

Uchwała Nr XXIX/207/2021

Rady Gminy Belsk Duży

z dnia 21.04.2021

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Belsk Duży 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 2020 r., poz. 713 ze zm.) w zw. z 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 ze zm.) w zw. z art. 17 ustawy z dnia 22 marca 2018 r. o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2018 r., poz. 756 ze zm.) Rada Gminy Belsk Duży uchwala co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Belsk Duży na lata 2021– 2025, w brzmieniu określonym w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała Nr XXXVI/218/2018 Rady Gminy Belsk Duży z dnia 21 marca 2018 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Belsk Duży na lata 2018-2022.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Belsk Duży.

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

UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 10 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz.U z 2020 r., poz. 611 ze zm.) gmina jest zobowiązana do uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, którego zakresem powinny być objęte zadania określone w art. 21 pkt1-8 ustawy.

W świetle art. 17 ustawy z dnia 22 marca 2018 r. o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2018 r., poz. 756 ze zm.) dotychczas obowiązująca uchwała NR XXXVI/218/2018 z 21 kwietnia 2018r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2018-2022 zachowuje ważność i mogą być zmieniane, jednakże nie dłużej niż przez 24 miesiące od dnia wejścia w życie powyższej ustawy. Tym samym tut. Rada Gminy jest zobowiązana do uchwalenia nowego Wieloletniego program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Belsk Duży na lata 2021– 2025, najpóźniej do dnia 20 kwietnia 2021 r.

Mając na uwadze powyższe podjęcie niniejszej uchwały jest konieczne i zasadne.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY BELSK DUŻY NA LATA 2021 - 2025

ROZDZIAŁ I

Postanowienia ogólne

§1

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Belsk Duży na lata 2021 – 2025 tworzy warunki do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

§2

1. Mając na uwadze zasady prawidłowej eksploatacji, w budynkach mieszkaniowego zasobu gminy, należy w pierwszej kolejności usuwać wady technologiczne zagrażające dekapitalizacją budynku oraz wymieniać elementy budynku technologicznie zużyte.
2. Gmina nie jest zobowiązana do zwiększania liczby urządzeń technicznych w lokalach mieszkalnych.

§ 3

Ze względu na wielkość i stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy, przewiduje się finansowanie jego utrzymania ze źródeł własnych, a w razie potrzeby pozyskiwanie środków zewnętrznych na termomodernizację.

§ 4

W sytuacjach koniecznych, uzasadnionych okolicznościami, Gmina Belsk Duży może zaspakajać potrzeby mieszkaniowe wspólnoty samorządowej poza gminnym zasobem mieszkaniowym w pobliższej miejscowości.

ROZDZIAŁ II

Prognoza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Belsk Duży w latach 2021 – 2025.

§ 5

Prognozę wielkości zasobu mieszkaniowego w latach 2021 – 2025 przedstawia tabela nr 1.

§ 6

1. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Belsk wchodzi 63 lokale stanowiące własność

gminy.

2. Informację o zasobie mieszkaniowym zawiera zestawienie: „Zasób Mieszkaniowy Gminy Belsk Duży – stan na 2021r.”, zgodnie z tabelą nr 2.
3. Prognozę stanu technicznego gminnego zasobu mieszkaniowego w latach 2021– 2025 przedstawia w tabela 3.

§ 7

1. Z mieszkaniowego zasobu gminy Belsk Duży wyodrębnia się 12 lokali, z przeznaczeniem na najem socjalny oraz 51 lokali mieszkalnych związanych ze stosunkiem pracy w oświacie i służbie zdrowia.
2. Lokale przeznaczone na najem socjalny zlokalizowane są w trzech budynkach parterowych mieszkalnych położonych w miejscowości Stara Wieś 8B, 8C i 8D
3. Gmina podejmie działania zmierzające do zwiększenia ilości lokali przeznaczonych na najem socjalny w latach 2022 – 2025.
4. W okresie objętym programem planuje się budowę nowych 4 lokali mieszkalnych.

Tabela 1. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego.

Lata	Wielkość zasobów		
	liczba lokali ogółem	liczba lokali mieszkalnych	liczba lokali przeznaczonych na najem socjalnego
2021.	63	51	12
2022.	63	51	12
2023	67	55	16
2024	67	55	16
2025	67	55	16

Tabela 2. Zasób mieszkaniowy Gminy Belsk Duży – stan na 2021r.

