

Uchwała Nr XXIX/194/2022
Rady Gminy Domanice
z dnia 28 lutego 2022 roku

w sprawie uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Domanice na lata 2022-2026”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2021r., poz. 1372 z późn. zm.) w związku z art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2022r. poz. 172) uchwała się, co następuje:

§ 1.

Uchwała się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Domanice na lata 2022-2026” w brzmieniu określonym w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2.

Na podstawie art. 17 ustawy z dnia 22 marca 2018r. 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. poz. 756) utraciła moc uchwała nr XIV/95/2012 Rady Gminy Domanice z dnia 30 marca 2012r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Domanice.

§ 3.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Domanice.

§ 4.

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

Przewodnicząca Rady Gminy Domanice

Halina Kolo

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY DOMANICE W LATACH 2022 - 2026

„Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Domanice na lata 2022-2026” zwany dalej „Programem” określa podstawowe działania Gminy w zakresie gospodarowania zasobem mieszkaniowym.

Stosownie do zapisów ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym oraz ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, gmina wykonuje swoje zadania w zakresie tworzenia warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, wykorzystując mieszkaniowy zasób gminy poprzez inwestycje, rozbudowę gminnego zasobu mieszkaniowego oraz pozyskanie lokali z innych zasobów.

Ustawa o ochronie praw lokatorów nałożyła na gminy obowiązek uchwalenia wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, co najmniej, na pięć kolejnych lat. Opracowanie planu wieloletniego, określającego gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2022 - 2026, w dużej mierze pozwoli na przyjęcie odpowiedniej strategii finansowania rozwoju gminnego mieszkalnictwa oraz dokonywanie remontów w już istniejących obiektach.

Rozdział 1.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobów Gminy Domanice w poszczególnych latach

§ 1.

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Domanice obejmuje 7 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 378,00 m², zlokalizowanych w 2 budynkach stanowiących własność Gminy.
2. Gmina w latach 2022 - 2026 nie przewiduje zmiany wielkości zasobów mieszkaniowych Gminy.
3. Ze względu na dobry stan techniczny obiektów przewiduje się utrzymanie stanu technicznego na aktualnym poziomie.
4. Wielkość zasobu mieszkaniowego, obrazuje poniższa tabela:

Lp.	<i>Adres budynku</i>	Łączna ilość lokali w budynku	Powierzchnia użytkowa w m ²	Rok budowy
1	Budynek komunalny w Olszycu Szlacheckim	5	251,48	1981
2	Budynek komunalny w miejscowości Domanice- Kolonia (ośrodek zdrowia)	2	126,52	1961

5. Zasób mieszkaniowy wg wyposażenia technicznego obrazuje poniższa tabela:

Lp.	Adres	Lokalizacja lokalu w budynku	Wyposażenie lokalu	Stan techniczny budynków
1.	Budynek komunalny w Olszycu Szlacheckim	4 lokale parter, 1 lokal piętro	Energia, woda, kanalizacja, co	dobry
2.	Budynek komunalny w miejscowości Domanice-Kolonia (ośrodek zdrowia)	piętro	energia, woda, kanalizacja, ogrzewanie olejowe	dobry

Rozdział 2.

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

§ 2.

1. Głównym celem Programu jest utrzymanie dobrego stanu technicznego lokali i budynków wchodzących w skład tego zasobu, w ramach bieżącej eksploatacji.
2. W projektach budżetów Gminy Domanice na kolejne lata 2022-2026 zabezpieczone będą środki finansowe na bieżącą eksploatację i niezbędne remonty budynków oraz lokali stanowiących własność gminy, wynikające z okresowych przeglądów stanu technicznego budynków oraz bieżących potrzeb.

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 3.

W latach 2022-2026 nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych znajdujących się w mieszkaniowym zasobie gminy.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 4.

