

**UCHWAŁA NR XL/268/21
RADY GMINY GOWOROWO**

z dnia 22 listopada 2021 r.

**w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Goworowo na
lata 2021 - 2025”**

Na podstawie 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 2020 r., poz. 611 z późn.zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust.1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r., poz. 1372 z późn. zm.) Rada Gminy Goworowo uchwala co następuje:

§ 1. Przyjmuje się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Goworowo na lata 2021 – 2025 stanowiąca załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

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

Przewodnicząca Rady Gminy

Krystyna Subczyńska

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Goworowo na lata 2021 – 2025**Rozdział 1.****Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2021 – 2025**

1. W skład mieszkaniowego zasobu gminy Goworowo wchodzi 10 lokali mieszkalnych w 5 budynkach położonych w miejscowościach : Goworówek, Czarnowo, Żabin, Ponikiew Duża. Lokale te są własnością Gminy Goworowo.

2. Wykaz lokali stanowiących własność Gminy Goworowo przedstawia tabela nr 1.

Tabela 1 Wykaz lokali stanowiących własność Gminy Goworowo

Lp.	Rodzaj budynku	Lokalizacja	Liczba lokali mieszkalnych	Powierzchnia użytkowa
1.	Dom Nauczyciela	Goworówek 41a 07-440 Goworowo	2	163,22 m ²
2.	Dom Nauczyciela	Czarnowo 66 07-440 Goworowo	3	174,88 m ²
3.	Dom Nauczyciela	Żabin 100 07-440 Goworowo	2	108,5 m ²
4.	Dom	Ponikiew Duża 28, 07-440 Goworowo	3	96,00 m ²

3. Strukturę budynków, w których znajdują się lokale, przedstawia tabela nr 2.

Tabela 2 Struktura budynków, w których znajdują się lokale mieszkalne

Lp.	Lokalizacja	Stan techniczny	Liczba lokali mieszkalnych	Wyposażenie
1.	Goworówek 41a 07-440 Goworowo	dobry	2	Instalacja:wodno-kanal., centralne ogrzewanie, instalacja elektryczna
2.	Czarnowo 66 07-440 Goworowo	dobry	2	Instalacja: wodno-kanal., centralne ogrzewanie, instalacja elektryczna.
		dobry	1	Instalacja : wodociągowa

				instalacja elektryczna.
3.	Żabin 100 07-440 Goworowo	dostateczny	1	Instalacja: wodociągowa, instalacja elektryczna.
4.	Żabin 100 07-440 Goworowo	dostateczny	1	Instalacja ;wodno-kanal., centralne ogrzewanie, instalacja elektryczna.
5.	Ponikiew Duża 28, 07-440 Goworowo	dobry	1	Instalacja: wodno.-kanal., centralne ogrzewanie, instalacja elektryczna.
		dostateczny	2	Instalacja :wodociągowa, Instalacja elektryczna

4. W celu zapewnienia właściwej realizacji ustawowych zadań Gminy, tworzy się i aktualizuje na bieżąco mieszkaniowy zasób Gminy wyłączonych ze sprzedaży. W skład tego zasobu wchodzić mogą lokale usytuowane w budynku będącym w 100% własnością Gminy, w których nie prowadzi się sprzedaży w szczególności z uwagi na:

- 1) zły stan techniczny;
- 2) ujęcie w programie rewitalizacji;
- 3) wybudowanie po 1990 roku;
- 4) ujęcie w planie wykwaterowania;
- 5) zmianę sposobu użytkowania;
- 6) przeznaczenie w całości budynku na lokale socjalne.

5. Źródła pozyskiwania lokali do mieszkaniowego zasobu Gminy stanowią w szczególności:

- 1) inwestycje mieszkaniowe;
- 2) wynajem lokali od innych właścicieli w celu podnajęcia osobom dotychczas w nim zamieszkałym, wobec których sąd orzekł prawomocnie eksmisję z prawem do lokalu socjalnego lub w celu podnajęcia osobom zakwalifikowanym do wynajęcia lokalu komunalnego, zamiennego lub socjalnego;
- 3) zakup lokali w tym wymagających remontu;
- 4) zbywanie nieruchomości w zamian za lokale mieszkalne.

6. Prognozuje się następujące wielkości lokali mieszkalnych w poszczególnych latach:.

Tabela 3 Prognoza ilości lokali mieszkalnych i socjalnych w latach 2021 – 2025

Lp.	Nazwa zadania	2021	2022	2023	2024	2025
1.	Liczba lokali ogółem	10	10	10	10	10
2.	Lokale mieszkalne	6	6	6	6	6
3.	Lokale socjalne	4	4	4	4	4

Rozdział II

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

1. W latach 2021 – 2025 nakłady finansowe na lokale będą dotyczyły prac remontowych związanych z bieżącą eksploatacją mających na celu utrzymanie zasobu w stanie nie pogorszonym oraz prace modernizacyjne.

2. Celem planowanych remontów jest zapewnienie bezpieczeństwa najemcom, w związku z tym w pierwszej kolejności winny być podejmowane prace zmierzające do zabezpieczenia konstrukcji budynku i instalacji technicznych.

