



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 4 czerwca 2024 r.

Poz. 5766

UCHWAŁA NR II.9.2024 RADY MIEJSKIEJ ODRZYWÓŁ

z dnia 24 maja 2024 r.

w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta i Gminy Odrzywół w latach 2024-2029

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 2 pkt 3 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609), art. 21, ust. 1, pkt 1 oraz ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725), uchwala się:

§ 1. Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta i Gminy Odrzywół na lata 2024-2029 w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej Uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała Nr XVIII.138.2016 Rady Gminy Odrzywół z dnia 30 grudnia 2016 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Odrzywół w latach 2017-2023.

§ 3. Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Odrzywół.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej Odrzywół

mgr Artur Macierzyński

Załącznik do uchwały Nr II.9.2024
Rady Miejskiej Odrzywół
z dnia 24 maja 2024 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM MIASTA i GMINY ODRZYWÓŁ NA LATA 2024-2029

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Odrzywół na lata 2024 – 2029 określa podstawowe zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy, tworząc warunki do racjonalnego gospodarowania i zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. Jest zadaniem własnym Miasta i Gminy, nałożonym na nią ustawą z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725). O kształcie lokalnej polityki mieszkaniowej decydują wszelkie działania, decyzje i plany przyszłych przedsięwzięć zmierzające do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej przy uwzględnieniu lokalnych uwarunkowań społeczno-gospodarczych, a w szczególności finansowych.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) Ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 2) Mieście i Gminie – należy przez to rozumieć Miasto i Gminę Odrzywół;
- 3) Burmistrzu – należy przez to rozumieć Burmistrza Miasta i Gminy Odrzywół;
- 4) modernizacji – należy przez to rozumieć ulepszenie lokalu mieszkalnego na podstawie przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane;
- 5) powierzchni użytkowej lokalu – należy przez to rozumieć powierzchnie określone w art. 2 ust. 1 pkt 7 ustawy.

Rozdział 2. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Miasta i Gminy w poszczególnych latach

§ 3. 1. W skład zasobu mieszkaniowego Miasta i Gminy wchodzi budynki będące w całości własnością Miasta i Gminy Odrzywół.

2. Miasto i Gmina nie posiada lokali mieszkalnych wspólnot mieszkaniowych stanowiących współwłasność Miasta i Gminy i innych podmiotów.

3. Wielkość zasobów mieszkaniowych Miasta i Gminy Odrzywół na dzień 1 stycznia 2024 r. wynosi 4 (cztery) lokale w 3 (trzech) budynkach.

Ilość i stan lokali mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy przedstawia tabela nr 1:

Tabela nr 1

Wyszczególnienie	Ilość lokali	Ilość izb	Powierzchnia użytkowa mieszkań (m ²)	Powierzchnia użytkowa na 1 izbę (m ²)	Stan techniczny budynków
Ilość mieszkań ogółem; w tym:	4	31	277,59	8,95	
1.Lecznica Zwierząt w Wysokinie	2	18	153,56	8,53	przeciętny
2. Ośrodek Zdrowia Odrzywół	1	6	56,41	9,40	bardzo dobry
3. Dzienny Dom SENIOR+ w Odrzywole	1	7	67,62	9,66	bardzo dobry

4. Aktualną strukturę budynków pod względem ich wieku przedstawia tabela nr 2:

Tabela nr 2

Wiek budynków	Liczba budynków	Struktura (w %)
do 50 lat	2	100%
od 50 do 100 lat	1	100 %
powyżej 100 lat	0	0
RAZEM:	3	100 %

5. Prognozowana wielkość zasobu mieszkaniowego Miasta i Gminy w kolejnych latach przedstawia tabela nr 3:

Tabela nr 3

Mieszkaniowy zasób Miasta i Gminy w poszczególnych latach	Ogółem zasób mieszkaniowy
2024 r.	4
2025 r.	4
2026 r.	4
2027 r.	4
2028 r.	4
2029 r.	4

