

Projekt

z dnia 05.10.2022 r., Zatwierdzony przez radcę
prawnego Monikę Płaszewską-Opalińską

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA PODKOWA LEŚNA**

z dnia 2022 r.

**w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy
Miasta Podkowa Leśna na lata 2022 – 2026**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r., poz. 559 z późn.zm.), i 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 2022 r. poz. 172 z późn.zm.) uchwała się co następuje:

§ 1. Przyjmuje się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miasta Podkowa Leśna na lata 2022- 2026, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

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

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY MIASTA PODKOWA LEŚNA NA LATA 2022-2026

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Podkowa Leśna (dalej **Miasto**) na lata 2022-2026 określa w szczególności:

- 1) Prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Miasta 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 Miasta 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 Miasta, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Miasto jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne;
- 8) Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta, a w szczególności:
 - a) Niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali;
 - b) Planowaną sprzedaż lokali.

2. Dla opracowania programu przyjęto wielkość zasobu mieszkaniowego Miasta według stanu na dzień 31 grudnia 2021 r.

Rozdział 2.

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

§ 2. 1. W skład mieszkaniowego zasobu Miasta wchodzi 40 lokali mieszkaniowych o łącznej powierzchni użytkowej 1 445,95 m², w tym:

Tabela nr 1. Wielkość zasobu mieszkaniowego Miasta

UL. JANA PAWŁA II 29 (KW WA1G/00026061/1)		
Nr lokalu	Powierzchnia użytkowa w m ²	Najem mieszkalny w tym socjalny
1	49,16	Najem mieszkalny
2	51,10	Najem mieszkalny
3	51,03	Najem mieszkalny
4	46,09	Najem mieszkalny
5	46,35	Najem socjalny
6	35,87	Najem mieszkalny
7	52,38	Najem socjalny
8	84,01	Najem mieszkalny

Łączna powierzchnia użytkowa	415,99	
UL. JASKÓLCZA 20 (KW WA1G/00030625/4)		
Nr lokalu	Powierzchnia użytkowa w m ²	Najem mieszkalny w tym socjalny
1A	26,05	Najem mieszkalny
1B	26,27	Najem socjalny
2A	27,00	Najem mieszkalny
2B	27,36	Najem mieszkalny
Łączna powierzchnia użytkowa	106,68	
UL. JASKÓLCZA 22 (KW WA1G/00030625/4)		
Nr lokalu	Powierzchnia użytkowa w m ²	Najem mieszkalny w tym socjalny
1A	28,60	Najem socjalny
1B	26,70	Najem socjalny
2A	27,14	Najem mieszkalny
2B	27,10	Najem mieszkalny
Łączna powierzchnia użytkowa	109,54	
UL. JAWOROWA 13 (KW WA1G/00026322/9)		
Nr lokalu	Powierzchnia użytkowa w m ²	Najem mieszkalny w tym socjalny
1	71,76	Najem mieszkalny
2	72,54	Najem mieszkalny
3	40,53	Najem socjalny
3A	24,99	Najem mieszkalny
4	38,99	Najem mieszkalny
4A	33,00	Najem mieszkalny
5	38,61	Najem mieszkalny
6	40,76	Najem mieszkalny
Łączna powierzchnia użytkowa	361,18	
UL. ORLA 4 (KW WA1G/00073472/9)		
Nr lokalu	Powierzchnia użytkowa w m ²	Najem mieszkalny w tym socjalny
1A	25,28	Najem socjalny
1B	25,72	Najem socjalny
2A	15,65	Najem socjalny
2B	18,61	Najem socjalny
2C	19,89	Najem socjalny
3A	26,56	Najem socjalny
3B	26,50	Najem socjalny
4A	26,42	Najem socjalny
4B	26,87	Najem socjalny
Łączna powierzchnia użytkowa	211,50	
UL. ŚWIERKOWA 1 (KW WA1G/00032330/3)		
Nr lokalu	Powierzchnia użytkowa w m ²	Najem mieszkalny w tym socjalny
1	56,35	Najem mieszkalny
2A	39,99	Najem socjalny
2	37,11	Najem socjalny
3A	17,21	Najem socjalny
3B	37,83	Najem socjalny
4A	22,23	Najem socjalny

4B	30,34	Najem socjalny
Łączna powierzchnia użytkowa	241,06	

Każdy z powyżej wymienionych budynków, wraz z gruntami, stanowi w całości własność Miasta.