Podejmowane remonty winny mieć na celu uzyskanie zasobu mieszkaniowego na poziomie technicznym gwarantującym:

- 1) w zakresie standardu budynków:
 - a) stan konstrukcji budynków zapewniający bezpieczeństwo;
 - b) sprawną instalację elektryczną;
 - c) sprawne przewody spalinowe i wentylacyjne;
 - d) sprawne obróbki blacharskie i odwodnienie dachów.
 - e) wymiana pokrycia dachowego;
 - f) ocieplenie ścian i wykonanie elewacji.
- 2) w zakresie standardu lokali:
 - a) sprawne i odpowiednie do kubatury źródło ciepła;
 - b) sprawną wentylację w kuchni i łazience
 - c) sprawną stolarkę okienną i drzwiową;
 - d) sprawne instalacje elektryczne;
 - e) wyposażenie lokalu w urządzenia sanitarne.

3. Z uwagi na wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do obowiązujących przepisów techniczno – budowlanych prognozuje się remonty i modernizacje budynku wg tabeli nr 4.

Tabela 4 Prognoza remontów i modernizacji budynków mieszkaniowego zasobu gminy na lata 2021 – 2025.

Zakres prac	Rok 2021	Rok 2022	Rok 2023	Rok 2024	Rok 2025
	Kwota	Kwota	Kwota	Kwota	Kwota
Wymiana stolarki (okna, drzwi)	5400	1000	1000	1500	2000
Remont dachu i kominów	2000	2000	40000	2000	2000
Roboty elektryczne	1000	1000	1000	1000	1000
Remonty lokali mieszkaniowych	10000	20000	1500	1500	1500
Remont instalacji wodno-kanal.	1000	1000	1000	1000	1000
Roboty awaryjne	2000	2000	2000	2000	2000
Ogółem	21400	27000	46500	9000	9500

Planowana wielkość środków finansowych przeznaczonych na remonty i modernizację określana będzie w ramach środków pozyskiwanych z czynszów za najem lokali mieszkalnych i użytkowych. Prace remontowe będą podejmowane w następującej kolejności priorytetów:

- a) prace eliminujące zagrożenie życia;
- b) prace zapobiegawcze;
- c) prace zachowawcze.

Rozdział 3. **Planowana sprzedaż lokali w latach 2021 – 2025**

Sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Goworowo odbywać się będzie na dotychczasowych zasadach, w oparciu o obowiązujące przepisy o gospodarce nieruchomościami oraz według zasad określonych odrębnymi uchwałami Rady Gminy Goworowo.

Celem sprzedaży lokali mieszkalnych powinno być:

- 1) przemyślana prywatyzacja zasobu mieszkaniowego;
- 2) pozyskiwanie środków na nowe budownictwo i inne inwestycje w posiadanym zasobie, m.in. na remonty i modernizacje zasobów;
- 3) racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy poprzez żądanie w przypadku zbycia lokalu – zwrotu udzielonej bonifikaty w przypadkach przewidzianych w ustawie o gospodarce nieruchomościami, a także wychodzenie ze współwłasności w przypadkach gdzie udział gminy jest mniejszy i istnieje taka możliwość .

Planuje się roczną sprzedaż lokali w ilości określonej w tabeli nr 5.

Tabela 5 Prognoza sprzedaży lokali mieszkaniowych w latach 2021 – 2025

Rok	Liczba sprzedanych lokali	Dochód ze sprzedaży
2021	0	0
2022	0	0
2023	0	0
2024	0	0
2025	0	0

Rozdział 4. **Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu**

1. Stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala się z uwzględnieniem następujących czynników obniżających lub podwyższających wartość użytkową lokalu:

- 1) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i sanitarne;
- 2) ogólny stan techniczny budynku;
- 3) położenie lokalu w budynku;
- 4) położenie budynku.

2. Ze względu na położenie budynku wprowadza się podział gminy na dwie strefy: „centralna” i „pozostała”. Strefa „centralna” obejmuje miejscowość gminną Goworowo. Strefa „pozostała” obejmuje budynki zlokalizowane poza miejscowością Goworowo, do granic gminy.

3. Wójt Gminy Goworowo w drodze zarządzenia ustala stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej oraz wysokość czynników obniżających lub podwyższających te stawki, nie częściej niż 1 raz w roku.

4. Wprowadza się czynniki obniżające i podwyższające stawki czynszu, odpowiednio zgodnie z tabelą nr 6 i nr 7.

Tabela 6 Czynniki obniżające stawkę czynszu

Czynniki obniżające stawkę czynszu	Obniżki stawki czynszu %
Lokal w budynku położonym w strefie „pozostała”	10
Lokal bez instalacji wodno-kanal.	10
WC położone poza lokalem	10
Lokal bez centralnego ogrzewania	10

Tabela 7 Czynniki podwyższające stawkę czynszu

Czynniki podwyższające stawkę czynszu	Podwyżki stawki czynszu %
Centralne ogrzewanie w lokalu	10
Lokal z instalacją wodno-kanal.	10
Lokal z łazienką	10
Lokal z wc	10

5. Obniżenie lub podwyższenie stawki czynszu następuje poprzez zsumowanie wszystkich występujących w lokalu czynników z tym, że obniżenie stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej nie może przekroczyć 80% tej stawki, choćby zsumowanie wszystkich występujących w lokalu tytułów dawało wartość większą, a podwyższenie stawki czynszu za 1 m² nie może przekroczyć 200%.

