

**UCHWAŁA NR XLIV/257/2023
RADY GMINY MIRÓW**

z dnia 23 maja 2023 r.

**w sprawie przyjęcia „Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy
Mirów na lata 2023-2028”.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15, art. 40 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) 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 poz. 725 ze zm.), **Rada Gminy Mirów uchwala co następuje**

§ 1. Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Mirów na lata 2023 - 2028 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Mirów.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Mirów

Wiesław Morawiak

WIELOLETNI PROGRAMU GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM
ZASOBEM GMINY MIRÓW NA LATA 2023-2028

Rozdział I
Przepisy ogólne

Program określa zasady postępowania w zakresie zaspokajania mieszkaniowych potrzeb wspólnoty samorządowej Gminy Mirów oraz zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Mirów.

Ilekoć w niniejszym dokumencie jest mowa o:

1. Ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2023 poz. 725 ze zm).
2. Zasobie - należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób Gminy Mirów,
3. Wójcie Gminy - należy przez to rozumieć Wójta Gminy Mirów.

Rozdział II
Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego
zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach

1. Mieszkaniowy zasób Gminy obejmuje lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy zgodnie z poniższą tabelą.

Lp.	Adres	Liczba lokali	Ilość izb	Powierzchnia użytkowa [m2]	Uwagi
1	Mirów Stary 61	2	6	181,00	Id działki: 143003_2.0005.279/4
2	Zbijów Duży 83	3	6	97,00	id działki: 143003_2.0008.1064 budynek świetlicy w Zbijowie Dużym
Razem		5	12	278,00	

2. Gmina aktualnie nie posiada lokali socjalnych.
3. Nie przewiduje się powiększenia mieszkaniowego zasobu poprzez budowę nowych

mieszkań.

4. Stan techniczny lokali wskazanych w pkt 1 tabeli określa się jako niezadowalający, występuje konieczność przeprowadzenia remontów w zakresie elewacji, pokrycia dachowego, stolarki, instalacji wodno-kanalizacyjnej i instalacji elektrycznej.

Zgodnie z art. 4 Ustawy do zadań własnych gminy należy tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej

W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody, lokator w niektórych przypadkach, zobowiązany jest do opróżnienia lokalu i przeniesienia się na koszt Gminy do lokalu zamiennego (art. 10 Ustawy). Art. 22 ustawy zobowiązuje Gminę do przeznaczania części lokali z zasobu na wynajem jako lokale socjalne dla osób nieposiadających mieszkania i osiągających najniższe dochody. Uprawnienie do lokalu socjalnego może również przyznać sąd w warunkach określonych w art. 14 ustawy.

Istniejący zasób mieszkaniowy Gminy nie pozwala na wygospodarowanie lokali na lokale zamienne i socjalne. Realizacja nowych inwestycji mieszkaniowych również jest niemożliwa ze względu na brak środków finansowych w budżecie Gminy. Jedynym możliwym sposobem na realizację zadań, o których mowa powyżej jest adaptacja budynków o innym przeznaczeniu.

Mając powyższe na uwadze przewiduje się przeznaczenie na te cele znajdujący się w miejscowości Zbijów Mały, w budynku Szkoły Podstawowej. Po dokonaniu stosownej adaptacji pomieszczeń możliwe jest wygospodarowanie kilku mieszkań i przeznaczenie ich na lokale zamienne i socjalne.

Rozdział III

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

1. Przeprowadzone okresowe przeglądy budynków wykazują konieczność przeprowadzenia szeregu robót remontowych, w niektórych przypadkach bezzwłocznie.
2. Ze względu na ograniczone środki finansowe Gminy nie ma możliwości szybkiego nadrobienia wszystkich zaległości remontowych, koniecznym jest więc ustalenie priorytetów.
3. Za priorytetowe należy uznać remonty wynikające z art. 70 Prawa budowlanego dotyczące bezpieczeństwa dla ludzi i mienia oraz remonty wykluczające powstawanie zjawisk świadczących o niegospodarności właściciela zasobu.
4. Jako standard docelowy uznaje się uzyskanie warunków technicznych i funkcjonalności zasobu zgodnych z przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich użytkowanie.
5. Z przeprowadzonej analizy wynikają główne priorytety działań obejmujące:
 - a/ modernizację wentylacji
 - b/ remont instalacji elektrycznej i odgromowej
 - c/ termomodernizację budynków z naciskiem na ocieplenie ścian i dachów

d/ wykonanie instalacji centralnego ogrzewania.

