



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 19 marca 2024 r.

Poz. 3343

UCHWAŁA NR XLV/290/2024 RADY GMINY MIEDZNA

z dnia 28 lutego 2024 r.

w sprawie uchwalenia "Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Miedzna na lata 2024-2028".

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 6 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023r., poz. 40) 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 (Dz. U. z 2023r. poz. 725) Rada Gminy Miedzna uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się "Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miedzna na lata 2024 - 2028" w brzmieniu określonym w załączniku do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Miedzna.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Maciej Batorowicz

ZAŁĄCZNIK Nr 1 do uchwały Nr XLV/ 290/2024

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY
MIEDZNA NA LATA 2024-2028

Rozdział 1.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w
poszczególnych latach.

§ 1.

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Miedzna zwanej dalej „Gminą” obejmuje 6 lokali mieszkaniowych zlokalizowanych w 2 budynkach stanowiących własność Gminy.
2. Ogólna powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych stanowi 277,63 m².
3. W latach objętych programem nie przewiduje się nowych inwestycji mogących powiększyć mieszkaniowy zasób miasta i gminy.

§ 2.

1. Zasób mieszkaniowy gminy oraz jego stan techniczny przedstawiają poniższe tabele.

1) Wykaz lokali i stan techniczny

Tabela nr 1:

Lp.	Adres: położenie lokalu	Pow. użytkowa lokalu w m ²	Ilość izb	Rok budowy	Wyposażenie lokalu	Stan techniczny lokalu
1.	Gminny Ośrodek Zdrowia w Miedznie	58,00	3	1992	energia woda kanalizacja ścieki c.o.	bardzo dobry
2.	Gminny Ośrodek Zdrowia w Miedznie	49,77	3	1992	energia woda kanalizacja ścieki c.o.	bardzo dobry
3.	Gminny Ośrodek Zdrowia w Miedznie	49,65	3	1992	energia woda kanalizacja ścieki c.o.	bardzo dobry
4.	Gminny Ośrodek Zdrowia w Miedznie	36,01	3	1992	energia woda kanalizacja ścieki c.o.	bardzo dobry
5.	Dom Nauczyciela w Miedznie (część południowa budynku)	42,10	4	1968	energia woda kanalizacja ścieki c.o.	dobry
6.	Dom Nauczyciela w Miedznie (część północna budynku)	42,10	4	1968	energia woda kanalizacja ścieki c.o.	dobry
	RAZEM	277,63	20			

2. Nie przewiduje się zmian wielkości mieszkaniowego zasobu gminy.
3. Zmiana istniejącego stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy może nastąpić poprzez zaangażowanie nakładów finansowych na jego poprawę, tj. na konserwację, remonty budynków i lokali mieszkalnych.

Rozdział 2.

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

§ 3.

1. Głównym celem Programu jest przede wszystkim utrzymanie dobrego stanu technicznego lokali i budynków wchodzących w skład tego zasobu, w ramach bieżącej eksploatacji.
2. Ze względu na przeprowadzoną termomodernizację oraz gruntowne remonty obu budynków w 2023 roku, nie przewiduje się remontów i modernizacji lokali mieszkalnych w latach 2024-2028.

Rozdział 3.**Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach****§ 4.**

W latach 2024-2028 nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych.

Rozdział 4.**Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.****§ 5**

Określa się następujące zasady polityki czynszowej:

