



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 10 lipca 2024 r.

Poz. 6915

UCHWAŁA NR III/18/2024 RADY GMINY SZCZUTOWO

z dnia 28 czerwca 2024 r.

w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Szczutowo na lata 2024-2028

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 zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725), uchwala się co następuje:

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Szczutowo na lata 2024 – 2028, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Szczutowo.

§ 3. Traci moc uchwała Nr XXXIV/179/2017 Rady Gminy Szczutowo z dnia 18 grudnia 2017 r. w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2018-2023.

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

Przewodniczący Rady

mgr inż. Józef Topolewski

Załącznik do Uchwały Nr III/18/2024
Rady Gminy Szczutowo
z dnia 28 czerwca 2024 r.

**Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Gminy Szczutowo
na lata 2024-2028**

S P I S T R E Ś C I

Przepisy ogólne

Rozdział I

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobów mieszkaniowych gminy z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

1. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego w latach 2024-2028
2. Ocena i prognoza aktualnego stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy

Rozdział II

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

Rozdział III

Planowana sprzedaż lokali w poszczególnych latach

Rozdział IV

Zasady polityki czynszowej

Rozdział V

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

Rozdział VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej na lata 2024-2028

Rozdział VII

Wysokość kosztów 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 koszty inwestycyjne

Rozdział VIII

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

Przepisy ogólne

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Szczutowo na lata 2024-2028 określa w szczególności :

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne,
- 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 i warunki obniżania czynszu,
- 5) 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,
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach,
- 7) wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżące 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,
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział I

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobów mieszkaniowych gminy z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

Mieszkaniowy zasób gminy Szczutowo tworzą lokale mieszkalne położone zarówno w budynkach, w których wyodrębniono własność lokali jak i w budynkach, w których nie wyodrębniono własności lokali stanowiących w całości własność gminy.

Aktualną wielkość mieszkaniowego zasobu gminy przedstawiają poniższe tabele :

Lokale mieszkalne

L.p.	Wyszczególnienie	Nazwa budynku	Ilość mieszkań	Powierzchnia użytkowa w m ²
------	------------------	---------------	----------------	--

1	Szczutowo	Budynek komunalny przy ul. Lipowej 11 w Szczutowie /Ośrodek Zdrowia/	1	56,92
2	Szczutowo	Szkoła Podstawowa w Szczutowie przy ul. Lipowej 2A	1	43,95
3	Szczutowo	Budynek komunalny przy ul. 3 Maja 102	1	33,75
4	Gójsk	Szkoła Podstawowa w Gójsku przy ul. Lipnowskiej 3B	1	27
5	Szczechowo	Budynek komunalny o nr porządkowym 13	1	35
	Razem			196,62

Lokale socjalne

L.p.	Wyszczególnienie	Nazwa budynku	Ilość mieszkań	Powierzchnia użytkowa w m ²
1	Stara Wola	Budynek komunalny o nr porządkowym 49	1	20
2	Szczutowo	Budynek komunalny przy ul. 3 Maja nr 102	3	56,3
	Razem			76,3

1. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego w latach 2024-2028

- 1) W prognozowanym okresie 2024-2028 nie przewiduje się znacznej zmiany wielkości zasobu Gminy.
- 2) Nie przewiduje się pozyskania nowych mieszkań, a jedynie w razie potrzeby nastąpi zaadaptowanie zbędnych pomieszczeń na lokale socjalne i utrzymanie istniejących w należyтым stanie technicznym.
- 3) W mieszkaniowym zasobie Gminy znajdują się lokale mieszkalne zlokalizowane w budynku Szkoły Podstawowej w Szczutowie i Szkoły Podstawowej w Gójsku oraz lokal w budynku komunalnym /Ośrodek Zdrowia/ w Szczutowie. Pozostałe lokale socjalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy znajdują się w budynkach komunalnych stanowiących własność Gminy Szczutowo. Zarządcą tych lokali jest Wójt Gminy Szczutowo.
- 4) Lokale znajdujące się w szkołach zostaną zaadoptowane na potrzeby szkoły.