6. Stan wyposażenia technicznego lokali mieszkalnych przedstawia tabela nr 4:

Tabela nr 4

Wyposażenie techniczne	Liczba lokali mieszkalnych	Procentowy udział w całym zasobie mieszkaniowym
Instalacja wodociągowa	4	100 %
Instalacja kanalizacyjna	4	100 %
Instalacja c.o.	4	100 %
Inne nstalacje grzewcze	0	0 %

Stan budynku przeciętny – 2 lokale (wymieniona stolarka okienna, piec c.o.). Do wymiany pozostaje dach na budynku oraz wykonanie ocieplenia. Prace przewidywane w programie. W jakich latach zostaną wykonane to kwestia pozyskania środków finansowych z zewnątrz i stanu finansów gminy.

Stan pozostałych 2 budynków bardzo dobry – (wymieniona stolarka okienna, ocieplenie, ogrzewanie na ekologiczne, wnętrza odnowione).

Wiek budynków to przedział w granicach do 50 i 50-100 lat.

Wielkość zasobów mieszkaniowych Miasta i Gminy Odrzywól na dzień 1 stycznia 2024 r. wynosi 5 (pięć) lokali w 3 (trzech) budynkach. Przewiduje się, że do 2029 roku wielkość zasobów mieszkaniowych Miasta i Gminy Odrzywól pozostanie na dotychczasowym poziomie.

Budynki wyposażone w instalację wodociągowo-kanalizacyjną i c.o.

Miasto i Gmina w latach 2024-2029 nie planuje budowy jak również zakupu nowych mieszkań ze środków budżetu Miasta i Gminy.

Rozdział 3.

§ 4. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali wraz z szacunkowymi nakładami na ich realizację

Budynki stanowiące mieszkaniowy zasób Miasta i Gminy wykonane są w następujących technologiach:

- cegła czerwona + płyta gipsowa PROMONT - 2 budynki (Ośrodek Zdrowia, Lecznica Zwierząt)

- bloczek gazo-betonowy (ściany zewnętrzne), cegła czerwona (ściany wewnętrzne) – 1 budynek (Dzienny Dom SENIOR+ w Odrzywole)

Wiek budynków stanowiących mieszkaniowy zasób Miasta i Gminy waha się w granicach do 50 lat – 1 budynek oraz od 50 do 100 lat – 2 budynki, w tym:

- budynki wykonane w okresie 50 - 100 lat temu – 2 (Lecznica Zwierząt, Ośrodek Zdrowia)
- budynki wykonane do 50 lat – 1 (Dzienny Dom SENIOR+ w Odrzywole)

Stan techniczny budynków określony do celów czynszowych przedstawia się następująco:

Budynki o stanie technicznym:

- bardzo dobrym - 2
- przeciętnym - 1

Nie wszystkie budynki stanowiące mieszkaniowy zasób Miasta i Gminy wymagają remontów. Zakres remontów w budynkach i lokalach stanowiących mieszkaniowy zasób Miasta i Gminy w latach 2024 - 2029 z podaniem koniecznych nakładów na ich realizację przedstawia poniższa tabela nr 5:

Rodzaj prac	Zakres rzeczowych remontów i modernizacji oraz planowany rok wykonania	Nakłady na remont i modernizację w tys.zł
Elewacje	ocieplenie ścian i wykonanie elewacji zewnętrznej	120
Dachy	zmiana konstrukcji dachowej, pokrycie	110
Stolarka okienna i inna	wymiana okien na PVC	wykonane
Inne roboty	remonty wnętrz	20
Razem:		250

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 5. Do roku 2029 nie przewiduje się sprzedaży lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Miasta i Gminy.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 6. 1. Na podstawie ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego Rada Miejska ustala stawki czynszu lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Miasta i Gminy za 1m² powierzchni użytkowej z uwzględnieniem czynników obniżających ich wartość użytkową:

- wyposażenia lokalu w instalacje,
- stanu technicznego budynku,

2. Polityka czynszowa Miasta i Gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2024 – 2029, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu Miasta i Gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Wpływy z czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również pozyskanie środków na remonty.

3. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz najmu, ustalony według stawki podstawowej za 1 m² powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników obniżających lub podwyższających wartość użytkową lokalu.

§ 7. 1 Wykaz czynników obniżających wartość użytkową lokalu oraz wskaźnik obniżający stawkę bazową określa tabela nr 6:

Tabela nr 6

Czynniki obniżające wartość użytkową lokalu	Wskaźnik obniżający stawkę (w %)
Lokal bez urządzeń wodociągowych	10
Lokal bez instalacji kanalizacyjnej	10
Ogólny stan techniczny budynku	10

2. Wykaz czynników podwyższających wartość użytkową lokalu oraz wskaźnik podwyższający stawkę bazową określa tabela nr 6:

Tabela nr 7

Czynniki podwyższające wartość użytkową lokalu	Wskaźnik podwyższający stawkę (w %)
Lokal wyposażony w centralne ogrzewanie	10
Lokal wyposażony w łazienkę	10

Rozdział 6.

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

§ 8. 1. W latach 2024 – 2029 nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy.

2) Zarządzanie i administrowanie budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu miasta i gminy sprawowane będzie:

1) trzema lokalami w Odrzywole i dwoma lokali w Wysokinie przez Burmistrza Miasta i Gminy Odrzywół,

§ 9. Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy obejmują w szczególności:

1) remonty, konserwacje i modernizacje lokali mieszkalnych i budynków,

2) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najmem lokali,

3) utrzymanie w należytym stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujących się na nich urządzeń komunalnych,

4) organizowanie i prowadzenie zarządu lokalami będącymi własnością Miasta i Gminy.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 10. W latach obowiązywania programu, finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł:

1) wpływów z czynszów za lokale mieszkalne,

2) innych środków budżetowych.

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 i Gminy, a także koszty inwestycyjne**

§ 11. Wydatki na gospodarkę mieszkaniową oraz źródła ich finansowania.

Szacowane wydatki na gospodarkę mieszkaniową w latach 2024 - 2029 wynoszą 250 000 zł.

Kwoty wydatków oszacowano na podstawie zakresu rzeczowego remontów i modernizacji planowanych na lata 2024 – 2029, a także szacunku kosztów zarządzania i bieżącego utrzymania budynków i lokali.

Planuje, się że większość kosztów ponoszone na bieżące utrzymanie zasobów mieszkaniowych miasta i gminy zostanie pokryta z wpływów czynszu za lokale.

Na remonty i modernizację budynków i lokali niezbędne będą również środki finansowe z budżetu miasta i gminy

Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na poszczególne rodzaje kosztów związanych z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego przedstawia tabela nr 8:

Tabela nr 8

Rodzaj kosztów	Wielkość planowanych wydatków (w tys. zł)					
	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Remonty częściowe	10	40	50	50	50	50
Koszty zarządu nieruchomościami	0	0	0	0	0	0
RAZEM	10	40	50	50	50	50

Rozdział 9.**Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy**

§ 12. Miasto i Gmina podejmuje działania w celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania zasobem mieszkaniowym poprzez:

- 1) miasto i gmina będzie dążyła do poprawy stanu technicznego oraz do polepszenia warunków mieszkaniowych, jednakże nie przewiduje się konieczności przydzielenia lokalu zamiennego na czas remontu, chyba że zaistniała sytuacja będzie tego wymagała ze względu na stan zagrożenia zdrowia lub życia lokatorów;
- 2) racjonalnego gospodarowania środkami z budżetu miasta i gminy przeznaczonymi na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy;
- 3) sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz poprzez windykację zaległości.