6. Niektóre z robót remontowych podnoszących standard mieszkań można, na podstawie umowy, powierzyć najemcom i rozliczyć ulepszenia w ramach czynszu przy zachowaniu zasady, że koszt zalecanych w ten sposób robót będzie niższy niż w przypadku zlecenia ich przez gminę.

Plan remontów budynków mieszkalnych		
ROK 2023		
Lp.	Lokal	Zakres prac
1.	Mirów Stary	Bieżące remonty
Ogółem		5.000 zł
ROK 2024		
1.	Mirów Stary	Bieżące remonty
2.	Zbijów Duży	Bieżące remonty
Ogółem		10.000 zł
ROK 2025		
1.	Zbijów Duży	Bieżące remonty
2.	Mirów Stary	Bieżące remonty
Ogółem		15.000 zł
ROK 2026		
1.	Zbijów Duży	Bieżące remonty
2.	Mirów Stary	udrożnienie wentylacji, remont instalacji elektrycznej
Ogółem		40.000 zł
ROK 2027		
1.	Zbijów Mały	Bieżące remonty
2.	Mirów Stary	Renowacja elewacji
Ogółem		50.000 zł
ROK 2028		
1.	Zbijów Mały	Bieżące remonty
2.	Mirów Stary	Bieżące remonty
Ogółem		20.000 zł

Rozdział IV

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

- 1. Ze względu na niewielki zasób mieszkaniowy będący w posiadaniu Gminy nie ma większych możliwości sprzedaży mieszkań.**
2. Nie planuje się sprzedaży lokali.
3. Pozostałe mieszkania znajdują się w budynkach użyteczności publicznej. Sprzedaż

może się odbyć wyłącznie wraz z odpowiednim udziałem w gruncie, na którym znajduje się budynek. Tworzyłoby to konfliktową sytuację, gdyż na każdą inwestycję należałoby uzyskać zgodę właściciela mieszkania.

Rozdział V

Zasady polityki czynszowej

1. Polityka czynszowa Gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2023-2028, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy zminimalizować dopłaty z budżetu Gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Wpływy z czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić pozyskanie środków na remonty.
2. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz najmu ustalony wg stawki bazowej za 1 m² powierzchni użytkowej lokali z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu.
3. Wójt Gminy może podwyższyć stawkę bazową czynszu nie częściej niż 1 raz w roku.
4. Zmiana wysokości czynszu wynikająca z podwyższenia stawki podstawowej lub wystąpienia czynnika podwyższającego wartość użytkową lokalu jest wprowadzona na zasadach przewidzianych w art. 685¹ Kodeksu Cywilnego.
5. Określa się następujące czynniki obniżające lub podwyższające wartość użytkową lokalu mieszkalnego stawki podstawowej:
 - a) czynniki podwyższające:
 - 1) centralne ogrzewanie w lokalu - 5%
 - 2) instalacja wodociągowa w lokalu - 5%
 - 3) instalacja kanalizacyjna w lokalu - 5%
 - 4) łazienka w lokalu - 5%
 - 5) WC bez łazienki w lokalu - 5%
 - 6) ciepła woda w lokalu - 5%
 - b) czynniki obniżające:
 - 1) lokal w budynku do rozbiórki - 5%
 - 2) lokal bez WC - 5%
 - 3) lokal w budynku bez kanalizacji - 5%
 - 4) lokal w budynku bez instalacji wodociągowej - 5%
 - stawka czynszu za lokal socjalny wynosi 50 % stawki bazowej czynszu,
 - ustala się, że czynsz może być podnoszony przez Wójta Gminy raz w roku maksymalnie o 20 %,
 - czynsz jest płatny do 10 każdego miesiąca z góry w kasie Gminy lub na rachunek bankowy Gminy
 - należy dążyć do samowystarczalności w polityce mieszkaniowej, co oznacza, że czynsze powinny pokrywać nie tylko koszty utrzymania budynków, ale i zapewnić zgromadzenie środków na remonty bieżące.

