

**UCHWAŁA NR XXXI/198/2022  
RADY GMINY CZERWONKA**

z dnia 30 marca 2022 r.

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy  
Czerwonka na lata 2022-2026.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U z 2022r. poz. 559) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U z 2022r. poz. 172) uchwała się, co następuje:

**§ 1.** Uchwała się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Czerwonka na lata 2022-2026 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czerwonka.

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

Przewodniczący Rady Gminy

**Wiesław Widomski**

## **Rozdział 1.**

### **Postanowienia ogólne**

#### **§ 1**

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

1. Głównym celem Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Czerwonka na lata 2022-2026 zwanego dalej „programem” jest dążenie do racjonalnego i efektywnego gospodarowania posiadanym zasobem mieszkaniowym.

2. Działania dotyczące mieszkalnictwa mają za zadanie:

1) utrzymanie zasobu na dobrym poziomie technicznym,

2) zaspokojenie niezbędnych potrzeb mieszkaniowych przez Gminę Czerwonka zwaną dalej „Gminą”.

## **Rozdział 2**

**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.**

#### **§ 2**

1. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Czerwonka wchodzi lokale mieszkalne położone w budynku Gminnego Ośrodka Zdrowia w Czerwonce.

2. Mieszkaniowy zasób gminy składa się z 4 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 232,70 m<sup>2</sup>.

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

4.Nie przewiduje się powiększenia mieszkaniowego zasobu gminy poprzez budowę nowych mieszkań.

5.Wykaz budynków i występujących w nich lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy przedstawia tabela nr 1:

6.W budynku jest łącznie 4 lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób gminy.

Lp.	Lokal/Adres	Nr lokalu	Powierzchnia lokali w m <sup>2</sup>	Wyposażenie	Stan techniczny
1.	Budynek Gminnego Ośrodka Zdrowia w Czerwonce	36A/1	45,5 m <sup>2</sup>	Centralne ogrzewanie, Sieć wodociągowa, Przydomowa oczyszczalnia ścieków	bardzo dobry
		36A/2	74,7 m <sup>2</sup>	Centralne ogrzewanie, Sieć wodociągowa, Przydomowa oczyszczalnia cieków	bardzo dobry
		36A/3	67 m <sup>2</sup>	Centralne ogrzewanie, Sieć wodociągowa, przydomowa oczyszczalnia ścieków	bardzo dobry
		36A/4	45,5 m <sup>2</sup>	Centralne ogrzewanie, Sieć wodociągowa, Przydomowa oczyszczalnia ścieków	bardzo dobry

7.W latach 2022-2026 nie przewiduje się podwyższenia standardu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ani ich wielkości.

Ocena stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy:

1. Lokale mieszkalne w budynku Gminnego Ośrodka Zdrowia w Czerwonce:

- budynek murowany z roku 1989 jednopiętrowy, stropodach pokryty papą termozgrzewalną nawierzchniową, wyposażony w instalację wodno-kanalizacyjną oraz c.o.

Wykonano termomodernizację budynku.

- wymieniono stolarkę okienną,

- wymieniono drzwi,

- wykonano obróbkę blacharską,

- wykonano instalację odgromową.

Wokół budynku wykonano chodnik z kostki betonowej, brukowej.

Zadbano o teren wokół budynku poprzez posadzenie tui i kwiatów.

Stan techniczny budynku bardzo dobry.

Propozycje inwestowania w obiekty, będące przedmiotem programu zmierzają do utrzymania w niepogorszonym stanie technicznym tych obiektów, aby zapewnić poprawę warunków zamieszkania najemców.

### **Rozdział 3**

#### **§ 3**

#### **Analiza potrzeb oraz planu remontów i modernizacji zasobu wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata.**

1. W latach 2022-2026 prowadzone będą bieżące naprawy oraz remonty budynków i lokali mieszkalnych celem polepszenia ich stanu technicznego oraz warunków mieszkaniowych lokatorów.

Potrzeby remontowe budynków i lokali będą wynikały z konieczności:

- a) utrzymania stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia;
- b) zapewnienia użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem;
- c) utrzymania wymaganego stanu estetycznego budynku

- d) dostosowanie budynków i lokali do aktualnie obowiązujących przepisów techniczno – budowlanych.

## **Rozdział 4**

### **§ 4**

#### **Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.**

W latach 2022-2026 nie planuje się sprzedaży budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

## **Rozdział 5**

### **§ 5**

#### **Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.**

1. Czynsz najmu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala się na podstawie stawki bazowej za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej z uwzględnieniem czynników obniżających lub podwyższających ich wartość użytkową, a w szczególności, takich jak wyposażenie:

1) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan,

2) ogólny stan techniczny budynku.

2. Stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu ustala Wójt w drodze zarządzenia.

3. Czynniki obniżające stawkę bazową czynszu, to brak:

a) instalacji centralnego ogrzewania w lokalu – 10%,

b) instalacji kanalizacyjnej – 5%,

4. Warunki obniżenia czynszu:

1) obniżka czynszu o 10%,

a) dla osób samotnych, których dochód nie przekracza 100% najniższej emerytury,

b) dla rodzin, których dochód w przeliczeniu na członka rodziny nie przekracza 80% najniższej emerytury.

Obniżka w wysokości od 5% do 10% należnego czynszu może być udzielona najemcy którego średni dochód miesięczny w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o obniżkę czynszu nie przekracza:

1) 75% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;

b) 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym;

5. Za dochód uważa się dochód w rozumieniu przepisów ustawy o dodatkach mieszkaniowych.

6. Obniżka czynszu następuje na wniosek Najemcy i udzielona jest na okres 12 miesięcy.

## **Rozdział 6**

### **§ 6**

#### **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. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządza i administruje Wójt Gminy Czerwonka.

2. Sprawujący zarząd kieruje się względami racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem.

3. Umowy najmu z osobami (najemcami) – zawiera zarządca.

4. Zarządca, któremu powierzono zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy, będzie współdziałać z najemcami w szczególności w zakresie:

1) zagospodarowania terenów wokół budynków,

2) wykonywania różnych prac z udziałem najemców,

3) przebudowy pomieszczeń mieszkalnych.

5. Nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

## **Rozdział 7**

### **§ 7**

#### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.**

1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach objętych programem będą środki finansowe:

- a) przewidziane w budżecie gminy, uchwalonym na poszczególne lata,
- b) uzyskane z czynszów za lokale.

## **Rozdział 8**

### **§ 8**

**Wysokość wydatków 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.**

1. Wysokość wydatków w latach 2022-2026 w ramach bieżącej eksploatacji lokali będą wynosiły po około 3.000,00 zł na rok.
2. Koszty bieżących remontów i modernizacji w tym okresie będą wynosiły po około 700,00 zł na rok.
3. Koszty zarządu wspólną częścią nieruchomości będą wynosiły po około 700,00 zł na rok.
4. Innych wydatków inwestycyjnych nie przewiduje się.

## **Rozdział 9**

### **§ 9**

**Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.**

Nie przewiduje się zmian lokali związanych z remontami budynków i lokali, gdyż nie przewiduje się takich remontów, które spowodowałyby potrzebę dokonywania zamian lokali.