

PROJEKT

**UCHWAŁA NR ___/___/2021
RADY MIEJSKIEJ W RÓŻANIE**

z dnia ___września 2021 r.

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym
zasobem Gminy Różan na lata 2021 – 2025**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372) 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 2020 r. poz. 611, z późn. zm.) **uchwała się, co następuje:**

§ 1. Uchwała się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Różan na lata 2021-2025, stanowiący załącznik do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Różan.

§ 3. Traci moc uchwała Nr VIII/45/2019 Rady Gminy w Różanie z dnia 29 kwietnia 2019 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Różan na lata 2019 – 2023 (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego poz. 6009 z późn. zm.).

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Różanie

Zbigniew Janyszko

Załącznik
do uchwały Nr ...
Rady Miejskiej w Różanie
z dnia ___września 2021 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY NA LATA 2021 – 2025

Rozdział 1

Postanowienia ogólne

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Różan został opracowany stosownie do postanowień art. 21 ust.1 pkt 1 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 ze zm.)

§ 2. Głównym celem programu jest określenie podstawowych założeń i wytycznych działań Gminy Różan zabezpieczających racjonalne i efektywne gospodarowanie posiadanym zasobem mieszkaniowym.

§ 3. Zasady wynajmowania lokali z zasobu mieszkaniowego gminy uregulowane są w odrębnej uchwale Rady Miejskiej w Różanie.

§ 4. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Różan obejmuje w szczególności:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynku 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, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne;
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Rozdział 2

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Różan

§ 5. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Różan, objęty programem, tworzą lokale znajdujące się w budynkach stanowiących w całości własność Gminy Różan oraz lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących współwłasność Gminy.

2. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Różan 59 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 2106,45 m² w tym: 17 lokali mieszkalnych przeznaczono na rzecz umów najmu socjalnego o powierzchni użytkowej 444,68 m².

3. Szczegółowa informacja o zasobie mieszkaniowym, stanie technicznym budynków, położeniu lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Różan przedstawia tabela nr 1.

Tabela nr 1. Zasób mieszkaniowy, stan techniczny budynków, położenie lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Różan.

Lp	Adres nieruchomości	Liczba lokali		Pow. lokali w m ²		Wyposażenie techniczne	Stan techniczny
		ogółem w budynku	w tym własność gminy	ogółem w budynku	w tym własność gminy		
1.	Różan ul. Szkolna 8 - mieszkalne - z najmem socjalnym	5 16	2 16	214,80 384,68	90,68 384,68	Instalacja elektryczna, wodno-kanalizacyjna, c.o.	dobry
2.	Różan ul. Szkolna 8a - mieszkalne - z najmem socjalnym	20 0	20 0	804,73 0	804,73 0	Instalacja elektryczna, wodno-kanalizacyjna, c.o.	bardzo dobry
3.	Różan ul. Księcia Józefa Poniatowskiego 8 - mieszkalne - z najmem socjalnym	2 0	2 0	72,04 0	72,04 0	Instalacja elektryczna, wodno-kanalizacyjna	dostateczny
4.	Różan ul. Księcia Józefa Poniatowskiego 15a - mieszkalne - z najmem socjalnym	8 0	4 0	298,00 0	149,00 0	Instalacja elektryczna, wodno-kanalizacyjna, c.o.	dobry
5.	Różan ul. Księcia Józefa Poniatowskiego 15b - mieszkalne	8 0	2 0	298,00 0	74,50 0	Instalacja elektryczna, wodno-kanalizacyjna, c.o.	dobry

	- z najmem socjalnym						
6.	Różan ul. Warszawska 3 - mieszkalne - z najmem socjalnym	16 0	4 0	666,70 0	132,42 0	Instalacja elektryczna, wodno-kanalizacyjna, c.o.	dobry
7.	Różan ul. Warszawska 5 - mieszkalne - z najmem socjalnym	16 0	8 0	650,40 0	338,40 0	Instalacja elektryczna, wodno-kanalizacyjna, c.o.	dobry
8.	Załęże Wielkie - mieszkalne - z najmem socjalnym	0 1	0 1	0 60	0 60	Instalacja elektryczna, wodno-kanalizacyjna, c.o.	dobry
Ogółem:		109	76	3449,35	2106,45		
- mieszkalne		92	59	3004,67	1661,77		
- z najmem socjalnym		17	17	444,68	444,68		

4. W latach 2021 – 2025 zasób mieszkaniowy Gminy nie ulegnie większym zmianom, ponieważ nie przewiduje się budowy nowych budynków mieszkalnych.