2. Ocena i prognoza aktualnego stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy

- 1) Lokale tworzące mieszkaniowy zasób Gminy mieszczą się w budynkach które były wybudowane kilkadziesiąt lat temu i stan techniczny tych budynków jest zróżnicowany i zależy od wieku budynków, ich konstrukcji oraz wyposażenia w instalacje elektryczną, wodociągową i kanalizacyjną. W związku z tym niektóre wymagają poniesienia mniejszych nakładów a inne nakładów większych.
- 2) Celem Gminy jest nie dopuszczenie do pogarszania się stanu technicznego budynków, dążenia do podnoszenia standardu lokali, estetyki budynków jako całości i likwidacja zużycia funkcjonalnego.
- 3) Prace będą prowadzone sukcesywnie, a na obiektach wymagających przeprowadzenia pilnych remontów w pierwszej kolejności.
- 4) Po analizie stanu technicznego budynków stwierdzono, że należałoby przeprowadzić w istniejącym zasobie mieszkaniowym gminy remonty bieżące takie jak: wykonanie robót elewacyjnych i dociepleniowych, wymiana drzwi wejściowych, remont korytarza, wykonanie przyłącza kanalizacyjnego, budowa ogrodzenia wokół budynku znajdującego się w Szczutowie, oraz wykonanie robót elewacyjnych i dociepleniowych w budynku znajdującym się w Starej Woli.
- 5) Wszystkie lokale wyposażone są w instalację elektryczną i wodociągową, część z nich w instalację kanalizacyjną i centralne ogrzewanie, a niektóre posiadają ogrzewanie piecowe.
- 6) Stan techniczny budynków należących do zasobu Gminy Szczutowo jest uzależniony od wieku budynków, ich usytuowania, ich utrzymania oraz przeprowadzonych w przeszłości remontów. Budynki najczęściej pochodzą z lat 60-tych. Zdecydowana większość budynków wymaga modernizacji ze względu na ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów budowlanych. Priorytetowym celem remontów i modernizacji jest zapewnienie bezpieczeństwa lokatorom, w związku z tym w pierwszej kolejności należy podejmować prace zmierzające do zabezpieczenia konstrukcji budynków, instalacji technicznych oraz zabezpieczenia przeciwpożarowego. Podejmowane remonty mają na celu zapewnić utrzymanie zasobu mieszkaniowego Gminy Szczutowo na zadowalającym poziomie technicznym gwarantującym :
 - sprawną instalacje elektryczną,
 - sprawną instalację odgromową,
 - sprawną instalacje wodno-kanalizacyjną,
 - szczelność pokrycia dachowego,
 - sprawne przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne,
 - stan konstrukcji budynków zapewniający bezpieczeństwo.Stan techniczny budynków lub ich poszczególnych elementów wskazuje na konieczność systematycznego przeprowadzania remontów i modernizacji w powyższym zakresie. Jako priorytetowe uznaje się remonty wynikające z wymogów bezpieczeństwa dla życia i zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia w szczególności w zakresie instalacji elektrycznej.
Dokonane remonty winny pozwolić na utrzymanie zasobu w stanie co najmniej nie pogorszonym, a nawet przy ich systematycznej realizacji mogą doprowadzić do poprawy stanu technicznego zasobu.

Rozdział II

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

1. Czynnikiem mającym istotny wpływ na stan techniczny budynku są: wiek budynku, rodzaj zabudowy, rodzaj pokrycia dachu, sposób utrzymania budynków i sposób ich użytkowania, a przede wszystkim wysokość środków finansowych jakie można przeznaczyć na wykonanie koniecznych remontów. W celu utrzymania zasobu mieszkaniowego na dobrym poziomie technicznym konieczne jest podejmowanie działań zmierzających do zachowania substancji budowlanej wraz z instalacjami w należyłym stanie. Za celowe i konieczne uznaje się przeprowadzenie w części budynków stanowiących własność Gminy Szczutowo inwestycji i remontów w takim zakresie, aby ze względu na ich stan techniczny, nieruchomości te mogły w okresie obowiązywania niniejszego programu osiągnąć jak najlepszy stan techniczny. Zakłada się systematyczną poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Szczutowo z uwzględnieniem pierwszeństwa realizacji działań, których celem jest zapewnienie bezpieczeństwa ludzi i mienia.

2. Plan remontów wynikający z analizy potrzeb w kolejnych latach :

- Rok 2024: wykonanie przyłącza kanalizacyjnego do mieszkania znajdującego się w budynku w Szczutowie oraz budowa ogrodzenia wokół budynku
- Rok 2025: rozpoczęcie robót elewacyjnych i dociepleniowych budynku w Szczutowie
- Rok 2026: roboty elewacyjne i dociepleniowe budynku w Szczutowie oraz remont korytarza głównego
- Rok 2027: wymiana drzwi wejściowych budynku w Szczutowie,
- Rok 2028: rozpoczęcie robót elewacyjnych i dociepleniowych budynku w Starej Woli

