

**UCHWAŁA NR L/288/2024
RADY GMINY KRASNOSIELC**

z dnia 19 lutego 2024 r.

w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym

zasobem Gminy Krasnosielc na lata 2024 – 2028

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust.1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r., poz. 40 ze 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 (Dz. U. z 2018 r., poz. 725 ze zm.) uchwała się, co następuje:

§ 1. Uchwała się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Krasnosielc na lata 2024 - 2028 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Krasnosielc.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Ewa Grabowska

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY NA
LATA 2024 – 2028**

Rozdział 1.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Krasnosielc na lata 2024-2028

1. W skład mieszkaniowego zasobu gminy wchodzi lokale w budynkach wolnostojących, w budynkach placówek oświatowych i innych budynkach użyteczności publicznej będących własnością Gminy Krasnosielc (stan na koniec 31 grudnia 2023 r.).

2. Informacje o zasobie mieszkaniowym oraz stanie technicznym budynków, wyposażeniu i położeniu lokali mieszkalnych w budynkach zawiera poniższe zestawienie:

Lp.	Rodzaj i położenie budynku	Nr lokalu	Pow. użyty lokali m ²	Stan techniczny i rok budowy budynku	Wyposażenie budynku
1.	Budynek mieszkalny Krasnosielc, ul. Przejściowa 3	1	29,3	Średni 1920	1 lokal mieszkalny, wyposażony w instalację elektryczną, instalację wodociągową, bez centralnego ogrzewania, bezodpływowy zbiornik na nieczystości płynne
2.	Budynek mieszkalny Krasnosielc, ul. Wolności 24	1 2 3 4 5 6 7	24,60 31,00 25,00 27,40 48,00 17,00 22,00	Średni 1915	7 lokali mieszkalnych, wyposażonych w instalację elektryczną i instalację wodociągową, bez centralnego ogrzewania
3.	Budynek mieszkalny Krasnosielc, ul. Mostowa 10	1	37	Średni 1935	W budynku są 3 lokale, tylko 1 pozostał własnością gminy. Wyposażony w instalację elektryczną, instalację wodociągową, bez centralnego ogrzewania
4.	Budynek mieszkalny Krasnosielc, ul. Ogrodowa Nr 2 (dom nauczyciela)	1 2	72 72	Dobry 1997	2 lokale mieszkalne wyposażony w instalację elektryczną, wodociągową i centralne ogrzewanie, bezodpływowy zbiornik na nieczystości płynne
5.	Budynek mieszkalny w Rakach 55 (dom nauczyciela)	1 2 3 4	49 49 49 49	Dobry 1970	4 lokale mieszkalne wyposażone w instalację elektryczną, wodociągową i centralne ogrzewanie, bezodpływowy zbiornik na nieczystości płynne
6.	Lokale mieszkalne	1	47	Dobry	2 lokale mieszkalne wyposażone w

	w budynku szkoły podstawowej w Drążdzewie 62	2	48	1970	instalację elektryczną, wodociągową, centralne ogrzewanie z kotłowni szkolnej, bezodpływowy zbiornik na nieczystości płynne
7.	Lokal mieszkalny w budynku szkoły podstawowej w Pienicach 19	1	44	Średni 1936	1 lokal mieszkalny usytuowany na poddaszu, wyposażony w instalacje elektryczną, wodociągową, bez centralnego ogrzewania, bezodpływowy zbiornik na nieczystości płynne
8.	Lokale mieszkalne w budynku Ośrodka Zdrowia w Krasnosielcu, ul. Mostowa 13	1 2	75,50 82,71	Dobry 1977	2 lokale mieszkalne wyposażone w instalację elektryczną, wodociągową i centralne ogrzewanie, bezodpływowy zbiornik na nieczystości płynne
9.	Lokal mieszkalny w budynku Ośrodka Zdrowia w Drążdzewie 42	1	62,37	Dobry 1950	1 lokal wyposażony w instalację elektryczną, wodociągową i centralne ogrzewanie, bezodpływowy zbiornik na nieczystości płynne
10.	Lokale mieszkalne w budynku Strażnicy w Krasnosielcu, ul. Cmentarna 9	1 2 3	34 48 62	Dobry 1975	3 lokale mieszkalne o łącznej pow. użytkowej 144 m ² , wyposażone w instalację elektryczną, wodociągową i centralne ogrzewanie, bezodpływowy zbiornik na nieczystości płynne
11.	Lokale mieszkalne w budynku biurowym w Krasnosielcu, ul. Plac Kościelny Nr 7	1 2	52 52	Dobry 1975	2 lokale mieszkalne. Lokal nr 1 jest obecnie użytkowany przez Zespół Wyjazdowy Karetki Pogotowia.; oba lokale wyposażone w instalacje elektryczną, wodociągową i centralne ogrzewanie, bezodpływowy zbiornik na nieczystości płynne
12.	Lokal mieszkalny w Krasnosielcu przy. ul. Wolności 22.	1	54	Średni 1920	1 lokal mieszkalny, instalacja elektryczna, instalacja wodociągowa, zbiornik na nieczystości płynne, brak centralnego ogrzewania

