

UCHWAŁA NR XXXV/389/22
RADY MIEJSKIEJ W MYSZYŃCU

z dnia 28 grudnia 2022 r.

w sprawie przyjęcia Gminnego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy
Myszyniec na lata 2023-2027

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2022 r., poz. 559 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 2022 r. poz. 172 z późn. zm.) uchwala się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się Gminny Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Myszyniec na lata 2023-2027, w brzmieniu określonym w załączniku do niniejszej uchwały.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Sławomir Archacki

**GMINNY PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM
GMINY MYSZYNIEC NA LATA 2023 – 2027**

I. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy Myszyńiec w latach 2023-2027r.

Mieszkaniowy zasób Gminy Myszyńiec, objęty wieloletnim programem, stanowią lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących własność Gminy Myszyńiec, a także lokale w budynkach pozostających w samoistnym posiadaniu Gminy Myszyńiec. Mieszkaniowy zasób Gminy Myszyńiec wg stanu na dzień 28 grudnia 2022 roku tworzy 41 lokali, w tym 32 lokale w budynkach stanowiących własność Gminy Myszyńiec i 9 lokali w budynkach pozostających w samoistnym posiadaniu Gminy Myszyńiec (budynek komunalny w Myszyńcu ul. W. Reymonta 43, budynek komunalny w Zdunku 31, budynek komunalny Wykrot 14, budynek świetlicy wiejskiej Niedźwiedź 2 oraz budynek komunalny Cięćk 45). Gmina Myszyńiec utrzymuje swój zasób mieszkaniowy na takim poziomie, aby umożliwiać tworzenie warunków zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, przeznaczając komunalne lokale mieszkalne lub lokale socjalne dla osób ubiegających się o najem lokalu z zasobu gminy. Na koniec 2022 r. wszystkie lokale wchodzące do zasobu mieszkaniowego Gminy Myszyńiec przeznaczone zostały na mieszkania komunalne. Gmina Myszyńiec planuje w ramach tego zakresu przeznaczyć na lokale socjalne budynek komunalny przy ul. Kolejowej 43B, 43C, 43D w Myszyńcu.

Mając na uwadze zadania gminy wynikające z obowiązujących przepisów prawa, należy kontynuować działania zmierzające do tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej. W związku z tym zakłada się, że w okresie objętym kolejnym wieloletnim programem gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Myszyńiec – w miarę pozyskiwania dodatkowych środków finansowych – następować będzie dalsza zmiana w liczbie lokali tworzących ten zasób. Zwiększenie mieszkaniowego zasobu przede wszystkim nastąpi poprzez planowane przekształcenie części budynku komunalnego przy ul. dr Pawłowskiego 15 w Myszyńcu budynek mieszkalny wielolokalowy. Prognozę wielkości zasobu mieszkaniowego oparto na corocznej sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców i zmianie przeznaczenia lokali mieszkalnych na lokale socjalne lub pomieszczenia tymczasowe.

Liczba komunalnych lokali mieszkalnych w latach 2023 – 2027 ulegać będzie stopniowym zmianom, w związku z kontynuacją sprzedaży lokali na rzecz najemców i planowaną rozbiórką budynków - głównie ze względu na ich zły stan techniczny.

Mieszkaniowy zasób gminy Myszyńiec obejmuje:

1. Budynek komunalny, Cięćk 45 – 4 lokale mieszkalne,
2. Budynek komunalny, Krysiaki 29A i 29B – 2 lokale mieszkalne,
3. Budynek komunalny, ul. Kolejowa 43 i 43A – 2 lokale mieszkalne,