Rozdział III

Planowana sprzedaż lokali w poszczególnych latach

1. Zasady sprzedaży lokali i budynków mieszkalnych każdorazowo określa Rada Gminy Szczutowo w uchwale.
2. Pierwszeństwo w nabywaniu lokali mieszkalnych ustala się dla ich najemców wyłącznie, gdy najem został zawarty na czas nieoznaczony.
3. Najemcy lokali, o których mowa w pkt 1, otrzymują pisemne zawiadomienie o przeznaczeniu lokalu do sprzedaży oraz ofertę nabycia, z wyznaczonym terminem do złożenia pisemnego wniosku o skorzystaniu z pierwszeństwa nabycia lokalu.
4. Sprzedaż mieszkań będzie następować w drodze bezprzetargowej na rzecz dotychczasowych najemców.
5. W razie nie złożenia wniosku o nabycie lokalu w wyznaczonym terminie od daty otrzymania oferty Wójta Gminy, lokal może zostać przeznaczony do sprzedaży w drodze przetargu na podstawie odrębnej uchwały Rady Gminy.
6. Przewiduje się, że sprzedaż lokali mieszkalnych w poszczególnych latach będzie uzależniona od zainteresowania najemców kupnem mieszkań przeznaczonych do sprzedaży w danym budynku.
7. Przy sprzedaży lokali mieszkalnych dla najemców, którym przysługuje prawo pierwokupu mogą być stosowane bonifikaty, których wysokość określi każdorazowo Rada Gminy Szczutowo.

Rozdział IV

Zasady polityki czynszowej

1. Polityka czynszowa gminy w latach obowiązywania programu powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu, aby wpływy pokrywały koszty utrzymania bieżącego zasobu mieszkaniowego na zadowalającym poziomie technicznym oraz umożliwiły pozyskanie środków na remonty lokali i budynków.
2. Czynsz za lokale mieszkalne i socjalne opłacają najemcy lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Szczutowo.
3. Wójt Gminy Szczutowo ustala w drodze zarządzenia stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa.
4. Podwyższenie czynszu za wynajem lokali mieszkalnych i lokali socjalnych w mieszkaniowym zasobie gminy może być dokonywane raz w roku.
5. Stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu z zasobu mieszkaniowego gminy obejmuje stawkę bazową podwyższoną o czynniki podwyższające lub obniżoną o czynniki obniżające wartość użytkową lokalu.
 - a) Czynniki podwyższającymi wartość użytkową lokali, powodującymi podwyższenie stawki czynszu są :
 - dobry stan techniczny budynku – podwyżka o 20 %
 - wyposażenie budynku w instalację gazową – podwyżka o 20%
 - b) Czynniki obniżającymi wartość użytkową lokali, powodującymi obniżenie stawki czynszu są:
 - brak centralnego ogrzewania - obniżka o 40%
 - brak przyłącza kanalizacyjnego - obniżka o 20%
6. Czynniki obniżające stawkę bazową czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.
7. Czynsz najmu płacony jest z góry do 10 dnia każdego miesiąca na podstawie wystawionej przez Wynajmującego faktury.

Rozdział V

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

1. Budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Szczutowo zarządza Wójt Gminy Szczutowo, tj. :
 - zawiera umowy najmu lokali mieszkalnych,

- ustala stawki czynszu regulowanego za najem lokali mieszkalnych,
- określa zakres niezbędnych remontów i modernizacji lokali mieszkalnych.

2. Z uwagi na niewielką ilość lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania zasobem w najbliższych latach.

Rozdział VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej na lata 2024-2028

1. Finansowanie gospodarki mieszkaniowej przewidywane jest z następujących zasobów :
- wpływów z opłat za najem lokali mieszkalnych,
 - wpływów ze sprzedaży lokali komunalnych,
 - środków z dochodów własnych gminy Szczutowo zabezpieczonych w uchwale budżetowej,
 - kredytów i pożyczek,
 - zewnętrznych źródeł finansowania.

Rozdział VII

Wysokość kosztów 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 koszty inwestycyjne

Szacuje się, że wysokość kosztów w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy kształtować się będą następująco:

Wyszczególnienie kosztów	2024	2025	2026	2027	2028
Koszty bieżącej eksploatacji	2 000	2 000	2 000	2 500	2 500
Koszty remontów i modernizacji	7 000	45 000	20 000	5 000	15 000
Koszty zarządu	0	0	0	0	0
Koszty inwestycyjne	2 500	0	0	0	0

Rozdział VIII

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

W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy planuje się w okresie obowiązywania niniejszego programu:

- dążenie do prowadzenia remontów w takim zakresie, który nie wymaga przydzielenia lokalu zamiennego
- wynajmowanie lokali mieszkalnych na czas oznaczony od innych właścicieli i ich podnajmowanie
- pozyskiwanie tymczasowych pomieszczeń przez adaptację pomieszczeń o innym przeznaczeniu niż mieszkalne, stanowiących własność Gminy.

Przedstawione zamierzenia w rozdziałach od I-VII mają na celu wykorzystanie i racjonalizację gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy Szczutowo uwzględniając aktualne i przewidywane możliwości organizacyjne i finansowe Gminy.