



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 06 grudnia 2022 r.

Poz. 12896

UCHWAŁA NR VIII/46/2022 RADY GMINY KRASNE

z dnia 30 listopada 2022 r.

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Krasne na lata 2022-2026

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j.Dz.U z 2022r. poz. 559 ze zm.) 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 (t.j. Dz. U z 2022r. poz. 172) Rada Gminy Krasne uchwała, co następuje:

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

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Krasne.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Jacek Zembrzusi

Załącznik do Uchwały Nr VIII(46)2022
Rady Gminy Krasne
z dnia 30 listopada 2022r.

Rozdział 1 **Postanowienia ogólne**

§ 1

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY KRASNE NA LATA 2022-2026

1. Głównym celem Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Krasne 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 Krasne 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 Krasne wchodzi lokale mieszkalne położone w:
 - budynku mieszkalnym przy ul. Komisji Edukacji Narodowej 1 w Krasnem
 - budynku administracyjno-mieszkalnym przy ul. Komisji Edukacji Narodowej 2 w Krasnem
 - budynku Ośrodka Zdrowia przy ul. Mikołaja Kopernika 3 w Krasnem
 - budynku Ośrodka Zdrowia w miejscowości Zielona 28
 - budynku mieszkalnym w miejscowości Augustów 11
 - budynku byłej Szkoły Podstawowej w miejscowości Milewo-Szwejki 34
 - budynku mieszkalnym w miejscowości Milewo-Szwejki 12C
 - budynku Publicznej Szkoły Podstawowej w miejscowości Zielona 37
2. Mieszkaniowy zasób gminy składa się z 24 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 985,89 m².
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.

Tabela nr 1. Zasób mieszkaniowy, stan techniczny budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

Lp	Lokal/Adres	Nr lokalu	Powierzchnia lokali w m2	Wyposażenie	Stan techniczny
1	Krasne, ul. Komisji Edukacji Narodowej 1	6	26,30	- centralne ogrzewanie -sieć wodociągowa -łazienka, wc - kanalizacja	dobry
		5	49,17	- centralne ogrzewanie -sieć wodociągowa -łazienka, wc - kanalizacja	dobry
		9	36,19	- centralne ogrzewanie -sieć wodociągowa -łazienka, wc - kanalizacja	dobry
		4	40,00	- centralne ogrzewanie -sieć wodociągowa -łazienka, wc - kanalizacja	dobry
		14	37,90	- centralne ogrzewanie -sieć wodociągowa -łazienka, wc - kanalizacja	dobry
Razem			189,56		
2	Krasne, ul. Komisji Edukacji Narodowej 2	1	39,60	- centralne ogrzewanie -sieć wodociągowa -łazienka, wc - kanalizacja	dobry
		2	46,40	- centralne ogrzewanie -sieć wodociągowa -łazienka, wc - kanalizacja	dobry
Razem			86,00		
3	Krasne, ul. Mikołaja Kopernika 3	1	75,10	- centralne ogrzewanie -sieć wodociągowa -łazienka, wc - kanalizacja	dobry
		2	52,32	- centralne ogrzewanie -sieć wodociągowa -łazienka, wc - kanalizacja	dobry
		3	52,28	- centralne ogrzewanie -sieć wodociągowa -łazienka, wc - kanalizacja	dobry
		4	47,50	- centralne ogrzewanie -sieć wodociągowa -łazienka, wc - kanalizacja	dobry
		5	47,40	- centralne ogrzewanie -sieć wodociągowa -łazienka, wc - kanalizacja	dobry
Razem			274,60		
4	Zielona 28	1	40,00	- centralne ogrzewanie -sieć wodociągowa -łazienka, wc -bezdopływowy zbiornik na nieczystości płynne	dobry
		2	15,32	- centralne ogrzewanie	dobry

				-sieć wodociągowa -łazienka, wc -bezodpływowy zbiornik na nieczystości płynne	
		3	17,48	- centralne ogrzewanie -sieć wodociągowa -łazienka, wc -bezodpływowy zbiornik na nieczystości płynne	dobry
		4	24,06	- centralne ogrzewanie -sieć wodociągowa -łazienka, wc -bezodpływowy zbiornik na nieczystości płynne	dobry
Razem			96,86		
5	Augustów 11	3	23,80	- sieć wodociągowa	zły
		4	23,30	- sieć wodociągowa	zły
Razem			47,10		
6	Milewo-Szwejki 34	1	68,00	- centralne ogrzewanie -sieć wodociągowa -łazienka, wc -bezodpływowy zbiornik na nieczystości płynne	dobry
		2	37,00	- centralne ogrzewanie -sieć wodociągowa -łazienka, wc -bezodpływowy zbiornik na nieczystości płynne	dobry
		3	47,00	- centralne ogrzewanie -sieć wodociągowa -łazienka, wc -bezodpływowy zbiornik na nieczystości płynne	dobry
Razem			152,00		
7	Milewo-Szwejki 12C	1	32,48	- sieć wodociągowa	zły
8	Zielona 37	1	67,29	- centralne ogrzewanie -sieć wodociągowa -łazienka, wc -bezodpływowy zbiornik na nieczystości płynne	dobry
		2	40,00	- centralne ogrzewanie -sieć wodociągowa -łazienka, wc -bezodpływowy zbiornik na nieczystości płynne	dobry
Razem			107,29		

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.
 2. Źródłem finansowania bieżących konserwacji w latach obowiązywania programu, będą środki finansowe budżetu gminy pochodzące z opłat z tytułu czynszu najmu lokali. Wydatki wynikające z zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy tj. remonty lokali, modernizacja budynków powinny być pokrywane z wpływu z czynszów, środków własnych gminy oraz pozyskanych funduszy inwestycyjnych.

