

**UCHWAŁA NR LV.484.2023
RADY GMINY DĄBRÓWKA**

z dnia 23 października 2023 r.

**w sprawie „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Gminy Dąbrówka w latach 2023-2027”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 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. z 2023 r. poz. 725) Rada Gminy Dąbrówka uchwala, co następuje:

§ 1.

Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dąbrówka w latach 2023-2027” w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2.

Traci moc uchwała Nr LIII.473.2023 Rady Gminy Dąbrówka z dnia 31 sierpnia 2023 r. w sprawie „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dąbrówka w latach 2023-2027”.

§ 3.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dąbrówka.

§ 4.

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

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY DĄBRÓWKA

Sławomir Rosa

**„Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dąbrówka
w latach 2023-2027”**

Rozdział 1.

**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy
w poszczególnych latach**

§ 1.

1. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Dąbrówka wchodzi lokale położone w budynkach będących własnością Gminy.
2. Aktualny wykaz lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Dąbrówka przedstawia Tabela nr 1.

Tabela Nr 1

Lp.	Adres budynku/lokalu	lokale	Powierzchnia użytkowa lokali (m ²)	Wyposażenie budynku w infrastrukturę	Opis budynku i stan techniczny
1	Ośrodek Zdrowia w Dąbrówce, ul. T. Kościuszki 16 05-252 Dąbrówka	1	42,24	energia elektryczna, sieć wodociągowa i kanalizacyjna, centralne ogrzewanie gazowe	Budynek murowany, czterokondygnacyjny wybudowany w roku 1989, kryty blachą, stolarka okienna z PCV rynny i rury spustowe z PCV stan budynku dostateczny.
		2	42,99		
		3	65,54		
		4	35,74		
2	Ośrodek Zdrowia w Kuligowie ul. Warszawska 5 05-254 Kuligów	1	86,08	energia elektryczna, sieć wodociągowa, centralne ogrzewanie gazowe, zbiornik bezodpływowy	Budynek murowany, czterokondygnacyjny wybudowany w roku 1993, kryty blachą, stolarka okienna z PCV rynny i rury spustowe z PCV stan budynku dostateczny.
		2	96,6		
3	Budynek wielorodzinny Trakt Napoleński 45A 05-252 Wszebory	1	34	energia elektryczna, ujęcie indywidualne, centralne ogrzewanie gazowe, zbiornik bezodpływowy	Budynek murowany, jednokondygnacyjny wybudowany w roku 1966, kryty blachą, stolarka okienna z PCV rynny i rury spustowe z PCV stan budynku dobry.
		2	34		
		3	34		
4	Dom nauczyciela ul. T. Kościuszki 20 05-252 Dąbrówka	1	44	energia elektryczna, sieć wodociągowa i kanalizacyjna, centralne ogrzewanie gazowe	Budynek murowany, jednokondygnacyjny wybudowany w latach 60, kryty blachą, stolarka okienna z PCV rynny i rury spustowe z PCV stan budynku dobry.
5	Budynek jednorodzinny ul. Rybna 2	1	70	energia elektryczna, ujęcie indywidualne,	Budynek murowany, jednokondygnacyjny

	05-252 Ślężany			ogrzewanie za pomocą pieca kaflowego, zbiornik bezodpływowy	wybudowany w latach 80, kryty eternitem, stolarka okienna drewniana, rynny i rury spustowe metalowe, stan budynku zły.
6	Szkoła Podstawowa im. Bitwy Warszawskiej 1920 Roku w Józefowie	1	49	energia elektryczna, sieć wodociągowa, centralne ogrzewanie gazowe, zbiornik bezodpływowy	Budynek murowany, wybudowany w roku 1970, kryty blachą, stolarka okienna z PCV, rynny i rury spustowe z PCV stan budynku dobry.
		2	49		
		Suma:	683,19		

3. Nie przewiduje się powiększania mieszkaniowego zasobu Gminy Dąbrówka poprzez budowę nowych mieszkań.
4. Techniczny stan budynków określa się w oparciu o wyposażenie lokali w instalacje centralnego ogrzewania, instalację energii elektrycznej, dostęp do wody z wodociągu gminnego i dostęp do kanalizacji sanitarnej.

Rozdział 2.

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

§ 2.

Działania Gminy Dąbrówka będą się koncentrowały na utrzymaniu składników zasobu mieszkaniowego w należyłym stanie technicznym.

§ 3.

1. Przeglądy techniczne budynków są podstawą do ustalenia rocznych planów remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego z uwzględnieniem realnych możliwości finansowych.
2. Remonty lub modernizacje lokali i budynków będących w zasobach mieszkaniowych Gminy Dąbrówka będą wykonywane sukcesywnie w miarę posiadanych środków finansowych z tytułu wpływu z czynszów za lokale mieszkalne i mogą zostać dofinansowane z innych środków budżetowych Gminy w zależności od stopnia pilności tych remontów, aby stan techniczny nie uległ pogorszeniu i będą przeprowadzane w kolejnych latach obowiązywania programu.

§ 4.

Zakres prac niezbędnych do wykonania w budynkach i lokalach zasobu mieszkaniowego gminy na lata 2023 - 2027, przedstawia Tabela nr 2.

Tabela Nr 2

Lp.	Zakres robót	2023	2024	2025	2026	2027
1	Bieżąca eksploatacja	-	10 000	10 000	10 000	10 000
2	Koszty remontów	-	5 000	10 000	10 000	10 000
3	Koszty modernizacji i koszty zarządu	32 000	35 000	40 000	40 000	40 000

§ 5.

