

UCHWAŁA Nr

RADY MIEJSKIEJ w CHORZELACH

z dnia roku.

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym
zasobem Gminy Chorzele na lata 2023 – 2028.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (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 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminnym i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2022 r., poz. 172 z późn. zm.) Rada Miejska w Chorzelach uchwała, co następuje:

§1.

Uchwała się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Chorzele na lata 2023 – 2028 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§2.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Chorzele.

§3.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Chorzele na lata 2023 – 2028

Rozdział 1.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego, w skład którego wchodzi lokale socjalne i mieszkalne położone w budynkach będących własnością i współwłasnością gminy

1. W skład mieszkaniowego zasobu gminy na rok 2022 wchodzi lokale mieszkalne i socjalne tj:
 - 1) lokal mieszkalny położony w miejscowości Chorzele przy ul. Grunwaldzkiej 40 o pow. 52,25 m²;
 - 2) lokal mieszkalny położony w miejscowości Chorzele przy ul. 1-go Maja 2 o pow. 38,00 m²;
 - 3) lokal socjalny położony w miejscowości Chorzele przy ul. Padlewskiego 3 o pow. 23,23 m²;
 - 4) 3 lokale socjalne położone w miejscowości Chorzele przy ul. Zduńskiej 35 A o pow. 89,0 m²;
 - 5) 2 lokale mieszkalne położone w miejscowości Chorzele przy ul. Żabiej 2 o pow. 74,70 m²;
 - 6) 2 lokale mieszkalne położone w miejscowości Duczymin 10 o pow. 76,50 m²;
 - 7) lokal mieszkalny położony w miejscowości Krzynowłoga Wielka 35 o pow. 40,15 m²;
 - 8) 5 lokali mieszkalnych położonych w miejscowości Mąciecie 25 o pow. 153 m²;
 - 9) lokal mieszkalny położony w miejscowości Niskie Wielkie 3 o pow. 52,64 m²;
 - 10) 2 lokale mieszkalne położone w miejscowości Opaleniec o pow. 92,00 m²;
 - 11) lokal mieszkalny o pow. 25,52 i 5 lokali socjalnych położonych w miejscowości Raszujka o pow. 148,89 m²;
 - 12) 2 lokale mieszkalne w miejscowości Zaręby o pow. 86,20 m².
2. Prognozuje się następującą wielkość zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach:

ROK	Lokale socjalne		Lokale mieszkalne	
	Ilość lokali	Powierzchnia	Ilość lokali	powierzchnia
2023	9	261,12	19	494,36
2024	12	346,38	18	409,36
2025	12	346,38	18	409,36
2026	12	346,38	18	409,36
2027	12	346,38	18	409,36
2028	12	346,38	18	409,36

W latach 2023-2028 prognozuje się zwiększenie gminnego zasobu nieruchomości o 2-3 lokale socjalne o powierzchni ok. 85,26 m².

3. Stan techniczny lokali wchodzących w gminny zasób nieruchomości jest zróżnicowany i zależy od wieku, stanu konstrukcji oraz wyposażenia w instalację kanalizacyjną, wodociągową i elektryczną oraz stanu tych instalacji. Pomimo wieku części obiektów budowlanych, w których mieszczą się lokale i samych lokali, większość z nich nie wymaga remontów kapitalnych. Przewiduje się, że stan techniczny nie ulegnie znacznemu pogorszeniu. W najbliższych latach dokonywane będą na bieżąco remonty wskazywane podczas kontroli budowlanych. Stan techniczny kilku obiektów stanowiących własność czy współwłasność ulegnie poprawie po przeprowadzeniu planowanych modernizacji (podłączenie do kanalizacji) czy remontów (dachu, elewacji, wykonaniu termomodernizacji).

Rozdział 2.

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

1. Analizy potrzeb remontowych dokonuje się na podstawie wykonywanych ekspertyz budowlanych oraz sporządzonych protokołów budowlanych rocznych i pięcioletnich, a także przeglądów kominiarskich i stosownych instalacji. Przeglądów tych dokonują specjaliści z odpowiednimi uprawnieniami. Na podstawie sporządzonych analiz i ekspertyz powstaje plan remontów.
2. Przewiduje się wykonywanie bieżących remontów zgodnie z zaleceniami wskazanymi w protokołach z przeglądów.
3. W planach jest wykonanie remontu budynku mieszczącego się w Chorzelach, który stanowi współwłasność (remont dachu, termomodernizacja, elewacja budynku) – w latach 2023 – 2028.
4. Modernizacji w latach 2023-2028 roku ulegną lokale komunalne w Opaleńcu, które zostaną podłączone do kanalizacji.
5. W latach 2023-2028 gmina planuje przeznaczyć środki z budżetu oraz pozyskać środki zewnętrzne na przystosowanie niewykorzystanych pomieszczeń w budynku świetlicy w Krukowie celem ich adaptacji na lokale socjalne. W wyniku przeprowadzonej przebudowy pomieszczeń o powierzchni 85,26 m², gminny zasób nieruchomości powiększony będzie o 2-3 lokale socjalne.