4. Budynek komunalny, ul. Kolejowa 43B, 43C, 43D – 3 lokale mieszkalne,
5. Budynek komunalny, ul. Kolejowa 9 – 3 lokale mieszkalne,
6. Budynek komunalny, ul. W. Reymonta 43 – 1 lokal mieszkalny,
7. Budynek komunalny, ul. Dzieci Polskich 7 – 1 lokal mieszkalny,
8. Budynek komunalny, ul. dr. Pawłowskiego 13 – 4 lokale mieszkalne,
9. Budynek komunalny, ul. dr. Pawłowskiego 15 – 4 lokale mieszkalne,
10. Budynek komunalny, Myszyniec – Koryta 55 – 2 lokale mieszkalne,
11. Budynek świetlicy wiejskiej Niedźwiedź 2 – 2 lokale mieszkalne,
12. Budynek Szkoły Podstawowej, Olszyny 34A – 4 lokale mieszkalne,
13. Budynek komunalny, Pełty 37 – 3 lokale mieszkalne,
14. Budynek komunalny w Wykrocie, Wykrot 21A – 2 lokale mieszkalne,
15. Budynek komunalny, Wykrot 14 – 1 lokal mieszkalny,
16. Budynek komunalny Białusny Lasek 19 – 1 lokal mieszkalny.
17. Budynek komunalny, Zdunek 31 – 2 lokale mieszkalne.

Łączna powierzchnia lokali mieszkalnych w Gminie Myszyniec wynosi 2.104,69 m².

Stan techniczny lokali mieszkalnych.

Stan techniczny lokali mieszkalnych należących do zasobu mieszkaniowego Gminy Myszyniec jest uzależniony od wieku budynków, ich utrzymania oraz przeprowadzanych w przeszłości remontów i przedstawia się następująco:

- 15 lokali mieszkalnych posiada stan techniczny dobry,
- 24 lokale mieszkalnych wymaga remontów bieżących,
- 2 lokale przeznaczone są do rozbiórki.

II. Analiza potrzeb oraz w tym plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na lata 2023 – 2027

Znajomość stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Myszyniec jest główną podstawą do racjonalnego planowania remontów bieżących i modernizacji. Czynniki mającymi istotny wpływ na stan techniczny lokali w budynkach są głównie: wiek budynku, rodzaj zabudowy, rodzaj pokrycia dachu, dotychczasowy sposób utrzymania budynku, sposób jego użytkowania, a także wysokość środków finansowych dotychczas przeznaczanych na wykonanie koniecznych remontów. Potrzeby remontowe budynków i lokali wynikają z konieczności m. in. utrzymania dobrego stanu technicznego na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia, podejmowanie działań zapewniających oszczędność energii, a także utrzymanie wymaganego stanu estetycznego budynków. Na podstawie okresowych przeglądów stanu technicznego budynków oraz remontów bieżących w najbliższych latach planuje się kontynuowanie niezbędnych prac remontowych i modernizacyjnych w lokalach wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy.

Priorytetem będzie usuwanie stanów awaryjnych zagrażających życiu i bezpieczeństwo mieszkańców (remonty przewodów dymnych, instalacji elektrycznej) i ich mieniu oraz konstrukcji budynków, likwidacja nieefektywnych i nieekologicznych źródeł ciepła, a w dalszej kolejności działania podnoszące standard zamieszkania. Działania remontowe doprowadzą do wyrównania stanów technicznych wszystkich budynków stanowiących zasób mieszkaniowy gminy, poprzez przyjęcie zasady, iż nakłady na remonty pozwolą utrzymać budynki w stanie niepogorszonym, a budynki będą posiadać sprawnie działające instalacje (głównie elektryczne, wodociągowe i kanalizacyjne) odpowiadające obecnym wymogom technicznym oraz niskie zużycie ciepła. W roku 2022 wykonane zostały audyty energetyczne na budynkach komunalnych w Myszyńcu przy ul. dr. Pawłowskiego 13 i ul. dr. Pawłowskiego 15, z których wynika zakres prac termomodernizacyjnych i wymiana źródeł ciepła.

Ogólne potrzeby remontowe zasobu mieszkaniowego Gminy przedstawione w tabeli nr 1. Zostały one podzielone na następujące prace:

- roboty dekarско-blacharskie,
- roboty elektryczne, odgromowe,
- termomodernizacja,
- remont schodów,
- wymiana pieców grzewczych
- wymiana stolarki okiennej i drzwiowej,
- remont kominów wentylacyjnych i dymowych,
- roboty remontowe inne.