Zakres planowanych prac może ulec zmianie w przypadku braku środków finansowych.

Rozdział 3.
Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach

§ 6.

Nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych w latach 2023-2027.

Rozdział 4.
Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 7.

1. Polityka czynszowa Gminy Dąbrówka w latach 2023-2027 powinna zmierzać do takiego kształtowania poziomu stawek czynszu, aby zapewnić samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Wpływy z tytułu czynszu systematycznie powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków mieszkalnych, ale również zapewniać pozyskanie środków na remonty.
2. W lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Dąbrówka, stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Wójt Gminy w drodze zarządzenia.
3. Stawki czynszu, o których mowa w ust. 2 Wójt może podwyższyć nie częściej niż raz w roku co najmniej o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym.
3. Czynsz obejmuje koszty konserwacji, utrzymania technicznego i eksploatacyjnego budynku.
4. Określając stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych wyposażonych w instalację ciepłej i zimnej wody, kanalizację, centralne ogrzewanie, energię elektryczną, Wójt Gminy uwzględnia czynniki obniżające stawkę bazową czynszu:
 - 1) lokal bez wody i kanalizacji - 20%,
 - 2) lokal bez kanalizacji -10 %,
 - 3) lokal bez wody -10%,
 - 4) lokal bez centralnego ogrzewania - 20%,
 - 5) lokal bez instalacji ciepłej wody – 10 %,
6. Obniżenie czynszu przy kilku czynnikach mających wpływ na wysokość czynszu sumuje się.
7. Stawka czynszu w ramach najmu socjalnego lokalu nie może przekroczyć połowy najniższej stawki czynszu w zasobie.
8. Wnioski osób o najem lokalu rozpatruje Wójt Gminy za pomocą komisji mieszkaniowej.

Rozdział 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

§ 8.

1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Dąbrówka zarządza Wójt Gminy Dąbrówka przy udziale gminnych jednostek organizacyjnych.
2. Zadania z zakresu administrowania mieszkaniowym zasobem Gminy obejmują w szczególności:
 - 1) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych;
 - 2) utrzymanie w należytym stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujących się na nich urządzeń komunalnych;
 - 3) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali mieszkalnych poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najmem lokali;
 - 4) remonty, konserwacje oraz modernizacje lokali mieszkalnych i budynków;

3. W latach objętych niniejszym programem nie przewiduje się zmian w sposobie i zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Dąbrówka.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 9.

W latach 2023 - 2027 finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł:

- 1) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne;
- 2) środki wydzielane na ten cel w budżecie Gminy.

Rozdział 7.

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 jedynym z współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne

§ 10.

1. Szacunkowe wydatki związane z mieszkaniowym zasobem Gminy Dąbrówka w latach 2023-2027 przedstawiono w tabeli nr 3.

Tabela nr 3

Lp.	Wyszczególnienie kosztów w zł w poszczególnych latach	2023	2024	2025	2026	2027
1	Koszty bieżącej eksploatacji	-	10 000	10 000	10 000	10 000
2	Koszty remontów	-	10 000	10 000	10 000	10 000
3	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	32 000	35 000	40 000	40 000	40 000
4	Koszty modernizacji lokali i budynków	0	0	0	0	0
5	Koszty inwestycyjne	0	0	0	0	0

2. Gmina prowadzić będzie drobne naprawy i bieżące remonty, odpowiednio do zaistniałych potrzeb w tym zakresie.
3. W okresie obowiązywania programu nie przewiduje się wydatków na budowę lub przebudowę gminnych zasobów mieszkaniowych.

Rozdział 8.

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

§ 11.

1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy planuje się w okresie obowiązywania niniejszego programu:
- 1) dokonywanie remontów substancji mieszkaniowej celem podniesienia stanu technicznego i zapewnienia standardu, który nie wymaga przydzielenia lokalu zamiennego,
 - 2) pozyskiwanie najmu socjalnego lokalu i tymczasowych pomieszczeń przez adaptację pomieszczeń o innym przeznaczeniu niż mieszkalne, stanowiących własność Gminy.
2. Lokale z mieszkaniowego zasobu gminy przeznacza się dla najemców, którzy nie są w stanie wynająć lokali z innych zasobów, a jednocześnie ich sytuacja finansowa pozwala na opłacenie czynszów.

3. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Dąbrówka wskazywane dla osób z niepełnosprawnościami powinny być dostosowane do ich indywidualnych potrzeb i rodzaju niepełnosprawności osoby uprawnionej, a ponadto powinny być dostosowane do wymagań określonych w powszechnie obowiązujących przepisach prawa.
4. Nie przewiduje się zamiany lokali w związku z remontami budynków i lokali.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY DĄBRÓWKA

Sławomir Rosa

Uzasadnienie do uchwały Nr LV.484.2023

Rady Gminy Dąbrówka

z dnia 23 października 2023 r.

Zgodnie z art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014 r. poz. 150) oraz art.18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późno zm.) Rada Gminy w Dąbrówce zobowiązana jest do uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. W związku z koniecznością uchylenia uchwały Nr LIII.473.2023 Rady Gminy Dąbrówka z dnia 31 sierpnia 2023 r. w sprawie „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dąbrówka w latach 2023-2027” zachodzi potrzeba uchwalenia kolejnej uchwały na analogiczny okres obowiązywania. Lokale zlokalizowane w budynkach wskazanych w Tabela Nr 1 mieszczą się w definicji wskazanej w art. 2, ust. 1, pkt 10 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725)

W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne i konieczne.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY DĄBRÓWKI

Sławomir Rosa