

**UCHWAŁA NR XXXIII/209/21
RADY GMINY SOMIANKA**

z dnia 3 lipca 2021 r.

**w sprawie uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy
Somianka w latach 2021-2025”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713, 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 2020 r. poz. 611, z późn. zm.) uchwała się, co następuje:

§ 1. Uchwała się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Somianka w latach 2021-2025” w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc Uchwała Nr XLIX/289/18 Rady Gminy Somianka z dnia 28 maja 2018 r. w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Somianka w latach 2018-2022 (Dz. Urz. Woj. Mazow. z 2018 r. poz. 5803).

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Krzysztof Jan Rakowski

**„Wieloletni programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Gminy Somianka w latach 2021-2025”**

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Somianka został opracowany stosownie do postanowień art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611, z późn. zm.) i obejmuje:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Somianka w poszczególnych latach;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata;
- 3) planowaną sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach;
- 4) zasady polityki czynszowej oraz 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 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 koszty inwestycyjne;
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy a w szczególności:
 - a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
 - b) planowaną sprzedaż lokali.

Rozdział 1

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

§1. 1. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Somianka wchodzi lokale położone w budynkach wolnostojących będących własnością Gminy.

2. Aktualny wykaz lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Somianka przedstawia tabela nr 1.

Tabela Nr 1

L p.	Adres budynku/lokalu	Ilość budynków	Powierzchnia użytkowa lokali w m ²	Ilość lokali	Wyposażenie budynku w infrastrukturę	Opis budynku i stan techniczny
1.	Budynek mieszkalny wolnostojący przy Szkole Podstawowej w Ulasku 28 A, 07-203 Somianka	1	147,70	3	energia elektryczna, sieć wodociągowa i kanalizacyjna, centralne ogrzewanie gazowe, przydomowa oczyszczalnia ścieków,	Budynek murowany parterowy wybudowany w latach 1970-1974, kryty blachą trapezową powlekaną, stolarka okienna z PCV rynny i rury spustowe z PCV stan budynku dobry.

					przyłącze telefoniczne, własne ujęcia ciepłej wody	
2.	Budynek mieszkalny wolnostojący przy Ośrodku Zdrowia w Somiance-Parcele 25C, 07-203 Somianka	1	330,00	3	energia elektryczna, sieć wodociągowa i kanalizacja sanitarna zbiorcza, centralne ogrzewanie z budynku Ośrodka Zdrowia, własne ujęcia ciepłej wody, przyłącze telefoniczne.	Budynek murowany dwu kondygnacyjny podpiwniczony, wybudowany w latach 1988-1990, kryty blachą trapezową, stolarka okienna z PCV, rynny i rury spustowe z blachy ocynkowanej, stan budynku średni.
3.	Budynek jednorodzinny drewniany w Starym Mystkówcu 40, 07-206 Somianka	1	54,20	1	energia elektryczna, przyłącze wodociągowe	Budynek drewniany parterowy wybudowany w latach przedwojennych, kryty blachą, okna drewniane, stan techniczny budynku zły

3. Gmina Somianka nie posiada w swoim zasobie lokali socjalnych i tymczasowych.

4. W okresie objętym programem tj. w latach 2021-2025 przewiduje się pozyskanie 1 lokalu i przeznaczeniem go na lokal socjalny.

5. Nie przewiduje się powiększania mieszkaniowego zasobu gminy poprzez budowę nowych mieszkań.

6. 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 będą się koncentrowały na utrzymaniu składników zasobu mieszkaniowego w należytym stanie technicznym.

§3. Remonty lub modernizacje lokali i budynków będących w zasobach mieszkaniowych Gminy Somianka 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 2021 - 2025, przedstawia tabela nr 2.