Tabela nr 1. Szacunkowe koszty remontowe mieszkaniowego zasobu Gminy Myszyniec

Przykładowy zakres prac	Wartość szacunkowa w poszczególnych latach (zł)				
	2023	2024	2025	2026	2027
roboty dekarско-blacharskie	20.000,00	20.000,00	20.000,00	30.000,00	20.000,00
roboty elektryczne, odgromowe	15.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00
termomodernizacja	40.000,00	50.000,00	50.000,00	50.000,00	-
remont schodów	5.000,00	5.000,00	-	-	-
wymiana pieców grzewczych	15.000,00	20.000,00	30.000,00	40.000,00	20.000,00

wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	15.000,00	10.000,00	10.000,00	-	20.000,00
remont kominów wentylacyjnych i dymowych	20.000,00	10.000,00	10.000,00	-	-
roboty remontowe inne	10.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00
Razem	140.000,00	155.000,00	160.000,00	160.000,00	100.000,00

III. Planowana sprzedaż lokali

Sprzedaż lokali mieszkalnych polegać będzie na kontynuacji obecnej formy ich zbywania, tj. w przypadku przeznaczenia lokali mieszkalnych do sprzedaży, pierwszeństwo w ich nabyciu przysługuje najemcom, z którzy zajmują lokal mieszkalny, będący przedmiotem sprzedaży, a umowa najmu została zawarta na czas nieoznaczony. W tym przypadku sprzedaż następuje w drodze bezprzetargowej.

Sprzedaż lokali planowana jest w latach 2023 - 2027, pozwoli ona na pozyskanie środków, które będą mogły być przeznaczone na stworzenie lokali socjalnych.

Tabela nr 2. Prognoza sprzedaży lokali mieszkalnych na lata 2023-2027

Wyszczególnienie	2023	2024	2025	2026	2027
Liczba lokali	1	3	4	3	-

Sprzedaż lokali mieszkalnych planowana w latach 2023 – 2027:

- Budynek komunalny w m. Wykrot 21A – 2 lokal,
- Budynek komunalny w m. Cięćk 45 – 4 lokale,
- Budynek komunalny w m. Krysiaki 29A i 29B – 2 lokale,
- Budynek komunalny położony przy ulicy Kolejowej 9 – 3 lokale,
- Budynek świetlicy wiejskiej Niedźwiedź 2 – 1 lokale mieszkalne.

W okresie obowiązywania programu w latach 2023 – 2027 planuje się sprzedaż lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach wolnostojących tj. budynek komunalny przy ul. Kolejowej 9, w miejscowości Wykrot 21A, Cięćk 45, Krysiaki 29A i 29B, budynek świetlicy wiejskiej Niedźwiedź 2. Sprzedaż planowana jest w latach 2024-2027. Sprzedane zostaną 5 budynków, w których zlokalizowane jest 14 lokali mieszkalnych.

IV. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

1. Czynsz obejmuje koszty: administrowania, konserwacji, utrzymania technicznego budynku oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania.

2. Najemca oprócz czynszu obowiązany jest ponadto do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania niezależnych od właściciela, tj. opłat za dostawę energii elektrycznej, wody, energii ciepłej, wywóz nieczystości stałych, płynnych lub koszty utrzymania przydomowych oczyszczalni.

3. Stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej ustala Burmistrz Myszyńca.

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

Czynniki obniżające stawkę czynszu:

- lokal z ustępem poza budynkiem – 10%
- lokal z kanalizacją lokalną (szambo) – 10%

Czynniki podwyższające stawkę czynszu:

- lokal wyposażony w instalację wodno – kanalizacyjną – 8%,
- lokal wyposażony w łazienkę – 10%,
- lokal wyposażony w instalację c.o. – 15%,
- lokal położony w mieście – 10%,
- lokal w bardzo dobrym stanie technicznym – 10%.

V. 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. Lokalami zarządza Burmistrz Myszyńca.

2. Burmistrz Myszyńca raz w roku przedkłada Radzie Miejskiej w Myszyńcu informację o sposobie wykorzystania lokali wchodzących w skład zasobu.

3. Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy opiera się na następujących zasadach:

- zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno- finansowej nieruchomości,
- zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości,
- zapewnienie właściwej gospodarki energetycznej w rozumieniu przepisów Prawa energetycznego,
- utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie niepogorszonym, zgodnie z jego przeznaczeniem,
- wykonywanie konserwacji i remontów oraz nadzór nad ich realizacją,
- zakup usług eksploatacyjnych dla budynków,
- zawieranie umów najmu i pobieranie opłat związanych z najmem lokali.

4. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy winno zmierzać do zmniejszania kosztów utrzymania obiektów.

VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

Przyjmuje się zasadę samofinansowania się gospodarki mieszkaniowej w zakresie bieżącego utrzymania zasobu mieszkaniowego gminy. Na koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego składają się koszty bieżącej eksploatacji oraz koszty remontów bieżących i kapitałnych. Koszty bieżącej eksploatacji oraz koszty remontów powinny być pokrywane z opłat czynszowych za lokale mieszkalne. Koszty modernizacji, w tym koszty termomodernizacji lokali i budynków mogą być pokrywane ze środków budżetu gminy oraz środków pomocowych zewnętrznych. W latach 2023-2027 źródłem finansowania zasobu mieszkaniowego będą środki pochodzące z czynszu najmu i środki wydzielone na ten cel w budżecie. Niedobór środków na w/w cel powinien być finansowany również z innych źródeł. Utrzymanie budynków na poziomie zapewniającym prawidłowe ich funkcjonowanie i zabezpieczającym przed pogarszaniem ich stanu technicznego, wymaga większych nakładów finansowych niż przychody wynikające z czynszów.

Tabela nr 3. Prognozowane wpływy z czynszu za lokale mieszkalne

Wyszczególnienie	Lata				
	2023	2024	2025	2026	2027
Prognozowane wpływy z czynszu za lokale mieszkalne zł	140.000,00	130.000,00	120.000,00	120.000,00	125.000,00

VII. Wysokość wydatków w kolejnych latach.

Planuje się następującą wysokość wydatków w kolejnych latach objętych programem:

Tabela nr 4. Wysokość wydatków w kolejnych latach

Wyszczególnienie	Wartość szacunkowa w poszczególnych latach (zł)				
	2023	2024	2025	2026	2027
Koszty bieżącej eksploatacji	20 000,00	20 000,00	20 000,00	20 000,00	20 000,00
Koszty remontów i modernizacji	140.000,00	155.000,00	160.000,00	160.000,00	100.000,00
Koszty inwestycyjne	-	250.000,00	250.000,00	-	-
Razem	160.000,00	425.000,00	430.000,00	180.000,00	120.000,00

W latach 2023-2026 planowane do realizacji będą w szczególności budynki komunalne w Myszyńcu przy ul. dr. Pawłowskiego 13, dr. Pawłowskiego 15 i ul. Kolejowa 43B, 43C, 43D.

W trakcie trwania niniejszego programu nie przewiduje się kosztów zarządu nieruchomością wspólnymi, którymi gmina jest współwłaścicielem oraz wydatków inwestycyjnych.

VIII. Inne działania w kierunku wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania zasobem mieszkaniowym

W celu poprawy wykorzystywania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Myszyńiec planuje się następujące działania:

- zabezpieczenie co roku w budżecie gminy Myszyniec środków finansowych na bieżące prace remontowe budynków mieszkalnych znajdujących się w mieszkaniowym zasobie Gminy,
- prowadzenie prac remontowych i konserwacyjnych,
- okresowe przeglądy stanu technicznego budynków,
- analizowanie możliwości i korzyści zbywania lokali mieszkalnych,
- nadzorowanie terminowości regulowania opłat czynszowych i wysokości zaległości z tego tytułu.

W przyszłych latach przewiduje się prace remontowe i modernizacyjne, które nie będą miały wpływu na funkcjonowanie lokali mieszkalnych, nie będzie więc potrzeby zapewnienia lokali zamiennych.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Sławomir Archacki