nie	dobry
			3	31,58	Tak	Nie	dobry
7	Budynek świetlicy	Garno ul. Kasztanowa 79	1	60,20	Tak	Nie	dobry
			2	35,80	Nie	Nie	zły
			3	35,80	Tak	Nie	dobry
8	Samodzielny budynek	Garno ul. Kasztanowa 79A	1	28,46	Tak	Nie	dobry
9	Budynek Publicznej Szkoły Podstawowej	Sławno 49	1	46,00	Tak	Tak	bardzo dobry
10	Budynek Publicznej Szkoły Podstawowej	Bieniędzice 21	1	43,00	Tak	Tak	bardzo dobry
			2	34,00	Tak	Tak	bardzo dobry
11	Samodzielny budynek	Młodocin Większy 25	1	70,00	Nie	Nie	bardzo zły
		Ogółem	23	968,41	x	x	x

2. W okresie objętym programem planuje się powiększyć mieszkaniowy zasobu gminy poprzez rozbudowę lub budowę lokali mieszkalnych.

3. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Wolanów określa się na bazie wyposażenia lokalu mieszkalnego w wodociąg z sieci, kanalizację i centralne ogrzewanie.

4. Zmiana istniejącego stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Wolanów może nastąpić poprzez zaangażowanie nakładów finansowych na jego poprawę, tj. konserwację, remonty budynków i lokali mieszkalnych. W przypadku stanu technicznego budynku, którego poprawa jest ekonomicznie nieuzasadniona lub stan techniczny nie pozwala na jego poprawę przez remont, budynek przeznaczony jest do rozbiórki.

Rozdział 2.

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

§ 3. 1. Głównym celem Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Wolanów na lata 2022-2026 jest przede wszystkim dbałość o stan techniczny lokali i budynków wchodzących w skład tego zasobu.

2. Potrzeby remontowe budynków i lokali mieszkalnych wynikają z konieczności:

- 1) ochrony zdrowia i życia ludzi w pomieszczeniach budynku;
- 2) zapewnienia użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem, a w szczególności zapewnienie warunków umożliwiających korzystanie z wody, energii elektrycznej, odprowadzania ścieków oraz ochrony przeciwpożarowej;
- 3) utrzymanie wymaganego stanu technicznego budynku i racjonalizacji wykorzystania energii elektrycznej i wodnej, utrzymanie estetyki budynku i jego otoczenia.
- 4) utrzymania stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie użytkowania.

§ 4. Plan remontów uwzględnia stan techniczny i stopień zużycia obiektów znajdujących się w mieszkaniowym zasobie Gminy Wolanów.

§ 5. Zakres prac uzależniony będzie od posiadanych środków finansowych w danym roku budżetowym.

§ 6. 1. Zakres planowanych prac w latach 2022-2026 przedstawia poniższa tabela:

Zakres planowanych prac w latach 2022 - 2026.

LP.	Adres nieruchomości	rodzaj robót	termin wykonania
1.	Wawrzyszów 13	Wymiana pokrycia dachowego, termomodernizacja	2022r.
2.	Garno, ul. Kasztanowa 79	Remont lokalu Nr 2	2022
3.	Młodocin Większy 25	Rozbiórka	2023r.
4.	Mniszek 88	Rozbudowa	2022 - 2024

2. W latach 2022-2026 planuje się wykonywać remonty bieżące oraz usuwać powstałe awarie w lokalach nie wyszczególnionych w w/w tabeli.

Rozdział 3. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

§ 7. W latach 2022-2026 Gmina Wolanów nie planuje sprzedaży lokali mieszkalnych należących do gminnego zasobu mieszkaniowego.

Rozdział 4. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

§ 8. 1. W latach objętych Programem polityka czynszowa Gminy Wolanów zmierzać będzie do takiego kształtowania stawek czynszu, które pokryją koszty bieżącego utrzymania budynków i lokali mieszkalnych oraz zapewnią pozyskanie środków na ich bieżące remonty.

2. Stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wolanów ustalane są przez Wójta Gminy Wolanów w oparciu o przepisy art. 7 i 8 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.

3. Za stawkę bazową przyjmuje się wysokość stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego usytuowanego w budynku wyposażonym w instalację wodno-kanalizacyjną, centralnego ogrzewania, łazienkę oraz posiadającym dobry stan techniczny.

4. Z uwagi na wartość użytkową lokalu ustala się następujące czynniki obniżające stawkę czynszu:

1) w roku 2022:

- brak instalacji centralnego ogrzewania - obniżka o 10%,
- brak łazienki – obniżka o 20%,
- brak wc – obniżka o 10%,

2) w roku 2023:

- brak instalacji centralnego ogrzewania - obniżka o 10%,
- brak łazienki – obniżka o 10%,
- brak wc – obniżka o 10%,

3) od roku 2024:

- brak instalacji centralnego ogrzewania – obniżka o 10%,

- brak wc – obniżka o 10%.

5. Czynniki mające wpływ na obniżenie stawki bazowej czynszu ulegają sumowaniu.

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.