LP	Miejsce położenia	Ilość lokali	Pow. użyt kowa lokali	Wyposażenie lokali							Ilość kndygnacji
				CO	CW	Woda	Kana lizacja	Gaz	Łazienk a	WC	
1	Belsk D. ul.Szkolna 1	11	594,48	X	X	X	X	x	X	x	3
2	Belsk D. ul.Szkolna 4	6	326,85	x	X	X	X	X	X	X	4
3	Lewiczyn 94A	8	426	x	X	x		X	X	X	2
4	Łęczeszyce 47a	9	621	X	X	X		X	X	X	3
5	Łęczeszyce 47	8	329	X	X	X		X	X	X	2
6	Łęczeszyce 46 A,B	2	154,10	X	X	X		X	x	X	1
7	Rożce 9	4	241,50	X	X	X		X	X	X	2
8	Stara Wieś87 Przedszkole	1	35,55	X	X	X		X	X	X	1
9	Zaborów 40	2	90	X	X	X		X	X	X	2
10	StaraWieś8 D	4	151	X	X	X	X		X	X	1
11	Stara Wieś 8C	4	151	X	X	X	X		X	x	1
12	Stara Wieś 8B	4	151	X	X	X	X	X	X	X	1

1. Lokale położone w miejscowości Stara Wieś 8D, 8C i 8B z przeznaczeniem na najem socjalny.

2.Lokale w miejscowościach Belsk Duży ul. Szkolna 1, Lewiczyn 94, Lewiczyn 94a, Łęczeszyce 47a, Łęczeszyce 47, Rożce 9,Stara Wieś 87 Przedszkole, Zaborów 40 związane ze stosunkiem pracy w oświacie.

3. Lokale w miejscowości Belsk Duży ul. Szkolna 4 związane ze stosunkiem pracy w służbie zdrowia

Tabela 3. Prognoza stanu technicznego gminnego zasobu mieszkaniowego w latach 2021-2025

Lp.	Adres*	Stan techniczny w latach**				
		2021r.	2022r.	2023r.	2024r.	2025r.
1.	Belsk Duży ul. Szkolna 1 1970 rok budowy	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
2.	Belsk Duży ul. Szkolna 4 1978 rok budowy	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
3.	Lewiczyn 94A 1986 rok budowy	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
4.	Łęczeszyce 47a 1991 rok budowy	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
5.	Łęczeszyce 47 1970 rok budowy	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
6.	Łęczeszyce 46 1934 rok budowy	średni	średni	średni	średni	średni
7.	Rożce 9 1983 rok budowy	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
8.	Stara Wieś 87 1964 rok budowy	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
9.	Zaborów 40 1970 rok budowy	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
10.	Star Wieś 8D rok bud. 2015	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry
11.	Stara Wieś 8C rok bud. 2017	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry
12.	Star Wieś 8B rok bud. 2020	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry

ROZDZIAŁ III

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali na lata 2021 – 2025

§ 8

1. Realizacja remontów i modernizacji ma na celu utrzymanie zasobu mieszkaniowego gminy w stanie nie pogorszonym.
2. Realizacja w każdym roku planu remontów i modernizacji uzależniona będzie od posiadanych środków finansowych w danym roku budżetowym.
3. Potrzeby remontowe budynków i lokali mieszkalnych wynikać będą z konieczności:
 - 1) utrzymania stanu technicznego budynków na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie ich użytkowania;
 - 2) usuwania skutków działania sił przyrody;
 - 3) ochrony zdrowia i mienia w pomieszczeniach budynku;
 - 4) utrzymania stanu technicznego budynku i racjonalizacji wykorzystania energii elektrycznej, ciepłej i wody doprowadzających do ich oszczędności i prowadzących do zmniejszenia poboru energii cieplnej i zanieczyszczenia powietrza.
4. Zakłada się, że przy planowaniu remontów i modernizacji wykorzystane zostaną wyniki okresowych przeglądów budynków, przeprowadzanych w zakresie wymaganym przez przepisy ustawy Prawo Budowlane i audytów termomodernizacyjnych.

§ 9

W latach 2021 – 2025 planowane są następujące prace remontowe w tzw. „Domach Nauczyciela”:

- 1) wykonanie nowych i modernizacja istniejących instalacji co i zamontowanie kotłów co w mieszkaniach w Łęczeszycach 47 i Belsku Dużym ul. Szkolna 1;
- 2) termomodernizacja dachu i budynku Domu Nauczyciela w Łęczeszycach 47,
- 3) termomodernizacja budynków Domu Nauczyciela w Lewiczyńcu 94a,
- 4) termomodernizacja Domu Nauczyciela w Belsku Dużym ul. Szkolna 1,
- 5) instalacja domofonu w Lewiczyńcu 94a;
- 6) naprawa poszycia dachowego w Łęczeszycach 46.

ROZDZIAŁ IV

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2021 – 2025

§10

W latach 2021 – 2025 nie planuje się sprzedaży mieszkań w budynkach wymienionych w tabeli nr. 2

ROZDZIAŁ V

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 11

1. Zasady polityki czynszowej dotyczą kształtowania zróżnicowanych stawek czynszowych i ich zmiany w ciągu kolejnych lat do poziomu, który pozwoliłby zapewnić samowystarczalność finansową w gospodarce mieszkaniowej.

2. Oprócz czynszu Najemca zobowiązany jest do uiszczenia opłat związanych z eksploatacją lokalu mieszkalnego niezależnie od właściciela, związanych z dostawą; energii elektrycznej, gazu, wody, odbioru ścieków i odpadów komunalnych.

§ 12

1. Stawki czynszu dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, będą zmieniane nie częściej niż raz w roku zarządzeniem Wójta Gminy Belsk Duży.

2. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- 1) za lokal mieszkalny w zasobie mieszkaniowym gminy
- 2) za najem socjalny.

§ 13

Stawka czynszu za najem socjalny nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie gminy Belsk Duży .

§ 14

Czynsz najmu lokalu mieszkalnego może zostać podwyższony w drodze wypowiedzenia dotychczasowej wysokości czynszu najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego z zachowaniem 3 miesięcznego terminu wypowiedzenia.

§ 15

1. Wójt Gminy Belsk Duży, przy ustalaniu stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego uwzględni czynniki obniżające jego wartość użytkową:

- 1) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan,
- 2) ogólny stan techniczny budynku,
- 3) położenie w miejscowości oraz dostęp do infrastruktury,
- 4) dostęp do urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych,
- 5) dostęp do ustępu oraz łazienki;
- 6) doprowadzenie do lokalu instalacji gazu przewodowego.

ROZDZIAŁ VI

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy w latach 2021– 2025

§ 16

Ustala się następujące podstawowe zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy:

- 1) należy utrzymać, a tam, gdzie zachodzi taka konieczność, poprawić stan techniczny lokali mieszkalnych i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
- 2) ustalenie stawek czynszowych winno odbywać się w sposób umożliwiający pokrycie poniesionych kosztów bieżących eksploatacji oraz remontów bieżących (konserwacja i naprawy).

§ 17

1. Nadzór właścicielski oraz bieżące zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy sprawuje Wójt Gminy Belsk Duży.
2. Umowy najmu zawiera i rozwiązuje Wójt Gminy Belsk Duży.

§ 18

Nie przewiduje się zmian organizacyjno-prawnych w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

ROZDZIAŁ VII

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2021– 2025

§ 19

1. Przyjmuje się jako zasadę, że źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2021– 2025 będą dochody własne Gminy Belsk Duży.
2. Przyjmuje się zasadę finansowania gospodarki mieszkaniowej w zakresie bieżącego utrzymania zasobu mieszkaniowego gminy.
3. Koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego, w tym koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów powinny być pokrywane z opłat czynszowych za lokale mieszkalne.
4. Koszty modernizacji oraz adaptacji lokali i budynków mogą być pokrywane ze środków budżetu gminy.

5. Z budżetu gminy mogą być finansowane także remonty kapitalne prowadzące co najmniej do odtworzenia wartości użytkowej poszczególnych elementów budynków oraz lokali.

ROZDZIAŁ VIII

Wysokość wydatków w latach 2021 – 2025

§ 20

Przewiduje się, że w okresie obowiązywania programu :

- 1) Koszty bieżącej eksploatacji w poszczególnych latach wynosić będą :
 - 1) 2021r. - 44 000,00 zł.
 - 2) 2022r. - 44 000,00 zł.
 - 3) 2023r. - 44 000,00 zł.
 - 4) 2024r. - 44 000,00 zł.
 - 5) 2025r. - 44 000,00 zł.
- 2) Koszty niezbędnych remontów i modernizacji budynków i lokali w poszczególnych latach wynosić będą :
 - 1) 2021r. - 86 000,00 zł.
 - 2) 2022r. - 86 000,00 zł.
 - 3) 2023r. - 86 000,00 zł.
 - 4) 2024r. - 86 000,00 zł.
 - 5) 2025r. - 86 000,00 zł.
- 3) Koszty inwestycyjne w poszczególnych latach
 - 1) 2021r. - 230 000,00zł. – termomodernizacja Lewiczyn 94a
 - 2) 2022r. - 200 000,00zł. – Łęczeszyce 47 co.
 - 3) 2023r. - 300 000,00zł.- termomodernizacja Łęczeszyce 47.
 - 4) 2024r. - 260 000,00zł. – Belsk Duży ul. Szkolna1 co.
 - 5) 2025r. - 300 000,00zł. – termomodernizacja Belsk Duży ul. Szkolna 1

ROZDZIAŁ IX

Zasady poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 21

Ustalone realne potrzeby remontowe i plan remontów przedstawione w rozdziale III wskazują, że nie jest konieczne wyłączenie lokali z eksploatacji w celu wykonania remontu. Mając powyższe na względzie nie przewiduje się zamian lokali przeprowadzanych w związku z remontami budynków i lokali.

§ 22

Stan zasobu mieszkaniowego gminy Belsk Duży nie wymusza planowania sprzedaży lokali w

celu racjonalizacji gospodarowania zasobem mieszkaniowym.

§ 23

W celu poprawienia efektywności gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy należy :

- 1) Racjonalnie wykorzystywać środki finansowe na remonty i modernizację budynków i lokali mieszkalnych ;
- 2) sprawować bieżący nadzór nad terminowością regulowania opłat czynszowych,
- 3) dążyć do obniżenia kosztów eksploatacji.