3. W ramach remontu budynków położonych przy ul. Mikołaja Kopernika 3 w Krasnem i w miejscowości Zielona 28 planuje się w ramach otrzymanej dotacji wykonać kompleksową termomodernizację budynków.

Plan remontów i modernizacji na lata 2022-2026

Adres nieruchomości	Plan robót w poszczególnych latach	2022	2023	2024	2025	2026
Krasne, ul. Mikołaja Kopernika 3	kompleksowa termomodernizacja budynku, wymiana instalacji elektrycznej, sanitarnej, CO, ocielenie ścian i stropów, montaż instalacji OZE	-	1.672.000,00	2.508.000,00	-	-
Zielona 28	kompleksowa termomodernizacja budynku, wymiana instalacji elektrycznej, sanitarnej, CO, ocielenie ścian i stropów, montaż instalacji OZE	-	1.616.000,00	2.424.000,00	-	-

Rozdział 4

§ 4

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

1. Sprzedaż mieszkań wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy odbywa się na podstawie przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 poz. 1899 ze zm.), przepisów aktów wykonawczych do powołanej ustawy oraz ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz. U. z 2021r. poz. 1048 ze zm.)

2. Polityka Gminy w okresie objętym programem nakierowana będzie na sprzedaż lokali w istniejących wspólnotach mieszkaniowych. Pierwszeństwo w ich nabyciu przysługuje najemcom lokali.

Zestawienie lokali mieszkalnych przeznaczonych do sprzedaży w latach 2022-2026

L.p.	Adres nieruchomości	Liczba lokali	Powierzchnia użytkowa w m ²	Planowany rok sprzedaży
1	Milewo-Szwejki 34	3	152,00	2023
2	Milewo-Szwejki 12C	1	32,48	2024
3	Augustów 11	2	47,10	2024
4	Krasne, ul. Komisji Edukacji Narodowej 1	5	189,56	2025
5	Krasne, ul. Komisji Edukacji Narodowej 2	2	86,00	2026

Rozdział 5

§ 5

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

1. Czynsz najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala się na podstawie stawki bazowej za 1 m² 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 m² powierzchni użytkowej lokalu ustala Wójt w drodze zarządzenia.

3. Czynniki obniżające stawkę bazową czynszu, to brak:

- a) instalacji centralnego ogrzewania w lokalu – 20%,
- b) instalacji kanalizacyjnej – 20%,

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.

2) 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;
- 2) 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 Krasne.
2. Umowy najmu z najemcami zawiera Wójt Gminy.
3. W Urzędzie Gminy Krasne prowadzona będzie ewidencja lokali, dokumentacja związana z najmem lokali, obsługa finansowa w zakresie poboru i windykacji należności z tytułu najmu oraz dokonywane będą niezbędne prace remontowo-budowlane.
4. Wójt Gminy jako zarządca 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.

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.
 - c) dotacje celowe z budżetu państwa.

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.

Prognozę kosztów utrzymania zasobów mieszkaniowych Gminy w latach 2022-2026 obejmującą wydatki na bieżącą eksploatację, remonty, modernizację i inwestycje mieszkaniowego zasobu Gminy przedstawia poniższa tabela:

Lp	Lokal/Adres	Planowane prace	2022	2023	2024	2025	2026
1	Krasne, ul. Komisji Edukacji Narodowej 1	Eksploatacja (zł)	1500,00	1500,00	1600,00	1700,00	1800,00
2	Krasne, ul. Komisji	Eksploatacja (zł)	1000,00	1000,00	1100,00	1200,00	1300,00

	Edukacji Narodowej 2						
3	Krasne, ul. Mikołaja Kopernika 3	Eksploatacja (zł)	2500,00	2500,00	2600,00	2700,00	2800,00
		Modernizacja (zł)	0,00	1672000,00	2508000,00	0,00	0,00
4	Zielona 28	Eksploatacja (zł)	2500,00	2500,00	2600,00	2700,00	2800,00
		Modernizacja (zł)	0,00	1616000,00	2424000,00	0,00	0,00
5	Augustów 11	Eksploatacja (zł)	1000,00	1000,00	1100,00	1200,00	1300,00
6	Milewo-Szwejki 34	Eksploatacja (zł)	1000,00	1000,00	1100,00	1200,00	1300,00
7	Milewo-Szwejki 12C	Eksploatacja (zł)	500,00	500,00	600,00	700,00	800,00
8	Zielona 37	Eksploatacja (zł)	1000,00	1000,00	1100,00	1200,00	1300,00
9	Razem		11000,00	3299000,00	4943800,00	12600,00	13400,00

Rozdział 9

§ 9

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

1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy planuje się w okresie obowiązywania niniejszego programu dążenie do prowadzenia remontów o takim zakresie, który nie wymaga przydzielenia lokalu zamiennego.
2. Lokale z mieszkaniowego zasobu gminy przeznaczają się dla najemców, którzy nie są w stanie wynająć lokalu z innych zasobów, a jednocześnie ich sytuacja finansowa pozwala na opłacenie czynszów w lokalach komunalnych.