Tabela Nr 2

Lp.	Adres budynku/lokalu	Zakres robót remontowo-budowlanych do wykonania	Wartość robót w poszczególnych latach w tys. zł				
			2021	2022	2023	2024	2025
	Budynek mieszkalny wolnostojący przy Szkole	1) Bieżąca eksploatacja,	1,5		1,5	1,5	1,5

1.	Podstawowej w Ulasku 28 A, 07-203 Somianka			1,5			
2.	Budynek mieszkalny wolnostojący przy Ośrodku Zdrowia w Somiance-Parcele 25C, 07-203 Somianka	1) Bieżąca eksploatacja, 2) Remont schodów, 3) Uzupełnienie desek szalówkowych ścian i werand, wykonanie elewacji zewnętrznej, 4) wymiana drzwi zewnętrznych 5) Malowanie balustrad	1,5	130,0	1,5	1,5	1,5
3.	Budynek jednorodzinny drewniany w Starym Mystkówcu 40, 07-206 Somianka	1) Bieżąca eksploatacja 2) Generalny remont całego budynku	1,0	1,0	1,0	280,0	1,0

§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 2021-2025.

Rozdział 4

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

§7. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu zarządza Wójt Gminy.

§8. 1. W lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Wójt w drodze zarządzenia.

2. Stawkę czynszu 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 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych wyposażonych w instalację ciepłej i zimnej wody, kanalizację, centralne ogrzewanie, energię elektryczną, Wójt Gminy uwzględni czynniki obniżające stawkę bazową czynszu:

- a) lokal bez wody i kanalizacji - 20%,
- b) lokal bez kanalizacji - 10 %,
- c) lokal bez wody - 10%,
- d) lokal bez centralnego ogrzewania - 20%,
- e) lokal bez instalacji ciepłej wody – 10 %,

5. Obniżenie czynszu przy kilku czynnikach mających wpływ na wysokość czynszu sumuje się.
6. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekroczyć połowy najniższej stawki czynszu w zasobie.
7. Wnioski osób o najem lokalu rozpatruje Wójt Gminy.

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.

§9. 1. Zarządzaniem mieszkaniowym zasobem gminy zajmuje się Urząd Gminy Somianka, który prowadzi ewidencję lokali, dokumentację związaną z najmem lokali, obsługą finansową w zakresie poboru i windykacji należności z tytułu najmu oraz dokonuje niezbędnych prac remontowo-budowlanych.

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

Rozdział 6

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§10.1. Zasadniczym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2021-2025 będą następujące dochody:

Lp.	Dochody i środki finansowe	Wartość robót w poszczególnych latach w zł				
		2021r.	2022r.	2023 r.	2024 r.	2025r.
1.	dochody z opłat czynszowych za lokale mieszkalne i użytkowe	164 000	167 000	172 000	177 000	184 000
2.	środki z programów rządowych					
3.	środki pozyskane z programów unijnych.					

2. Wydatki w kolejnych latach na koszty remontów i modernizacji mieszkaniowego zasobu Gminy będą kształtowały się w zależności od możliwości pozyskania dodatkowych źródeł finansowania.

3. Koszty utrzymania budynków i lokali gminnych w latach 2021-2025 mogą wzrastać z uwagi na potrzeby wykonania określonych prac remontowych mających na celu poprawę stanu technicznego budynków i lokali.

4. Gmina będzie drobne naprawy i remonty bieżące odpowiednio do zaistniałych potrzeb w tym zakresie.

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.

§11. 1. Szacunkowe wydatki związane z mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2021-2025 przedstawiono w tabeli nr 3.

Tabela nr 3

Lp.	Wyszczególnienie kosztów w zł w poszczególnych latach	2021	2022	2023	2024	2025
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000
2.	Koszty remontów	10 000	10 000	12 000	12 000	15 000
3.	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4.	Koszty modernizacji lokali i budynków	40 000	130 000	20 000	280 000	25 000
5.	Koszty inwestycyjne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

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.

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

- a) dokonywanie remontów substancji mieszkaniowej celem podniesienia stanu technicznego i standardu, który nie wymaga przydzielenia lokalu zamiennego,
- b) pozyskiwanie lokali socjalnych i tymczasowych pomieszczeń przez adaptację pomieszczeń o innym przeznaczeniu niż mieszkalne, stanowiących własność Gminy.

2. Lokale z mieszkaniowego zasobu gminy przeznaczają się dla najemców, którzy nie są w stanie wynająć lokali z innych zasobów, a jednocześnie ich sytuacja finansowa pozwala na opłacenie czynszów w lokalach komunalnych.

3. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy wskazywane dla osób z różnymi rodzajami niepełnosprawności 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
Krzysztof Jan Rakowski