Rozdział 3

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

§ 6. 1. Działania Gminy będą się koncentrowały na utrzymaniu składników zasobu mieszkaniowego w należytych stanie technicznym.

2. Potrzeby remontowe i modernizacyjne zasobu mieszkaniowego Gminy ustala się na podstawie okresowych przeglądów technicznych oraz dodatkowo w wyniku bieżących kontroli i interwencji. Ponadto prowadzi się bieżące remonty w ramach technicznego utrzymania budynków.

3. Priorytetowym celem remontów i modernizacji jest zapewnienie bezpieczeństwa lokatorom, w związku z tym w pierwszej kolejności podejmowane będą prace zmierzające do zabezpieczenia konstrukcji budynków, modernizacji i zabezpieczenia instalacji technicznych oraz zabezpieczenia przeciwpożarowego. Prowadzone remonty zapewnią uzyskanie zasobu mieszkaniowego na zadowalającym poziomie technicznym gwarantującym:

a) w zakresie standardu budynków:

- stan konstrukcji budynku zapewniający bezpieczeństwo,
- estetyczny stan elewacji budynku,
- sprawną instalację elektryczną i odgromową,
- sprawne przewody kominowe i wentylacyjne,
- schludne i estetyczne klatki schodowe;

b) w zakresie standardu lokali mieszkalnych:

- sprawne i odpowiednie do kubatury źródła ciepła,
- sprawną wentylację,

- sprawną stolarkę okienną i drzwiową,
- sprawną instalację elektryczną.

4. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji uwzględnia utrzymanie zasobu mieszkaniowego Gminy, na takim poziomie, aby nie ulegał pogorszeniu, a w miarę możliwości finansowych stopniowo się polepszał, w tych przypadkach, gdzie określany jest jako dostateczny.

5. Zakres remontów i prac modernizacyjnych warunkowany jest wielkością corocznych wpływów z tytułu czynszów za lokale oraz przyznawanymi na ten cel środkami budżetowymi.

6. Plan remontów z podziałem na lata 2021-2025 uwzględnia priorytety przyjęte dla uzyskania poprawy stanu zasobu z zachowaniem pierwszeństwa dla tych robót, które usuwają istniejący obecnie stan zagrożenia i od których zależy bezpieczeństwo mieszkańców.

7. Obok działań remontowych i modernizacyjnych, w miarę możliwości finansowych, Gmina będzie podejmowała działania mające na celu polepszenie atrakcyjności otoczenia nieruchomości poprzez:

- a) usuwanie barier architektonicznych dla osób niepełnosprawnych;
 - b) remonty dróg wewnętrznych i chodników;
 - c) zagospodarowanie podwórek, urządzenie małej architektury, aranżowanie przestrzeni wspólnych;
 - d) tworzenie udogodnień w budynkach i ich bezpośrednim sąsiedztwie sprzyjających integracji mieszkańców oraz wspierających działania na rzecz ograniczania wykluczenia społecznego.
8. Efektem przyjętych założeń, związanych z poprawą stanu technicznego zasobu, będzie:
- a) zmniejszenie kosztów związanych z usuwaniem awarii i jej skutków;
 - b) zahamowanie procesów degradacji budynków i lokali;
 - c) polepszenie jakości zamieszkania.

9. Analizę potrzeb w zakresie nakładów remontowych, modernizacyjnych oraz szacunkowe potrzeby finansowe wynikające ze stanu technicznego budynków stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy zawiera tabela nr 2 (Podane kwoty w tabeli są wartościami szacunkowymi).

Tabela nr 2. Plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali.