1. Stawki czynszu lokalu będącego przedmiotem najmu socjalnego ustala się w wysokości 50 % stawki bazowej, z zastrzeżeniem ust. 5.
2. Stawkę bazową czynszu regulowanego na najem lokali mieszkalnych ustala Wójt w drodze zarządzenia.
3. Podwyższanie stawki bazowej czynszu może być dokonywane nie częściej niż raz w roku.
4. W przypadku, gdy lokator nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub usług, właściciel lokalu oprócz czynszu będzie pobierał opłaty za dostawę wody, odbiór nieczystości stałych i płynnych oraz inne opłaty eksploatacyjne wg wskazań urządzeń pomiarowych, a w przypadku ich braku na podstawie norm stanowiących podstawę ustalenia ceny przez dostawców lub w oparciu o własną kalkulację.
5. Czynniki podwyższające i obniżające stawkę bazową to:
 - 1) lokal wyposażony:
 - a) w CO + 5%,
 - b) brak CO - 5%;

- 2) położenie lokalu:
 - a) w centrum wsi + 5%,
 - b) na peryferiach -5%;
- 3) nasłonecznienie lokalu:
 - a) mieszkanie słoneczne +5%,
 - b) mieszkanie nie słoneczne - 5%;
- 4) instalacja wod- kan:
 - a) istnieje instalacja wod- kan w mieszkaniu + 5%,
 - b) brak instalacji wod-kan w mieszkaniu - 5%.

Rozdział 5.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach

§ 5.

1. Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza Wójt Gminy.
2. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy polega w szczególności na:
 - a) zawieraniu umów najmu;
 - b) określaniu wysokości czynszu i innych opłat wynikających z najmu;
 - c) wyrażaniu zgody na wykonywanie w lokalu ulepszeń przez lokatorów oraz określaniu rozliczeń z tego tytułu;
 - d) sprawowanie funkcji kontrolnych w zakresie utrzymania czystości i porządku w obrębie budynków komunalnych;
 - e) sprawowaniu funkcji kontrolnych w zakresie wykonywania postanowień umów najmu;
 - f) pobieraniu opłat z tytułu najmu.
3. Kontrolę prawidłowości gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Domanice oraz weryfikację wniosków o przydział lokali z zasobu mieszkaniowego gminy przeprowadza komisja, powołana zarządzeniem Wójta Gminy Domanice.
4. Nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy w latach 2022-2026.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2022-2026

§ 6.

1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej będą dochody z czynszów za lokale mieszkaniowe.
2. Dodatkowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej będą środki z budżetu Gminy Domanice oraz środki zewnętrzne, w tym funduszy europejskich i programów rządowych.
3. Ustala się, że ulepszenie lokali mieszkalnych będzie mogło być wykonywane i sfinansowane przez lokatora za zgodą Wójta Gminy po zawarciu umowy z lokatorem, co do sposobu rozliczenia poniesionych przez najemcę kosztów ulepszenia.

Rozdział 7.

Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy

§ 7.

1. Koszty bieżącej eksploatacji obejmują przeglądy techniczne, w tym: budowlane, elektryczne, kominiarskie, niezbędne remonty oraz usuwanie powstałych awarii.
2. Gmina nie jest współwłaścicielem żadnej nieruchomości wspólnej, dlatego nie ponosi kosztów zarządu z tym związanych.
3. Wysokość wydatków w kolejnych latach na lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy przedstawia poniższa tabela:

Rodzaj i wysokość kosztów w poszczególnych latach	2022	2023	2024	2025	2026
Koszty bieżącej eksploatacji	700	3000	7000	8000	11000
Koszty remontowe	-	-	-	-	-
inwestycje	-	-	-	-	-
RAZEM	700	3000	7000	8 00	11000

Rozdział 8.

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

§ 8.

1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy podejmowane będą następujące działania:
 - 1) prowadzenie bieżącej eksploatacji lokali i budynków, w celu utrzymania substancji mieszkaniowej w niepogorszonym stanie;
 - 2) sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych;
 - 3) prowadzenie windykacji zaległych należności czynszowych.
2. Z uwagi na brak planowanych remontów lokali nie planuje się związanych z nimi niezbędnych zamian.

Przewodnicząca Rady Gminy Domanice

Halina Kolo