2. Stan techniczny budynków należących do zasobu Miasta jest uzależniony od wieku budynków, technologii budowy, sposób użytkowania przez mieszkańców jak również od przeprowadzonych remontów.

Tabela nr 2. Stan techniczny oraz wyposażenie budynków

Adres budynku	Rok budowy	Wyposażenie w media					Stan techniczny
		Woda	Kanalizacja	Prąd	Gaz (c.o., c.w.u.)	Inne ogrzewanie (np. węglowe)	
ul. Jana Pawła II 29	1939	X	X	X	X	-	dobry
ul. Jaskółcza 20/22	2011	X	X	X	X	-	dobry
ul. Jaworowa 13	1911	X	X	X	X	-	dobry
ul. Orla 4	2015	X	X	X	X	-	dobry
ul. Świerkowa 1	brak danych	X	X	X	-	X	dostateczny

§ 3. 1. Wielkość zasobu mieszkaniowego nie ulegnie zmianie, gdyż Miasto nie przewiduje ani sprzedaży posiadanych lokali ani też budowy nowych budynków mieszkaniowych.

2. Planowane jest podzielenie jednego, z większych lokali, na dwa mniejsze, co tym samym powiększy zasób mieszkaniowy z 40 lokali do 41.

3. Planowana jest także stopniowa poprawa stanu technicznego lokali poprzez przeprowadzanie bieżących remontów, naprawę, konserwację oraz modernizację, nie dopuszczając jednocześnie do ich degradacji.

Tabela nr 3. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu Miasta

Zasób mieszkaniowy	Lata				
	2022	2023	2024	2025	2026
Ogółem zasób mieszkaniowy	40	41	41	41	41
Lokale mieszkalne	19	19	19	19	19
Lokale mieszkalne	21	22	22	22	22

Rozdział 3.

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

§ 4. 1. Znajomość stanu technicznego własnych zasobów mieszkaniowych i systematyczne szacowanie stopnia zużycia budynków pozwala na racjonalne planowanie remontów bieżących i kapitalnych oraz prawidłowe zarządzanie substancją mieszkaniową. Potrzeby remontowe budynków i lokali z mieszkaniowego zasobu Miasta ustalane są na podstawie wniosków i zaleceń pokontrolnych zawartych w protokołach z okresowych przeglądów budynków, ekspertyzach, opiniach, nakazach i zaleceniach Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego. Czynniki mającymi istotny wpływ na stan techniczny budynku są między innymi: wiek budynku, rodzaj zabudowy, rodzaj pokrycia dachu, sposób utrzymania budynku i sposób jego użytkowania, a także przede wszystkim wysokość środków finansowych przeznaczonych na wykonanie koniecznych remontów.

2. Remonty budynków polegają na:

- a) utrzymaniu stanu technicznego budynków na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania,
- b) poprawie warunków socjalno-bytowych w pomieszczeniach budynków,

c) zapewnieniu użytkowania budynku oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z jego przeznaczeniem, w szczególności zapewnienie warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę, energię cieplną, energię elektryczną.

3. Plan remontów budynków, z podziałem na lata 2022-2026, uwzględnia priorytety przyjęte dla uzyskania poprawy stanu technicznego zasobu mieszkaniowego oraz prognozowanych możliwości finansowania przez Miasto.

Tabela nr 4. Plan remontów z podziałem na lata

Rodzaje robót	Prognozowane potrzeby remontowe w latach 2022-2026				
	2022	2023	2024	2025	2026
Jaworowa 13	x	x	x	x	Drenaż wokół budynku
Jaskółcza 20/22	Podniesienie terenu pod domkami narzędziowymi	x	Remont instalacji elektrycznej	x	x
Orla 4	Remont instalacji anteny naziemnej, remont dachu	x	Remont instalacji elektrycznej	x	x
Świerkowa 1	Remont zdewastowanego lokalu	x	x	Naprawa dachu	x
Jana Pawła II 29	x	Wykonanie prac elewacyjnych tynku, renowacja stolarki drzwiowej	x	x	x

4. Prognozowane zapotrzebowanie środków finansowych w latach 2022-2026 z przeznaczeniem na remonty i modernizację mieszkaniowego zasobu Miasta.

Tabela nr 5. Zapotrzebowanie środków finansowych w latach 2022-2026

Prognozowane potrzeby remontowe w latach 2022-2026				
2022	2023	2024	2025	2026
150 000	150 000	150 000	100 000	80 000

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 5. Z uwagi na niewielką ilość lokali będących w mieszkaniowym zasobie Miasta, nie planuje się ich sprzedaży przez kolejne pięć lat

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 6. 1. Wysokość czynszu za najem lokali w mieszkaniowym zasobie Miasta powinna być kształtowana na poziomie:

- 1) zapewniającym utrzymanie budynków i lokali w stanie technicznym co najmniej nie pogorszonym oraz przeprowadzania prac remontowych podnoszących ich wartość użytkową i ekonomiczną;
- 2) umożliwiającym sprawne administrowanie zasobami mieszkaniowymi;
- 3) uwzględniającym sytuację ekonomiczną społeczności Miasta.

2. Wysokość miesięcznej stawki bazowej czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy ustala Burmistrz Miasta, w drodze zarządzenia.

3. Ustala się następujące rodzaje czynszów w lokalach mieszkalnych:

- 1) za najem lokali mieszkalnych;
- 2) za najem socjalny lokali.

4. Dla bazowej stawki czynszu obowiązującej w mieszkaniowym zasobie Miasta wprowadza się:

- 1) czynniki podwyższające wartość użytkową lokali, opisane w ust. 5 (dalej „czynniki podwyższające stawkę”;
- 2) czynniki obniżające wartość użytkową lokali, opisane w ust. 5 (dalej „czynniki podwyższające stawkę”).

5. Ustala się następujące czynniki podwyższające lub obniżające stawkę bazową czynszu lokalu:

1) Czynniki **podwyższające stawkę bazową czynszu:**

- a) położenie lokalu w budynku w centrum Miasta 10%,
- b) mieszkanie z wc lub łazienką 10%,
- c) ogrzewanie lokalu gazem 10%.

2) Czynniki **obniżające stawkę bazowa czynszu:**

- a) mieszkanie bez bieżącej wody 10%,
- b) mieszkanie bez wc lub łazienki (znajdują się poza lokalem) 10%,
- c) mieszkanie bez centralnego ogrzewania 10%.

6. Czynniki mające wpływ na podwyższające lub obniżające stawki czynszu podlegają sumowaniu.

7. Czynniki obniżające stawkę czynszu nie dotyczą czynszów za najem socjalny lokali lub najem lokali tymczasowych.

8. Stawka czynszu za najem socjalny lokalu nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w zasobie mieszkaniowym Miasta.

Rozdział 6.

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

§ 7.

1. Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta polega na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu:

- a) zapewnienie właściwej gospodarki pod względem ekonomiczno-finansowym,
- b) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości i znajdujących się na nich budynków i lokali,
- c) bieżące zarządzanie i administrowanie budynkami i lokalami,
- d) utrzymanie lokali i budynków, w stanie niepogorszonym, zgodnie z ich przeznaczeniem, w zakresie uprawnień i obowiązków wynikających z przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

2. Zarządzanie i nadzór nad zasobem mieszkaniowym Miasta sprawuje Burmistrz Miasta.

3. Nie przewiduje się żadnych zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Miasta w kolejnych latach.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 8. 1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej Miasta są dochody z tytułu czynszu za najem lokali mieszkalnych oraz innych powierzchni użytkowych znajdujących się w zasobach Miasta.

2. Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych Miasta i poprawy stanu budynków stanowiących mieszkaniowy zasób Miasta, źródłem finansowania mogą być również:

- a) środki z budżetu Miasta,
- b) kredyty i pożyczki na prace termomodernizacyjne,
- c) kredyty na remonty budynków,

d) inne środki pozabudżetowe

3. Planowane źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2022-2026 przedstawia poniższa tabela:

Tabela nr 6.

Lp.	Rodzaj źródła finansowania	2022	2023	2024	2025	2026
1.	Dochody z czynszów	80 000	106 000	106 000	106 000	106 000
2.	Dochody ze sprzedaży lokali	0	0	0	0	0
3.	Dochody z budżetu	70 000	44 000	44 000	0	0
4.	Środki zewnętrzne	0	0	0	0	0

4. Wydatki na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Miasta przeznacza się w szczególności na:

- a) koszty bieżącej eksploatacji budynków i lokali (utrzymanie porządku i czystości, podatki, opłaty za dostawę energii elektrycznej do oświetlenia części wspólnej budynku, koszty przeglądów okresowych),
- b) koszty remontów, konserwacji, usuwania awarii.

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 Miasta, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne

§ 9. Przewidywane koszty w kolejnych latach:

Tabela nr 7.

L.p.	Wyszczególnienie wydatków	2022	2023	2024	2025	2026
1.	Przewidywany koszty bieżącej eksploatacji	25 000	27 000	30 000	30 000	33 000
2.	Przewidywany koszt remontów i modernizacji	125 000	123 000	120 000	76 000	73 000
3.	Przewidywane koszty inwestycyjne	X	X	X	X	X
4.	Przewidywane koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	X	X	X	X	X

Rozdział 9.

Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta

§ 10. 1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta planuje się podejmowanie poniższych działań takich jak:

- a) systematyczna dbałość o istniejący zasób mieszkaniowy, poprawa stanu technicznego lokali i budynków,
- b) mobilizowanie najemców do dokonywania wzajemnych zamian lokali w celu dostosowania standardu i wielkości lokalu mieszkalnego do możliwości finansowych i stanu rodzinnego najemcy, przy uwzględnieniu stanu zdrowia albo stopnia niepełnosprawności,
- c) bieżąca windykacja należności czynszowych oraz podejmowanie innych działań w celu zapewnienia regularnego i terminowego otrzymywania należności z tytułu czynszu.

2. Budynki o najgorszym stanie technicznym sukcesywnie będą kwalifikowane do wyłączenia z użytkowania, a następnie przeznaczone do rozbiórki. Należy dążyć do poprawy stanu technicznego pozostałych budynków będących własnością Miasta oraz prowadzić działania w zakresie poprawy stanu technicznego budynków.

UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miasta Podkowa Leśna na lata 2022-2026

Opracowanie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miasta Podkowa Leśna jest realizacją obowiązku, który nakłada ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego. Przyjęty uchwałą nr 242/XXXVIII/2017 Rady Miasta Podkowy Leśnej ww. program dnia 22 czerwca 2017 r. obejmował lata 2017-2021. W związku z powyższym wymagana jest jego aktualizacja poprzez przyjęcie Programu na kolejny okres.

Artykuł 21 ust 1 pkt. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego określa obligatoryjne elementy, które powinny zostać uwzględnione w uchwale w sprawie ww. Programu.

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Podkowa Leśna na lata 2022-2026 zawiera wszystkie niezbędne, wymagane ustawą zagadnienia.

Projekt przedmiotowej uchwały został poddany konsultacjom, jednak dopatrzone się pewnych nieprawidłowości wynikających z błędnej numeracji Ksiąg Wieczystych nieruchomości oraz niewłaściwych wartości w tabelach informujących o planowanych kosztach i wydatkach. Zmiany zostały naniesione.

Uchwalony i zatwierdzony przez Radę Miasta Podkowa Leśna niniejszy Program będzie podstawą do dalszego racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Podkowa Leśna.

z up. Burmistrza Miasta Podkowa Leśna
Sekretarz Miasta

Małgorzata Smysło