Lp.	Adres budynku	Prace remontowe i modernizacyjne	Szacunkowy koszt w tys. zł				
			2021	2022	2023	2024	2025
1.	ul. Szkolna 8	wykonanie przyłączy wodno - kanalizacyjnych		20 tys.			
		malowanie klatek schodowych			25 tys.		
2.	ul. Szkolna 8a	odświeżenie klatek schodowych			15 tys.		
3.	ul. Warszawska 3	wykonanie przyłączy wodno – kanalizacyjnych			20 tys.		

		wymiana instalacji centralnego ogrzewania	250 tys.				
		adaptacja pomieszczeń piwnicy na kotłownię	80 tys.				
		wymiana wewnętrznej instalacji elektrycznej na klatkach schodowych i w piwnicy		20 tys.			
		wymiana pokrycia dachowego i przemurowanie kominów	33 tys.				
4.	ul. Warszawska 5	wykonanie przyłączy wodno - kanalizacyjnych			20 tys.		
		wymiana instalacji centralnego ogrzewania	150 tys.				
		wymiana stolarki okiennej		10 tys.			
5.	ul. Poniatowskiego 15a	wykonanie przyłączy wodno - kanalizacyjnych				20 tys.	
		wykonanie ocieplenia stropo - dachu	15 tys.				
6.	ul. Poniatowskiego 15b	wykonanie przyłączy wodno - kanalizacyjnych					20 tys.
		wykonanie ocieplenia stropo - dachu	15 tys.				

Rozdział 4

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 7. 1. Sprzedaż lokali mieszkalnych uzależnia się przede wszystkim od złożonych wniosków o wykup przez najemców.

2. Założeniem polityki Gminy w zakresie sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Różan jest:

- utrzymanie zasady, że bezwarunkowo sprzedaży nie podlegają lokale przeznaczone do najmu socjalnego, gdyż lokale te przeznaczone są na zaspokojenie najpilniejszych potrzeb mieszkaniowych mieszkańców będących w niedostatku,
- sprzedaż lokali mieszkalnych dokonywana będzie najemcom, którzy posiadają umowę najmu na czas nieokreślony, na wniosek zainteresowanego pod warunkiem nie zalegania z płatnością opłat czynszowych za dany lokal.

Rozdział 5

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 8. Czynsz za lokale mieszkalne stanowiące zasób gminy opłacają najemcy tych lokali.

§ 9.1. Czynsz najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy ustala Burmistrz Gminy Różan w drodze zarządzenia.

2. Polityka czynszowa Gminy zmierzać będzie w kierunku uzyskania stawki czynszu na poziomie zapewniającym pokrycie kosztów utrzymania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy. Wpływy z czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków ale zapewnić również środki na remonty.

3. Stawka czynszu za najem socjalny lokalu nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy.

4. Oprócz czynszu najemca obowiązany jest do uiszczania opłat związanych z eksploatacją lokalu mieszkalnego, a niezależnych od właściciela (centralne ogrzewanie, dostaw do lokalu energii elektrycznej, dostaw wody i odbiór ścieków, odbiór odpadów komunalnych).

5. Dla ustalenia czynszu najmu lokali socjalnych nie stosuje się czynników podwyższających i obniżających wartość użytkową lokalu.

6. Stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy ustala się z uwzględnieniem następujących czynników obniżających lub podwyższających wartość użytkową lokalu :

- położenie budynku + 10 %
- w mieszkaniach bez c.o., ciepłej wody i gazu przewodowego - 20%,
- w mieszkaniach bez gazu przewodowego - 10%.

§ 10.1. Utrzymywanie stawki czynszu na poziomie właściwym dla racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, powiązane będzie z ochroną najuboższych lokatorów poprzez stosowanie obniżek czynszu.

2. Obniżka czynszu udzielana jest najemcy o niskich dochodach i na jego wniosek. Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu obowiązany jest złożyć deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego za okres trzech miesięcy kalendarzowych poprzedzających złożenie wniosku. Obniżenie czynszu najemcy może nastąpić w przypadku, gdy dochód brutto na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzający termin złożenia wniosku nie przekracza 90% najniższej emerytury – dotyczy gospodarstwa jednoosobowego lub 70% najniższej emerytury – dotyczy gospodarstwa wieloosobowego. Burmistrz Gminy może obniżyć czynsz do 30 %. Obniżka czynszu przyznawana jest na okres

12 miesięcy, z możliwością przedłużenia na kolejny okres, gdy niski dochód będzie to uzasadniał.

Rozdział 6

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

§ 11.1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy (a także zasobami wspólnot mieszkaniowych) administruje - Zakład Gospodarki Komunalnej Sp. z o.o. w Różanie.

2. Administrator kieruje się względami racjonalnej gospodarki mieszkaniowej zasobu.

3. Administrowanie lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy przez Zakład Gospodarki Komunalnej Sp. z o.o. polega na:

- zawieraniu i rozwiązywaniu w imieniu gminy umów najmu lokalu,
- naliczaniu czynszów i opłat związanych z wynajmem lokali,
- prowadzeniu windykacji należności z tytułu czynszu za lokale,
- zagospodarowania terenów wokół budynku,
- utrzymaniu w należytym stanie porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynków służących do wspólnego użytku oraz jego otoczenia,
- wykonywaniu bieżących konserwacji budynków, pomieszczeń i urządzeń służących do wspólnego użytku,
- przeprowadzaniu okresowych przeglądów technicznych budynków i mieszkań zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego oraz typowanie budynków do remontów bieżących i kapitalnych,
- prowadzeniu i aktualizowaniu pełnej dokumentacji budynków i lokali mieszkalnych.

§ 12. W okresie realizacji niniejszego programu nie przewiduje się zmiany sposobu administrowania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Różan.

Rozdział 7

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 13.1. W latach 2021 – 2025 finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł:

- wpływów z czynszów za lokale mieszkalne,
- wpływów ze sprzedaży lokali,
- środków budżetu gminy.

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 Gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne

§ 14. Prognozę kosztów utrzymania zasobów mieszkaniowych Gminy w latach 2021-2025 obejmującą wydatki na bieżącą eksploatację, remonty, modernizację i inwestycje mieszkaniowego zasobu Gminy przedstawia tabela nr 3.

Tabela nr 3. Koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy Różan przedstawia tabela poniżej.

Rodzaj kosztów*	Prognoza kosztów w zł				
	2021	2022	2023	2024	2025
Koszty bieżącej eksploatacji budynków i lokali	123.000,00	125.000,00	135.000,00	160.000,00	165.000,00
Koszty administrowania nieruchomości wspólnych	21.000,00	22.000,00	23.000,00	24.000,00	25.000,00
Koszty remontów lokali i budynków	143.000,00	20.000,00	30.000,00	0,00	0,00
Koszty modernizacji lokali i budynków	400.000,00	30.000,00	50.000,00	20.000,00	20.000,00
Koszty inwestycyjne	-	295.000,00	188.000,00	-	-

* prognozowane koszty mają charakter szacunkowy, mogą odbiegać zatem od zaistniałych w rzeczywistości.

Rozdział 9

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

§ 15. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania zasobem mieszkaniowym za niezbędne uznaje się podejmowanie działań zmierzających w szczególności do:

- 1) coroczne zabezpieczanie w budżecie Gminy Różan środków na wykonywanie bieżących remontów,
- 2) poprawy stanu technicznego lokali mieszkalnych i budynków, stanowiących własność gminy,
- 3) konsekwentnej polityki czynszowej i skutecznej windykacji należności.

§ 16. Gmina prowadzi będzie działania zmierzające do zamian lokali, w stosunku do osób mających kłopoty z realizowaniem należności za zajmowany lokal.

UZASADNIENIE
do Uchwały nr ___/___/2021
Rady Miejskiej w Różanie
z dnia __września 2021 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy
Różan na lata 2021 – 2025

Uchwalenie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Różan jest realizacją obowiązku, który nakłada ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 roku, poz. 611 z późn. zm.). Przyjęty uchwałą Nr XII.73.2019 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 29 października 2019 roku program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Różan obejmuje okres 2019 – 2023. W związku z tym, że ww. ustawa wprowadza szereg istotnych zmian, należało dostosować zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Różan do obowiązujących przepisów, co uczyniono poprzez przyjęcie programu obejmującego lata 2021 – 2025. Wszystkie działania opisane w programie mają na celu poprawę wykorzystania i racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Różan.

Mając na uwadze powyższe, uznaję za zasadne podjęcie niniejszej uchwały.