- 1) stawki czynszu różnicowane będą w zależności od położenia lokalu i jego wyposażenia;
- 2) obniżki czynszu mogą być udzielane na indywidualny wniosek najemcy uzasadniający obniżenie czynszu;
- 3) w lokalach należących do mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy stawkę bazową czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu ustala Wójt Gminy w drodze zarządzenia, z uwzględnieniem kosztów utrzymania zasobu;
- 4) ustalona stawka bazowa czynszu stanowi 100% i będzie obniżana o odpowiedni % w zależności od czynników obniżających wartość użytkową lokalu według następujących zasad:
 - a) brak instalacji centralnego ogrzewania – obniżka o 10%,
 - b) brak centralnego ogrzewania, instalacji kanalizacyjnej, łazienki, wc – obniżka o 20 %,
 - c) brak centralnego ogrzewania , instalacji wodno- kanalizacyjnej, łazienki, wc – obniżka o 40 %;
- 5) w przypadku, gdy lokator nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub usług, właściciel lokalu oprócz czynszu będzie pobierał opłaty zależne i niezależne od niego, np. za dostawę wody, energii, odbiór nieczystości stałych i płynnych oraz innych opłat eksploatacyjnych. Opłaty te będą pobierane wg wskazań urządzeń pomiarowych, a w przypadku ich braku na podstawie norm stanowiących podstawę ustalenia ceny przez dostawców lub w oparciu o własną kalkulację;
- 6) podwyższanie stawki bazowej czynszu może być dokonywane nie częściej niż raz w roku.
- 7) Stawka czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali nie może przekroczyć w skali roku 3 % wartości odtworzeniowej lokalu.

Rozdział 5.**§ 6****Sposób i zasady zarządzania budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach.**

1. Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza Wójt Gminy.
2. Zarządzanie zasobem gminy polega w szczególności na:
 - 1) zawieraniu umów najmu;
 - 2) określaniu wysokości czynszu i innych świadczeń wynikających z najmu lokali mieszkalnych;
 - 3) utrzymywanie, w ramach posiadanych środków, budynków i lokali mieszkalnych oraz znajdujących się w nich urządzeń i instalacji w należytych stanie technicznym;
 - 4) pobieraniu opłat z tytułu najmu;
 - 5) sprzedaży lokali mieszkalnych.
3. W latach 2024-2028 nie przewiduje się zmiany sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.
4. W Urzędzie Gminy prowadzi się ewidencję lokali, dokumentację związaną z najmem lokali, obsługę finansową w zakresie poboru i windykacji należności z tytułu najmu.

Rozdział 6**Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.****§ 7**

1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej będą dochody uzyskane z tytułu czynszów za lokale mieszkaniowe, oraz:
 - 1) środki z budżetu Miasta i Gminy,
 - 2) dochody z ewentualnej sprzedaży lokali,
 - 3) środki zewnętrzne - w tym z funduszy europejskich i programów rządowych.
2. Ustala się, że ulepszanie lokali mieszkalnych będzie mogło być wykonywane i sfinansowane przez lokatora za zgodą Wójta Gminy po zawarciu umowy z lokatorem, co do sposobu rozliczenia poniesionych przez najemcę kosztów ulepszenia.

Rozdział 7**§ 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 gminy, koszty

zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne.

1. W latach 2024 - 2028 przewiduje się wydatki finansowe, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, określonych w poniższej tabeli:

Tabela nr 2:

Lp.	Rok	Koszty bieżącej eksploatacji w zł	Koszty remontów w zł	Koszty modernizacji zł	Razem
1.	2024	10 000,00	10 000,00	0	20 000,00
2.	2025	10 000,00	10 000,00	0	20 000,00
3.	2026	10 000,00	10 000,00	0	20 000,00
4.	2027	10 000,00	10 000,00	0	20 000,00
5.	2028	10 000,00	10 000,00	0	20 000,00

2. Bieżąca eksploatacja obejmuje przeglądy techniczne, w tym budowlane, elektryczne, kominiarskie, niezbędne remonty oraz usuwanie powstałych awarii.

3. Gmina nie jest współwłaścicielem żadnej nieruchomości wspólnej, dlatego nie ponosi kosztów zarządu z tym związanych.

Rozdział 8**Działania mające na celu racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.****§ 9**

1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy podejmowane będą następujące działania:
 - 1) prowadzenie bieżącej eksploatacji lokali i budynków, w celu utrzymania substancji mieszkaniowej w niepogorszonej formie;
 - 2) sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych;
 - 3) prowadzenie windykacji zaległych należności czynszowych;
 - 4) podjęcie działań zmierzających do sprzedaży lokali mieszkalnych o najniższym standardzie,
 - 5) ewentualną adaptację na cele mieszkalne innych pomieszczeń i lokali użytkowych będących własnością gminy.
2. Z uwagi na brak planowanych remontów budynków i lokali nie planuje się związanych z nimi niezbędnych zamian lokali.