



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 15 czerwca 2021 r.

Poz. 5378

UCHWAŁA NR XXXVIII/44/2021 RADY GMINY NIEPORĘT

z dnia 27 maja 2021 r.

w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Nieporęt na lata 2021-2026

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 15, art.40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2020 r. poz.713 z późn. zm.), 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) Rada Gminy Nieporęt uchwala co następuje:

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Nieporęt na lata 2021-2026.

§ 1. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy na lata 2021 – 2026.

1. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Nieporęt wchodzi 26 lokali mieszkalnych zlokalizowanych w następujących sołectwach: Białobrzegi, Nieporęt, Wólka Radzyńska, Zegrze Południowe. Dane liczbowe dotyczące wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy przedstawia poniższa tabela.

Tabela nr 1. Wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy Nieporęt

Lp.	Adres budynku	Powierzchnia lokalu (m ²)
1	Nieporęt, ul. Podleśna 4 lok. 3	45,90
2	Nieporęt, ul. Dworcowa 24 lok. 1	83,39
3	Nieporęt, ul. Dworcowa 24 lok. 2	57,75
4	Nieporęt, ul. Dworcowa 17 lok. 1	48,00
5	Nieporęt, ul. Dworcowa 17 lok. 2	43,00
6	Nieporęt, ul. Jana Kazimierza 133	51,90
7	Wólka Radzyńska, ul. Szkolna 79A lok. 1	41,34
8	Wólka Radzyńska, ul. Szkolna 79A lok. 2	41,03
9	Wólka Radzyńska, ul. Szkolna 79A lok. 3	40,72
10	Wólka Radzyńska, ul. Szkolna 79A lok. 1A	31,73
11	Wólka Radzyńska, ul. Szkolna 79A lok. 2A	36,09
12	Wólka Radzyńska, ul. Szkolna 79A lok. 3A	33,07
13	Wólka Radzyńska, ul. Szkolna 79A lok. 4A	35,67
14	Zegrze Południowe, ul. Graniczna 5 lok. 1	19,74
15	Zegrze Południowe, ul. Graniczna 5 lok. 2	24,78
16	Zegrze Południowe, ul. Graniczna 7 lok. 3	22,00
17	Zegrze Południowe, ul. Graniczna 7 lok. 4	18,00
18	Zegrze Południowe, ul. Graniczna 13	45,72
19	Zegrze Południowe, ul. Szkolna 2 lok. 1	61,00
20	Zegrze Południowe, ul. Szkolna 2 lok. 2	29,00
21	Zegrze Południowe, ul. Szkolna 2 lok. 3	20,00
22	Zegrze Południowe, ul. Szkolna 2 lok. 4	64,80
23	Białobrzegi, Os. Wojskowe 26 lok. 10	26,60
24	Białobrzegi, Os. Wojskowe 26 lok. 10A	52,19

25	Białobrzegi, Os. Wojskowe 26 lok. 10B	51,11
26	Białobrzegi, Os. Wojskowe 26 lok. 10C	31,60

2. W okresie obowiązywania Programu powiększenie mieszkaniowego zasobu gminy będzie uzależnione od potrzeb oraz sytuacji finansowej Gminy.

3. Sprzedaż lokali mieszkalnych może nastąpić na wniosek, w przypadku ekonomicznego i społecznego uzasadnienia, po uprzednim wyrażeniu zgody przez Radę Gminy.

Tabela nr 2. Prognozowana wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy Nieporęt w latach 2021 – 2026

	Prognozowana ilość lokali w poszczególnych latach					
	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Ilość lokali mieszkalnych	26	26	26	26	26	26

4. Stan techniczny zasobu. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy określają następujące kryteria:

- 1) wiek budynku;
- 2) wyposażenie techniczne budynku i lokali mieszkalnych;
- 3) stan aktualny budynków i stopień ich zużycia.

