

Uchwała Nr VIII/38/24
Rady Gminy Czerwin
z dnia 29 października 2024 roku

w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Czerwin na lata 2024 – 2028.

Na podstawie art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 1465 z późn. 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 (t.j. Dz. U. 2023 poz.725 z późn. zm.), uchwała się co następuje:

§ 1.

Uchwała się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Czerwin na lata 2024 – 2028, w treści stanowiącej załącznik nr 1 do 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.

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr VIII/38/24
Rady Gminy Czerwin
z dnia 29 października 2024 roku

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Czerwin na lata 2024-2028

Rozdział 1

Postanowienia ogólne i cele programu

§ 1.

1. Gmina na zasadach i w przypadkach określonych w ustawie z dnia 21 marca 2001 r., o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725 z późn. zm.) zwanej dalej ustawą, zapewnia lokale będące przedmiotem najmu, oraz zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach. Gmina wykonuje zadania wykorzystując mieszkaniowy zasób gminy Czerwin. Ilekroć w programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2024-2028, zwanym dalej „Programem”, mowa o mieszkaniowym zasobie gminy Czerwin, rozumie się przez to lokale służące do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych stanowiące własność gminy Czerwin.
2. Program zawiera prognozę działań gminy w latach 2024-2028, nakierowanych na poprawę stanu technicznego i standardu mieszkaniowego.

§ 2.

1. Główne cele gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Czerwin na lata 2024-2028 są następujące:
 - 1) pomoc osobom najbardziej potrzebującym w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych,
 - 2) systematyczna poprawa stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy Czerwin,

- 3) prowadzenie polityki czynszowej, zapewniającej właściwe wpływy środków na utrzymanie zasobów mieszkaniowych, przy zachowaniu ochrony najuboższych najemców,
- 4) w przypadku pozyskania środków z zewnętrznych źródeł finansowania nie wyklucza się modernizacji istniejących lokali mieszkalnych,
- 5) utrzymanie nieruchomości w stanie nie pogorszonym, zgodnie z jej przeznaczeniem.

Rozdział 2

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy

Czerwin w poszczególnych latach

§ 3.

1. Mieszkaniowy zasób Gminy obejmuje 30 lokali mieszkalnych. Wszystkie lokale znajdują się w budynkach stanowiących własność gminy Czerwin.
2. Łączna powierzchnia lokali mieszkalnych wynosi: 1050,88 m².
3. Aktualną wielkość zasobu mieszkaniowego gminy przedstawia tabela nr 1.

Wielkość zasobu mieszkaniowego			
Lp.	Położenie budynku	Ilość lokali mieszkalnych w budynku	Powierzchnia lokali mieszkalnych
1.	ul. Juliusza Słowackiego 22, Piski, 07-407 Czerwin (Dom Nauczyciela w Piskach)	1	30,00 m ²
2.	Jarnuty 46, 07-407 Czerwin (Dom Nauczyciela w Jarnutach)	2	46,00 m ² 46,00 m ²
3.	ul. Parkowa 1, 07-407 Czerwin (Ośrodek Zdrowia w Czerwinie)	3	64,92 m ² 50,80 m ² 56,41 m ²
4.	ul. Wolności 10E, 07-407 Czerwin	2	45,50 m ² 24,00 m ²
5.	Grodzisk Duży 4, 07-407 Czerwin	14	32,50 m ² 32,50 m ² 32,50 m ²

			32,50 m ² 32,50 m ² 32,50 m ² 32,50 m ² 32,50 m ² 32,50 m ² 25,00 m ² 20,25 m ² 25,00 m ² 25,00 m ² 40,00 m ²
6.	Grodzisk Duży 5, 07-407 Czerwin	8	32,50 m ² 32,50 m ² 32,50 m ² 32,50 m ² 32,50 m ² 32,50 m ² 32,50 m ² 32,00 m ²
RAZEM		30	1050,88 m ²

Tabela nr 1 – Wielkość zasobu mieszkaniowego

4. Prognozę dotyczącą wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Czerwin na lata 2024-2028 przedstawia tabela nr 2.

Prognozowana wielkość zasobu mieszkaniowego			
Lata	Ilość budynków, w których znajdują się lokale mieszkalne ogółem	Ilość lokali ogółem	Pow. użytkowa w m ² ogółem
2024	6	30	1050,88 m ²
2025	5	27	981,38 m ²
2026	5	27	981,38 m ²
2027	5	27	981,38 m ²
2028	5	27	981,38 m ²

Tabela nr 2 – Prognozowana wielkość zasobu mieszkaniowego

§ 4.

1. W latach 2024-2028 planuje się stopniowe zmniejszenie mieszkaniowego zasobu gminy Czerwin poprzez wyburzenie jednego budynku znajdującego się przy ul. Wolności 10E, 07-407 Czerwin z uwagi na jego stan techniczny oraz niską przydatność użytkową. Dodatkowo planowane jest połączenie dwóch lokali mieszkalnych znajdujących się w budynku w miejscowości Jarnuty 46, 07-407 Czerwin w jeden lokal mieszkalny, w celu lepszego przystosowania przestrzeni i stworzenia bardziej komfortowych warunków.
2. W gospodarowaniu zasobem gminy uwzględnia się analizę opłacalności utrzymania technicznego lokali i nieruchomości.

§ 5.

1. Prognozę stanu technicznego zasobów mieszkaniowych na lata 2024-2028 przedstawia tabela nr 3.

Prognoza stanu technicznego zasobów mieszkaniowych				
Lata	Ilość budynków ogółem	Stan techniczny dobry (liczba budynków)	Stan techniczny dostateczny (liczba budynków)	Stan techniczny niedozwalający (liczba budynków)
2024	6	4	2	0
2025	5	4	1	0
2026	5	4	1	0
2027	5	4	1	0
2028	5	4	1	0

Tabela nr 3 – Prognoza stanu technicznego zasobów mieszkaniowych

Użyte w tabeli określenia oznaczają:

- 1) stan techniczny dobry - budynek w okresie objętym prognozą nie wymaga napraw,

- 2) stan techniczny dostateczny - elementy konstrukcji są w dobrym stanie, natomiast inne elementy budynku należy naprawić, konserwować bądź wymienić (np. okna, konserwacja pokrycia dachowego, planowana wymiana instalacji wewnętrznych),
- 3) stan techniczny niezadowolający - elementy konstrukcji i inne elementy budynku wymagają wymiany lub generalnego remontu.

Rozdział 3

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

§ 6.

1. Potrzeby remontowe dla budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy określone są na podstawie przeglądów technicznych, a także opinii i wizji lokalnych. Potrzebom w zakresie eliminacji zagrożenia bezpieczeństwa użytkownika lokali, zabezpieczenia przeciwpożarowego budynków, a także działań podnoszących energooszczędność budynków, przypisuje się priorytetowy charakter.
2. Planowane działania i prace remontowe odbywać się będą na podstawie niniejszego Programu oraz:
 - 1) analizy potrzeb remontowych wynikających z przeglądów technicznych i wizji lokalnych,
 - 2) planowaną sprzedaż,
 - 3) możliwe do przeznaczenia na ten cel środki finansowe.
3. Plan remontów i modernizacji budynków i lokali wynikający ze stanu technicznego w poszczególnych latach przedstawia tabela nr 4.

Plan remontów i modernizacji na lata 2024 - 2028					
Lata/Lokalizacja	2024	2025	2026	2027	2028
ul. Juliusza Słowackiego 22, Piski, 07-407 Czerwin	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie
Jarnuty 46, 07-407 Czerwin	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie	Wymiana drzwi zewnętrznych i wymiana okien
ul. Wolności 10E, 07-407 Czerwin	Bieżące utrzymanie	Planowane wyburzenie budynku	-	-	-
Grodzisk Duży 4, 07-407 Czerwin	Termomodernizacja budynku	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie
Grodzisk Duży 5, 07 – 407 Czerwin	Termomodernizacja budynku	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie

Tabela nr 5 - Prognozowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2024-2028

Rozdział 4

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2024-2028

§ 7.

1. W latach 2024-2028 nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych.
2. Prognozowaną sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2024-2028 przedstawia tabela nr 5.

Prognozowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2024-2028					
Rok	2024	2025	2026	2027	2028
Prognozowana liczba lokali przeznaczonych do sprzedaży	0	0	0	0	0

Tabela nr 5 - Prognozowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2024-2028

Rozdział 5

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 8.

1. Polityka czynszowa Gminy Czerwin powinna zmierzać do takiego kształtowania czynszu w latach 2024-2028, który zapewniłby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy zmierzać do takiego stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego.

§ 9.

1. Stawkę bazową miesięcznego czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, lokali objętych najmem socjalnym oraz tymczasowym pomieszczeń ustala Wójt Gminy w drodze zarządzenia na podstawie postanowień niniejszej uchwały, mając na względzie wydatki związane z utrzymaniem lokalu.

§ 10.

1. Czynniki podwyższające i obniżające stawkę bazową czynszu:
 - 1) Czynniki podwyższające stawkę czynszu:
 - a) położenie budynku +10%,
 - b) położenie lokalu w budynku (parter) +5%,
 - c) centralne ogrzewanie +15%,
 - d) instalacja ciepłej wody użytkowej +15%,
 - e) instalacja kanalizacyjna +15%,
 - f) dobry stan techniczny budynku +10%.
 - 2) Czynniki obniżające stawkę czynszu:
 - a) położenie budynku -10%,
 - b) położenie lokalu w budynku (piętro) -5%,
 - c) lokal bez centralnego ogrzewania -15%,
 - d) lokal bez ciepłej wody użytkowej -15%,
 - e) brak instalacji kanalizacyjnej -15%,
 - f) stan techniczny budynku poniżej przeciętnego -10%.

2. Czynniki mające wpływ na podwyższenie lub obniżenie stawki bazowej czynszu, o których mowa w § 10. ust. 1. podlegają zsumowaniu.
3. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeśli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu.
4. Nie podwyższa się stawek czynszu za ulepszenia dokonane za zgodą Gminy Czerwin przez najemcę na własny koszt, o ile koszty tych ulepszeń nie zostały zwrócone.
5. Przed zmianą umowy najmu zmieniającą wysokość czynszu, należy sporządzić protokół stwierdzający fakt powstania czynników przedstawionych w ust. 3 i 4.
6. W uzasadnionych przypadkach Wójt Gminy Czerwin, jako wynajmujący, na wniosek najemcy może zastosować obniżkę czynszu na zasadach i w trybie niżej określonym.
7. Obniżkę, o której mowa w pkt 6, udziela się na okres 12 miesięcy, licząc od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym został złożony wniosek, z możliwością ubiegania się o udzielenie obniżki na kolejny okres, z zastrzeżeniem pkt 8.
8. Obniżek czynszu nie stosuje się do najemców lokali będących przedmiotem najmu socjalnego oraz pomieszczeń tymczasowych.
9. Wniosek o obniżkę czynszu składa się w Urzędzie Gminy Czerwin.
10. Do wniosku załącza się:
 - a) deklarację o wysokości dochodu członków gospodarstwa domowego, według wzoru i na zasadach określonych w przepisach o dodatkach mieszkaniowych,
 - b) zaświadczenie zarządcy budynku o wysokości naliczonego czynszu za ostatni miesiąc poprzedzający miesiąc, w którym składany jest wniosek, z jednoczesną informacją o powstałych zaległościach w trakcie korzystania z obniżki, o której mowa, bądź zaległościach powstałych w trakcie pobierania dodatku mieszkaniowego.
11. Obniżkę czynszu, o której mowa w pkt 6, stosuje się wobec najemców, których średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego * nie przekracza:
 - a) 70 % kwoty najniższej emerytury, obowiązującej w dniu złożenia wniosku o zastosowanie obniżki czynszu - 10 % obniżki,
 - b) 50 % kwoty najniższej emerytury - 20 % obniżki,
 - c) 30 % kwoty najniższej emerytury - 30 % obniżki.(* przez gospodarstwo domowe rozumie się najemcę samodzielnie zajmującego lokal lub najemcę, jego małżonka i inne osoby wspólnie z nim zamieszkujące i gospodarujące, które swoje prawa do zamieszkiwania w lokalu wywodzą z prawa tego najemcy).