3. Ogółem w zasobie mieszkaniowym gminy znajduje się 27 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 1262,88 m².

4. Ogólny stan techniczny budynków i lokali jest dobry albo średni.

5. Z mieszkaniowego zasobu gminy nie wydziela się lokali socjalnych.

6. Przyjmuje się prognozę wielkości zasobu mieszkaniowego w latach 2024-2028 z podziałem na mieszkalne lokale wynajmowane:

Rok	2024	2025	2026	2027	2028
Liczba lokali ogółem	27	27	27	27	27
Lokale	20	20	20	20	20

mieszkalne wynajmowane					
---------------------------	--	--	--	--	--

Rozdział 2.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali

1. W budynkach i lokalach przeprowadzone będą bieżące naprawy oraz remonty celem polepszenia ich stanu technicznego oraz warunków mieszkaniowych lokatorów.

2. Podstawę do planów remontów stanowią będą:

- 1) wyniki okresowych przeglądów budynków, instalacji elektrycznej, elementy konstrukcyjne obiektów grzewczo – kominowych i wentylacyjnych,
- 2) remonty lokali zwolnionych przez najemców w drodze naturalnego ruchu mieszkańców,
- 3) niezbędne remonty w lokalach zajętych przez najemców.

3. Plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata przedstawia poniższa tabela:

Rok	Liczba budynków	Liczba lokali	Powierzchnia lokali m ²	Stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy – liczba lokali		Liczba lokali planowanych do remontów
				Dobry	Średni	
2024	12	27	1262,88	16	11	1
2025	12	27	1262,88	16	11	1
2026	12	27	1262,88	16	11	1
2027	12	27	1262,88	16	11	1
2028	12	27	1262,88	16	11	3

4. Planowane nakłady finansowe na remonty i modernizacje budynków mieszkalnych w kolejnych latach:

Rok	2024	2025	2026	2027	2028
Nakłady finansowe na remonty budynków mieszkaniowych	500,00zł	5500,00zł	6000,00zł	20000,00zł	4000,00zł

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

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

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. W lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Krasnosielc oraz wysokość czynników obniżających lub podwyższających te stawki ustala Wójt w drodze zarządzenia w oparciu o uchwałę Rady Gminy Krasnosielc w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Krasnosielc na lata 2024-2028 oraz na zasadach określonych w ustawie.

2. Czynsz najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala się na podstawie stawki bazowej za 1m² powierzchni użytkowej z uwzględnieniem czynników obniżających lub podwyższających ich wartość użytkową.

3. Podwyższenie czynszu może nastąpić z uwzględnieniem następujących czynników i ich wysokości:

- a) instalacja wodociągowa w lokalu – wzrost stawki bazowej o 20%,
- b) urządzenia kanalizacyjne w lokalu – wzrost stawki bazowej o 10%,
- c) centralne ogrzewanie w lokalu – wzrost stawki bazowej o 10%.