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 latach 2021 – 2025

1. Lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządza Wójt Gminy

Goworowo.

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

3. Zarządca, któremu powierzono zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy, powinien współdziałać z najemcami w zakresie:

- 1) zagospodarowanie terenów wokół budynków, w których znajdują się lokale mieszkalne;
- 2) wykonywanie różnych prac z udziałem najemców;
- 3) przebudowy pomieszczeń lokali mieszkalnych.

4. W okresie objętym niniejszym programem nie zakłada się zmiany sposobu i zasad zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2021 – 2025

1. Finansowanie inwestycji i remontów nieruchomości stanowiących własność i współwłasność gminy odbywać się będzie ze środków ujętych w budżecie gminy w każdym kolejnym roku kalendarzowym.

2. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej gminy Goworowo w latach 2021 – 2025:

- 1) czynsze za lokale mieszkalne;
- 2) czynsze za lokale użytkowe oraz inne powierzchnie użytkowe;
- 3) dotacje
- 4) inne środki (fundusze Unii Europejskiej)

Przyjmuje się zasadę samofinansowania gospodarki mieszkaniowej w zakresie bieżącego utrzymania zasobu mieszkaniowego gminy. Koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego, w tym koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów powinny być pokrywane z opłat czynszowych za lokale mieszkalne.

Rozdział 7.

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 jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne

1. Wydatki związane z gospodarką mieszkaniową gminy:

- 1) koszty bieżącego utrzymania zasobów mieszkaniowych Gminy – eksploatacja i techniczne utrzymanie budynków mieszkaniowego zasobu Gminy.
- 2) odszkodowania za niezapewnienie przez Gminę Goworowo lokali socjalnych lub tymczasowych pomieszczeń zgodnie z prawomocnym wyrokiem sądowym.
- 3) koszty postępowania egzekucyjnego, dotyczące należności z tytułu zaległości czynszowych.

4) koszty remontów bieżących i lokali mieszkalnych.

Prognozę kosztów utrzymania budynków gminnych i lokali gminnych w latach 2021 – 2025 przedstawia tabela nr 8

Tabela 8 Prognozowane koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy Goworowo w latach 2021 – 2025

Wyszczególnienie					
	Rok 2021	Rok 2022	Rok 2023	Rok 2024	Rok 2025
Remonty ogółem	35 000	20 000	40 000	20 000	20 000
Koszty administracyjne	700	700	700	700	700
Koszty eksploatacyjne	1000	1000	1000	1000	1000
Koszty konserwacji	600	600	600	600	600
OGÓLEM	37300	22300	42300	22300	22300

2. Wysokość nakładów inwestycyjnych na gospodarkę mieszkaniową będzie w szczególności od środków zabezpieczonych w budżecie Gminy oraz pozyskanych środków zewnętrznych.

Rozdział 8.

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

Za niezbędne uznaje się działania zmierzające do poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania zasobem gminy, a w szczególności:

- 1) zapewnienie regularnego i terminowego otrzymania należności z tytułu czynszu;
- 2) sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością uregulowania opłat czynszowych oraz windykacja należności;
- 3) angażowanie mieszkańców we właściwe utrzymanie porządku stanu technicznego w zajmowanych lokalach;
- 4) wspieranie najemców w czynnościach mających na celu podwyższenie standardów wynajmowanych lokali mieszkalnych (remonty itp.).

Uzasadnienie

w sprawie uchwalenia „Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Goworowo na lata 2021-2025”.

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2020 r., poz. 611 z późn. zm.) nałożyła na Radę Gminy obowiązek uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy.

Ponieważ przyjęty uchwałą Nr XXVIII/175/16 Rady Gminy Goworowo z dnia 28 listopada 2016 r. Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Goworowo 2016-2020” przestał obowiązywać. Opracowano nowy program obejmujący lata 2021-2025. Uchwała daje podstawę do ustalania podwyżek jak i obniżek czynszu. Przewiduje się wpływy z czynszów za lokale. Prognozuje się wydatki z budżetu gminy na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego w formie dotacji. Podstawowe źródła finansowania, administrowania oraz utrzymania właściwego stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy to przede wszystkim czynsz z lokali mieszkalnych oraz dotacje z budżetu gminy. Gmina może również skorzystać z kredytu z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego na rozwój budownictwa komunalnego i socjalnego w przypadku braku wystarczających ilości środków na samodzielne finansowanie nowego budownictwa komunalnego. Biorąc powyższe pod uwagę, podjęcie uchwały jest uzasadnione.

Sporządziła:

Pskiet Urszula