12. Prawo do udzielenia obniżki czynszu nie przysługuje wobec gospodarstwa domowego najemcy, któremu przyznano prawo do dodatku mieszkaniowego, bądź posiadającemu zaległości czynszowe.
13. W przypadku wystąpienia zaległości w opłatach czynszowych, przekraczających dwa pełne okresy płatności, zastosowana obniżka czynszu wygasa.

Rozdział 6

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Czerwin oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2024-2028

§ 11.

1. Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu definiuje się jako podejmowanie wszelkich decyzji i dokonywanie wszelkich czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym, jak również do uzasadnionego inwestowania w nieruchomości.
2. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy Czerwin zarządza Wójt Gminy poprzez zatrudnionych w Urzędzie Gminy pracowników, co przyczynia się do obniżenia kosztów zarządzania budynkami i lokalami mieszkalnymi.
3. Przy wykonywaniu zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy przyjmuje się następujące zasady:
 - 1) sprawowanie nadzoru nad prawidłową eksploatacją i utrzymaniem należytego stanu technicznego budynków i lokali,
 - 2) zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej zasobu mieszkaniowego,
 - 3) utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym, zgodnie z ich przeznaczeniem,
 - 4) uzasadnione inwestowanie w nieruchomości.
4. W latach 2024-2028 nie przewiduje się zmian sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy Czerwin.

Rozdział 7

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach związane z eksploatacją, remontami, modernizacją

§ 12.

1. Finansowanie eksploatacji, remontów i modernizacji budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy odbywać się będzie ze środków ujętych w budżecie gminy na dany rok budżetowy.
2. Gmina Czerwin w latach 2024-2028 przeznaczy środki na remonty i modernizacje, których wysokość określi uchwała budżetowa na dany rok.
3. W latach 2024-2028 finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł:
 - 1) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
 - 2) środki z budżetu gminy,
 - 3) wpływy ze sprzedaży budynków i lokali mieszkalnych.
4. Wydatki na gospodarkę mieszkaniową gminy Czerwin mogą być również finansowane ze źródeł zewnętrznych wspierających sferę mieszkalnictwa.

Rozdział 8

Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali, budynków, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne

§ 13.

1. Przyjmuje się, iż wydatki na cele mieszkaniowe będą kształtować się na podstawie wartości szacunkowych, zgodnie z tabelą nr 6 i będą uzależnione od czynników zewnętrznych m.in. takich jak sytuacja gospodarcza gminy.

Prognozowane koszty w latach 2024-2028 w złotych					
Wyszczególnienie/ Rok	2024	2025	2026	2027	2028
Koszty bieżącej eksploatacji	19 389,90	20 000,00	21 000,00	22 000,00	23 500,00
Koszty remontów lokali i budynków	0	5 000,00	5 000,00	5 000,00	5 000,00
Koszty modernizacji lokali i budynków	2 015 200,00	0	0	0	0
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	0	0	0	0	0
Wydatki inwestycyjne	0	0	0	0	0
Razem	2 034 589,90	20 000,00	21 000,00	22 000,00	23 500,00

Tabela nr 6 – Prognozowane koszty w latach 2024-2028 w złotych

Rozdział 9

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

§ 14.

1. Działania gminy Czerwin mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy:
 - 1) umożliwienie odpracowania zadłużenia czynszowego,
 - 2) pozyskiwanie zewnętrznych środków finansowych na modernizację zasobu lub budownictwo komunalne,
 - 3) utrzymanie skuteczności windykacji zadłużeń w opłatach za najem lokali.
2. Działania podejmowane przez gminę Czerwin w celu poprawy racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem powinny uwzględniać każdorazowo aktualne możliwości finansowe i organizacyjne.