4. Obniżenie czynszu może nastąpić z uwzględnieniem następujących czynników i ich wysokości:

- a) brak instalacji wodociągowej w lokalu – obniżenie stawki bazowej o 30 %,
- b) brak instalacji kanalizacyjnej w lokalu - obniżenie stawki bazowej o 10%,
- c) brak centralnego ogrzewania w lokalu – obniżenie czynszu o 10%.

5. Wójt Gminy Krasnosielec na wniosek najemcy może obniżyć czynsz najmu z uwagi na kryteria dochodowe. Ustala się następującą obniżkę czynszu:

- czynsz naliczony według stawek obniża się o 15 % w przypadku, gdy średni miesięczny dochód (w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych /Dz. U. z 2023 r. poz. 1335/) na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 75 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 50 % tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym.

6. Obniżkę czynszu udziela Wójt Gminy Krasnosielec na okres nie dłuższy niż 12 miesięcy.

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

1. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy polega na:

- 1) zawieraniu umów najmu lokali,
- 2) określaniu wysokości czynszu,
- 3) wyrażaniu zgody na wykonywanie w lokalu ulepszeń przez lokatorów oraz określaniu rozliczeń z tego tytułu, sprawowanie funkcji kontrolnych w zakresie utrzymania czystości i porządku w obrębie budynków,
- 4) utrzymywanie obiektów w należyтым stanie technicznym oraz zapewnienie sprawnego działania istniejących w budynkach instalacji w ramach posiadanych środków.

2. Nie przewiduje się zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2024-2028 będą:

- 1) wpływy z tytułu czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe,
- 2) środki z budżetu gminy.

Rozdział 7.

Wysokość kosztów w kolejnych latach

1. Na koszty w zakresie utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy w kolejnych latach składają się:

- 1) wydatki na utrzymanie czystości i porządku,
- 2) koszty przeglądów technicznych, budynków, lokali i instalacji,
- 3) koszty remontów bieżących budynków, lokali, urządzeń technicznych,
- 4) podatki i ubezpieczenia,
- 5) koszty zabezpieczenia budynków w przypadku wystąpienia klęski żywiołowej i zdarzeń losowych.

2. Prognozuje się następujące wysokości wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Krasnosielec, oraz wydatki na inwestycje:

Rok	Wydatki na:		
	Bieżąca eksploatacja	Remonty	Modernizacje i inwestycje
2024	20.000,00 zł	500,00 zł	0,00 zł
2025	20.000,00 zł	5500,00 zł	0,00 zł
2026	20.000,00 zł	6000,00 zł	0,00 zł

2027	20.000,00 zł	20000,00 zł	0,00 zł
2028	20.000,00 zł	4000,00 zł	0,00 zł

3. Szacunkowe wydatki związane z mieszkaniowym zasobem gminy w latach

2024-2028:

Lokal/adres	Planowane prace	2024	2025	2026	2027	2028
Lokal mieszkalny w Rakach (Dom nauczyciela)	Remont	Malowanie pomieszczeń 500,00	-	-	-	-
Lokal mieszkalny w Krasnosielcu przy ul. Wolności 22	Remont	-	Wymiana stolarki drzwiowej 5500,00 zł	Wymiana podłóg 6000,00 zł	Montaż c.o. 20000,00 zł	Malowanie pomieszczeń 1000,00 zł
Budynek w miejscowości Krasnosielec ul. Plac Kościelny 7	Remont	-	-	-	-	Malowanie pomieszczeń 1000,00 zł -
Lokal mieszkalny w Krasnosielcu przy ul. Przejściowej 3	Remont	-	-	-	-	Konserwacja pokrycia dachowego 2000,00 zł

Rozdział 8.

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

Lokale z mieszkaniowego zasobu przeznacza się dla najemców, którzy nie są w stanie wynająć lokali z innych zasobów.

Poprawa wykorzystania i racjonalizacja gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w zakresie prowadzenia remontów nie będzie wymagała lokali zamiennych, ponieważ roboty będą prowadzone etapami.