Szacuje się pomimo braku specjalistycznych ekspertyz, że stopień zużycia budynków oscyluje w granicach około 60%, jednakże stan elementów szczególnie narażonych na warunki zewnętrzne oraz wpływających na bezpieczeństwo jest dobry. Gmina Nieporęt w miarę posiadanych środków finansowych stara się przeprowadzić bieżące remonty. Często zakres koniecznych do przeprowadzenia prac staje się zbyt obszerny i środki zabezpieczone w budżecie nie wystarczają na wszystkie zaplanowane w danym roku prace. Gmina Nieporęt poprzez bieżące naprawy, remonty, konserwacje będzie utrzymywać mieszkaniowy zasób w okresie obowiązywania programu w stanie nie pogorszonego.

§ 2. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali mieszkalnych, z podziałem na kolejne lata.

Głównym celem wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Nieporęt na lata 2021 – 2026 jest poprawa stanu technicznego lokali i budynków wchodzących w skład tego zasobu. Przeglądy techniczne budynków są podstawą do ustalenia rocznych planów remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego z uwzględnieniem realnych możliwości finansowych Gminy. Potrzeby remontowe budynków i lokali wynikają z konieczności utrzymania stanu technicznego budynków na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i ochronę mienia w okresie jego użytkowania.

Zestawienie planów remontowych i modernizacyjnych budynków komunalnych oraz lokali mieszkalnych w latach 2021-2026 przedstawiono w poniższej tabeli.

Lp.	Zakres robót	Ilość budynków/lokali	Rok wykonania prac
1	Wykonanie elewacji budynku	5	2021-2026
2	Wymiana pokrycia dachowego	2	2021-2026
3	Remont kominów	2	2021 - 2026
4	Wymiana instalacji elektrycznej	1	2021-2026
5	Remont/naprawa podestów, schodów/zadaszeń nad wejściem	5	2021-2026
6	Wykonanie przyłącza gazowego	2	2021-2026
7	Wykonanie instalacji C.O.	4	2021-2026
8	Generalny remont całości budynku	1	2021-2026

§ 3. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach;

Sprzedaż lokali będzie dokonywana przy zastosowaniu pierwszeństwa, zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami i wynikać będzie z bieżącego zainteresowania zakupem lokali przede wszystkim przez najemców stale zamieszkujących w lokalu, z uwzględnieniem § 1 ust. 3.

§ 4. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

1. Polityka czynszowa Gminy w latach 2021 – 2026 powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu, które pokryją koszty bieżącego utrzymania budynków oraz zapewnią środki na remonty.

2. Bazę wyjściową dla ustalania maksymalnej stawki czynszu stanowi wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego ustalany co 6 miesięcy przez Wojewodę Mazowieckiego w Dzienniku Urzędowym.

3. Wartość odtworzeniową lokalu stanowi iloczyn powierzchni użytkowej lokalu i wskaźnika przeliczeniowego.

4. Podwyżka nie może być dokonywana częściej niż co 6 miesięcy.

5. Stawkę bazową czynszu za 1 m² ustala Wójt Gminy Nieporęt w drodze zarządzenia, która podlegać będzie podwyższeniu lub obniżeniu w oparciu o poniższe czynniki, gdzie (-) oznacza obniżenie wartości użytkowej, (+) oznacza podwyższenie wartości użytkowej:

1) położenie budynku:

a) zabudowa zwarta: - 5%

b) zabudowa wolnostojąca: + 5%

2) położenie lokalu w budynku: kondygnacja – 5% za każdą następną kondygnację oprócz parteru;

3) wyposażenie lokalu w urządzenia techniczne i instalacje:

Lp.	Urządzenia techniczne	Istniejąca (%)	Brak (%)
1	Łazienka	+5	-5
2	instalacja gazowa	+5	-5
3	instalacja wodna	+5	-5
4	instalacja kanalizacyjna	+5	-5

6. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz za najem ustalony według stawki bazowej za 1m² powierzchni użytkowej lokalu, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu, a w szczególności wyposażenie budynku i lokalu oraz ogólny stan techniczny budynku.