§ 9. 1. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy prowadzi Wójt Gminy Wolanów z zachowaniem i przestrzeganiem przepisów wynikających z ustawy regulującej ochronę praw lokatorów oraz z zastosowaniem przepisów Kodeksu Cywilnego.

2. W Urzędzie Gminy prowadzi się ewidencję lokali, dokumentację związaną z najmem lokali, obsługę finansową w zakresie poboru i windykacji należności z tytułu najmu.

3. Zarządzanie zasobem gminy polega w szczególności na:

- 1) zawieraniu umów najmu;
- 2) określeniu wysokości czynszu wynikającego z najmu lokali mieszkalnych;
- 3) sprawowaniu funkcji kontrolnych w zakresie utrzymania czystości i porządku w obrębie lokali i budynków;
- 4) wykonywaniu prac remontowo-adaptacyjnych i utrzymywanie w ramach posiadanych środków, budynków i lokali mieszkalnych oraz znajdujących się w nich instalacji w należyłym stanie technicznym;
- 5) pobieraniu opłat z tytułu najmu;
- 6) windykacji zaległości czynszowych;
- 7) wykonywanie przeglądów budynków i instalacji wymaganych przepisami prawa.

4. W latach 2022-2026 nie przewiduje się zmiany sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Wolanów.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2022-2026

§ 10. 1. Podstawowym źródłem finansowania zasobu mieszkaniowego Gminy Wolanów będą dochody uzyskane z tytułu czynszów za lokale mieszkalne oraz środki z budżetu Gminy Wolanów;

2. Dążąc do racjonalnej polityki czynszowej należy zmierzać do sytuacji, w której wydatki na koszty eksploatacji i remonty bieżące pokrywane będą wyłącznie z wpływów czynszowych.

Rozdział 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 jedynym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne.

§ 11. 1. Wydatki finansowe w latach 2022 - 2026 z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji i bieżących remontów budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy przedstawia poniższa tabela:

Wydatki finansowe w latach 2022 - 2026

LP	Rodzaj robót	Koszty szacunkowe w tys. zł.	Koszty wydatków w tys. zł. w latach				
			2022	2023	2024	2025	2026
1	Koszty bieżącej eksploatacji	30	5	5	5	5	5
2	Koszty remontu	130	50	20	20	20	20
3	Koszty modernizacji	180	100	20	20	20	20
4	Koszty rozbudowy/budowy	620	20	300	300	0	0

2. Bieżąca eksploatacja obejmuje przeglądy techniczne, w tym budowlane, elektryczne, kominiarskie, niezbędne remonty oraz usuwanie powstałych awarii.

3. W latach 2022-2026 Gmina Wolanów planuje wydatki inwestycyjne na wymianę pokrycia dachowego i termomodernizację budynku położonego w miejscowości Wawrzyszów Nr 13 oraz rozbudowę budynku mieszkalnego na posesji Mniszek 88.

4. Gmina nie jest współwłaścicielem żadnej nieruchomości ani członkiem Wspólnoty Mieszkaniowej, dlatego nie ponosi kosztów zarządu z tym związanymi.

Rozdział 8.

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

§ 12. 1. W ramach niniejszego programu nie przewiduje się remontów kapitalnych całych budynków, wiążących się z koniecznością wykwaterowania lokatorów do lokali zamiennych na czas trwania remontów. Planowane prace remontowe będą wymagały jedynie odpowiedniej koordynacji prac i współpracy z lokatorami.

2. Z uwagi na bardzo zły stan techniczny budynku w miejscowości Młodocin Większy planuje się jego rozbiórkę. Budynek jest niezamieszkały.

3. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy określa się następujące zasady:

- 1) Sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz aktywna windykacja zaległości poprzez:
 - zawieranie ugód dotyczących spłaty zadłużenia najemcom zalegającym z zapłatą czynszu, którzy wystąpili z wnioskiem o udzielenie pomocy w spłacie zobowiązań, rozkładanie na raty lub umarzanie zaległości,
 - wypowiedzanie umów najmu oraz kierowanie spraw o zapłatę na drogę postępowania sądowego, w przypadku ciągłego nieregulowania opłat czynszowych.
- 2) Poprawianie stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy poprzez wykonywanie bieżących konserwacji, napraw i remontów;
- 3) Dokonywanie weryfikacji umów najmu i wypowiedzanie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe poza zasobem gminy - posiadają tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego;
- 4) Utrzymywanie rezerwy mieszkaniowej złożonej z jednego mieszkania, przeznaczonego na

realizację wyroków sądów przyznających lokal socjalny lub dla osób dotkniętych zdarzeniami losowymi np. pożarem mieszkania;

5) Działania podejmowane przez gminę w celu gospodarowania zasobem mieszkaniowym powinny uwzględniać każdorazowo aktualne możliwości finansowe Gminy Wolanów.

4. W latach 2022-2026 nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych należących do mieszkaniowego zasobu gminy.