Rozdział VI

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład zasobu

1. Zarządzanie zasobami mieszkalnymi Gminy odbywa się i odbywać się będzie w okresie obowiązywania planu z wykorzystaniem pracowników administracyjnych gminy.
2. Jednym z najważniejszych elementów zarządzania zasobem mieszkaniowym jest określenie obowiązków Gminy i najemcy. Obowiązki te są dość precyzyjnie określone w ustawie i uznaje się je wiążące w stosunkach między stronami najmu.
3. W przypadku stwierdzenia zaległości w opłatach czynszu zobowiązuje się Wójta Gminy do:
 - 1) reagowania już po pierwszym sygnale pojawienia się zaległości (rozmowa),
 - 2) proponowania pomocy w staraniach najemcy o dodatek mieszkaniowy,
 - 3) proponowaniu zatrudnienia np.: przy sprzątanii, wykonywaniu drobnych napraw czy utrzymaniu zieleni i rozliczeń wynagrodzenia w ramach należnych opłat za mieszkanie,
 - 4) niezwłocznego wypowiedzania umów najmu, gdy powyższe działania zawiodą z zachowaniem odpowiednich przepisów ustawy.

Rozdział VII

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

1. Podstawowym źródłem finansowania zasobu mieszkaniowego jest budżet Gminy.
2. Podejmowane są starania o dofinansowanie poważniejszych przedsięwzięć remontowych, typu termomodernizacja, ze źródeł zewnętrznych.

Rozdział VIII

Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne

1. Przewidywane koszty bieżącej eksploatacji budynków w latach 2023-2028

Rok	Przewidywane koszty bieżącej eksploatacji budynków [zł]	Przewidywane źródło finansowania
2023	7.500	Budżet Gminy
2024	15.000	Budżet Gminy
2025	17.000	Budżet Gminy
2026	19.000	Budżet Gminy
2027	20.000	Budżet Gminy
2028	20.000	Budżet Gminy

1. Przewidywane koszty remontów budynków mieszkalnych

Lp	Rok	Niezbędne środki finansowe	Przewidywane źródło finansowania
1	2023	5.000	Budżet Gminy
2	2024	10.000	Budżet Gminy
3	2025	15.000	Budżet Gminy
4	2026	40.000	Budżet Gminy
5	2027	50.000	Budżet Gminy
6	2028	20.000	Budżet Gminy

2. Gmina nie posiada nieruchomości wspólnych zabudowanych lokalami mieszkalnymi.
3. Nie przewiduje się wydatków inwestycyjnych w latach 2023 - 2028 na powiększenie zasobu mieszkaniowego.

Rozdział IX

Poprawa wykorzystania i racjonalizacja gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy

1. Planuje się remonty bieżące części budynku w Mirowie Starym 60 z dwoma mieszkaniami. Najemcom zostaną zaproponowane lokale zamienne w miejscowości Zbijów Mały, Szkoła Podstawowa.
2. Nie przewiduje się zmian lokali w związku z remontami pozostałych budynków i lokali mieszkalnych.
3. Ewentualna sprzedaż lokali mieszkalnych odbywać się będzie na zasadach określonych każdorazowo stosowną uchwałą Rady Gminy.

Rozdział X

Wynajem lokali mieszkalnych zasobu Gminy odbędzie się w pierwszej kolejności dla rodzin, które:

1. Poniosły klęski losowe (pożar, powódź).
2. Zniszczenie własnych mieszkań przez warunki atmosferyczne.
3. Rodziny wielodzietne o bardzo niskich dochodach.