7. Istotnym elementem, który Rada Gminy uwzględnia przy ustalaniu polityki czynszowej jest dążenie do samowystarczalności finansowej w polityce mieszkaniowej, poprzez uznanie, że czynsze powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić zgromadzenie środków na remonty.

§ 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. Zarząd lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy sprawuje Wójt Gminy.

2. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy polega w szczególności na:

1) przydzielaniu lokali;

2) określaniu wysokości czynszu;

3) wyrażaniu zgody na wykonywanie w budynku lub lokalu ulepszeń przez lokatorów oraz określaniu rozliczeń z tego tytułu.

3. Mieszkaniowym zasobem gminy administruje Gminny Zakład Komunalny w Nieporęcie, który zawiera umowy najmu, dokonuje stałego nadzoru nad stanem technicznym lokali i budynków, prognozuje potrzeby w zakresie utrzymania nieruchomości w stanie nie pogorszonym, określa zakres i termin niezbędnych prac remontowych i modernizacyjnych, ocenia zgodność wykorzystania nieruchomości z ich przeznaczeniem.

§ 6. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

Podstawowym źródłem finansowania zasobów mieszkaniowych są wpływy z tytułu czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe oraz z środków wskazanych w budżecie gminy na dofinansowanie gospodarki mieszkaniowej.

§ 7. Wysokość kosztów w poszczególnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów, oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne.

W latach 2021-2026 przewiduje się wydatki finansowe, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów, oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w następujących kwotach:

Lp.	Rok	Koszty bieżącej eksploatacji	Koszty remontów	Koszty modernizacji i inwestycji	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	Koszty ogółem
1	2021	13 000 zł	70 000 zł	50 000 zł	11 000 zł	144 000 zł
2	2022	13 000 zł	70 000 zł	50 000 zł	11 000 zł	144 000 zł
3	2023	13 000 zł	70 000 zł	50 000 zł	11 000 zł	144 000 zł
4	2024	13 000 zł	70 000 zł	50 000 zł	11 000 zł	144 000 zł
5	2025	13 000 zł	70 000 zł	50 000 zł	11 000 zł	144 000 zł
6	2026	13 000 zł	70 000 zł	50 000 zł	11 000 zł	144 000 zł

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

- 1) bieżąca windykacja należności z tytułu czynszu najmu lokali oraz podejmowanie innych działań w celu zapewnienia regularnego i terminowego regulowania wpłat przez najemców,
- 2) systematyczna dbałość o istniejący zasób mieszkaniowy, poprawa stanu technicznego lokali i budynków oraz dochodzenie do wyższych standardów,
- 3) wspieranie najemców w zakresie wykonywania ulepszeń w lokalu, mającym na celu podniesienie standardu technicznego lokalu,
- 4) intensyfikowanie zamiany lokali dla umożliwienia uzyskania w zamian lokali większych na mniejsze oraz mniejszych na większe, stosownie do potrzeb i możliwości finansowych najemców,
- 5) weryfikacja sposobu użytkowania lokali:
 - a) identyfikacja przypadków wynajęcia, podjęcia, oddania do bezpłatnego używania bez zgody wynajmującego,
 - b) monitorowanie zamieszkiwania przez najemców w lokalach do których mają tytuł prawny,
 - c) ustalenia, czy najemca posiada tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego.

Przy obecnych zasobach mieszkaniowych brak jest możliwości stosowania zamiany lokalu na czas przeprowadzenia remontu w związku z czym w ramach niniejszego programu nie przewiduje się kapitalnych remontów całych budynków, wiążących się z koniecznością wykwaterowania lokatorów do lokali zamiennych na czas ich trwania.

§ 9. Traci moc Uchwała Nr XXV/39/2016 Rady Gminy Nieporęt z dnia 24 maja 2016 r. w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Nieporęt na lata 2016 – 2022 (Dz. Urz. Woj. Maz. z dnia 15 lipca 2016 roku, poz. 6736).

§ 10. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Nieporęt.

§ 11. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

§ 12. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

Przewodnicząca Rady Gminy Nieporęt

Bogusława Tomasik