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

1. Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych każdorazowo określają uchwały Rady Miejskiej.
2. Przewiduje się, że sprzedaż lokali mieszkalnych w poszczególnych latach będzie uzależniona od zainteresowania najemców wykupem lokali.
3. W pierwszej kolejności odbywać się będzie sprzedaż lokali w budynkach, których proces wykupu mieszkań został już zapoczątkowany oraz w sytuacji gdy wszyscy najemcy budynku wyrażą gotowość wykupu mieszkań.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Ustala się następujące rodzaje czynszów:
 - 1) za lokale mieszkalne,
 - 2) za lokale socjalne.
2. Czynsz najmu 1 m² powierzchni użytkowej lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala się na podstawie stawki bazowej za 1 m² powierzchni użytkowej z uwzględnieniem czynników obniżających ich wartość użytkową, a w szczególności:
 - 1) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan;
 - 2) ogólny stan techniczny budynku.
3. Stawka bazowa czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu ulega obniżeniu:
 - 1) jeżeli mieszkanie nie jest wyposażone w łazienkę i wodę o 10 %;
 - 2) jeżeli mieszkanie nie jest podłączone do sieci kanalizacyjnej lub szamba o 10%;
 - 3) jeżeli mieszkanie położone jest w budynku odległym ponad 2 km od centrum (miasta, wsi) o 10%.
4. W odniesieniu do stawki czynszu najmu 1 m² lokalu socjalnego nie stosuje się czynników obniżających.
5. Burmistrz Miasta i Gminy Chorzele stosownym zarządzeniem ustala miesięczną stawkę bazową za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.
6. W stosunku do najemców o niskich dochodach Burmistrz stosuje obniżki czynszu naliczonego według obowiązujących stawek.
7. Wysokość czynszu naliczonego według obowiązujących stawek obniża się o 15% w przypadku, gdy średni miesięczny dochód na jedną osobę w gospodarstwie domowym w okresie 3 m-cy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 75% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych i 50% w gospodarstwach wieloosobowych.

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. Mieszkaniowym zasobem lokalowym i budynkami stanowiącymi własność gminy zarządza Burmistrz przy pomocy Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej. Budynkami stanowiącymi współwłasność gminy administrują zarządy wspólnot mieszkaniowych.
2. Zarządzanie polega w szczególności na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności zmierzających do utrzymania zasobu nieruchomości w stanie niepogorszonym, zgodnie z przeznaczeniem, poprzez m.in.:
 - zawieranie i wypowiedzanie umów najmu lokali mieszkalnych,
 - utrzymanie budynków i lokali w należyłym stanie technicznym,
 - pobieranie czynszów i opłat za lokale,
 - windykację zaległości czynszowych.

3. Zbywanie lokali mieszkalnych będących w zasobie gminy, pozwoli na częściowe przejęcie zarządzania budynkami przez powstałe w ten sposób wspólnoty mieszkaniowe. Mieszkańcy będący właścicielami, będą bardziej zainteresowani niż najemcy utrzymaniem właściwego stanu budynku i jego otoczenia.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy w latach 2023 – 2028 będą:
 - 1) przychody z czynszów za najem lokali mieszkalnych;
 - 2) przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych;
 - 3) środki z budżetu Gminy.
2. Dodatkowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być:
 - 1) kredyty na remonty i termomodernizację;
 - 2) wsparcie finansowe z Banku Gospodarstwa Krajowego na tworzenie lokali socjalnych;
 - 3) środki pozyskiwane z funduszy Unii Europejskiej;
 - 4) środki uzyskiwane w wyniku współpracy z innymi podmiotami zewnętrznymi np.: Towarzystwem Budownictwa Społecznego;
 - 5) środki pozyskiwane z funduszy dopłat;
 - 6) środki z programów rządowych.

Rozdział 7.

Wysokość wydatków w kolejnych latach

1. Wydatki będą określone odpowiednio do rozwoju sytuacji, na którą rzutować będzie ewentualna sprzedaż lokali mieszkalnych i budynków oraz uzyskane przez to dodatkowe dochody i spowodowane tymże zmniejszenie ilości obiektów planowanych do remontu.
2. W przypadku braku możliwości sprzedaży lokali mieszkalnych, zaplanowane zostaną w rocznych budżetach wydatki odpowiednie do wartości określonych w kosztorysach remontów.
3. Na koszty w zakresie utrzymania mieszkaniowego zasoby Gminy składają się w szczególności:
 - 1) koszty utrzymania w należytym stanie sanitarno-porządkowym i ich otoczenia;
 - 2) koszty utrzymania w stanie gotowości urządzeń przeciwpożarowych budynków;
 - 3) koszty wymaganych przepisami prawa przeglądów technicznych budynków, lokali i instalacji;
 - 4) koszty remontów bieżących budynków, lokali, pomieszczeń wspólnego użytku i urządzeń technicznych;
 - 5) koszty remontów kapitalnych i modernizacji;
 - 6) koszty zabezpieczania budynków w przypadku wystąpienia klęski żywiołowej i zdarzeń losowych.

Rok	Koszty bieżące eksploatacji	Koszty remontów lokali i budynków	Koszty modernizacji	Koszty inwestycyjne
2023	10 225,80	12 500,00	2 900,00	150 000,00
2024	10 830,00	13 237,50	3 070,00	169 650,00

2025	11 210,00	13 700,00	3 200,00	179 659,35
2026	11 500,00	14 111,00	3 296,00	196 266,40
2027	11 822,00	14 400,00	3 388,30	203 095,72
2028	12 000,00	14 688,00	3 456,10	208 985,50

Rozdział 8.

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

W celu poprawy wykorzystywania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy podejmowane będą następujące działania:

- 1) adaptacja pomieszczeń niemieszkalnych na lokale mieszkalne;
- 2) dokonywanie podziału dużych lokali na mniejsze;
- 3) zwiększanie zasobu mieszkaniowego gminy poprzez pozyskiwanie środków zewnętrznych.

Nie planuje się zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali.