

Projekt

**UCHWAŁA NR LXVIII/395/23
RADY GMINY SIECIECHÓW**

z dnia 29 listopada 2023 r.

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym
zasobem Gminy Sieciechów na lata 2024-2028**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2021 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725), uchwala się, co następuje:

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

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sieciechów.

§ 3. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2024 roku.

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Sieciechów na lata 2024-2028

Wieloletni Program Gospodarowania Zasobem Mieszkaniowym Gminy Sieciechów jest średniookresowym (pięcioletnim) dokumentem stanowiącym wsparcie w racjonalnym i efektywnym gospodarowaniu istniejącym zasobem mieszkaniowym znajdującym się w jej posiadaniu na lata 2024-2028. Jego opracowanie stanowi realizację obowiązku wynikającego z ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. 2023 r. poz. 725).

Zgodnie z ustawą z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2023 poz. 40 ze zm.) zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy, które obejmują m. in. sprawy związane z ładem przestrzennym, gospodarką nieruchomościami i komunalną, gminnym budownictwem mieszkaniowym i pomocą społeczną.

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Sieciechów na lata 2024-2028 określa:

1. Mieszkaniowy zasób gminy.
2. Postanowienia ogólne.
3. Planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach.
4. Zasadę polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu.
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.
6. Postanowienia końcowe.

Rozdział 1. Mieszkaniowy zasób gminy

Mieszkaniowy zasób Gminy Sieciechów tworzą lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących w całości własność Gminy. Obecny stan ekonomiczny gminy nie pozwala na to, aby utworzyć nowe zasoby mieszkaniowe. Struktura społeczna gminy szczególnie ze względu na swój charakter rolniczy nie uwzględnia w przyszłości budownictwa komunalnego i spółdzielczego.

Lp.	Adres	Lokale mieszkalne	Pow. Lokalu w m ²	Wyposażenie lokalu	Lokalizacja
1.	Zajezierze Garczaków 1/1		17,00	Instalacja elektryczna	Parter
2.	Zajezierze Garczaków 1/2		59,90	Instalacja wodna, elektryczna	Parter
3.	Zajezierze Garczaków 1/3		44,30	Instalacja wodna, kanalizacyjna, elektryczna	Parter
4.	Zajezierze Garczaków 1/4		66,60	Instalacja wodna, kanalizacyjna, elektryczna	Piętro I
5.	Sieciechów, ul. Kozienicka 10		55,51	Instalacja wodna,	Parter

				kanalizacyjna, elektryczna		
6.	Sieciechów, Kozienicka 10	ul.		66,04	Instalacja wodna, kanalizacyjna, elektryczna	Piętro I

Ze względu na brak środków finansowych w budżecie Gminy i niskie dochody z najmu lokali komunalnych przewidziane są bieżące, najpotrzebniejsze remonty. Nie przewiduje się z budżetu Gminy remontów kapitalnych, jak również zwiększenia zasobów mieszkaniowych.

Rozdział 2.

Postanowienia ogólne

Podczas wykonywanego przeglądu technicznego stwierdza się, że na właściwym poziomie technicznym są mieszkania w budynku przy ul. Kozienickiej w Sieciechowie oraz w budynku przy ul. Garczaków 1 w Zajezierzu.

Podstawowym zadaniem Gminy jest utrzymanie właściwego stanu technicznego budynków oraz utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie nie pogorszonym poprzez niezbędne remonty i modernizacje.

Remonty i konserwacje wykonywane będą w oparciu o przeprowadzony przegląd techniczny stanu budynków, prowadzony w zakresie wymaganym przez art. 62 ustawy Prawo budowlane. Planuje się, że głównym źródłem finansowym wydatków ponoszonych w poszczególnych latach na bieżące utrzymanie i remonty zasobu mieszkaniowego gminy będą:

- wpływy z czynszów za lokale mieszkalne,
- dochody własne gminy,
- środki unijne.

Z budżetu gminy mogą być finansowane:

- remonty kapitalne prowadzące do odtworzenia wartości użytkowej poszczególnych elementów budynku. Lokali mieszkalnych i socjalnych,
- koszty modernizacji lokali i budynków (termomodernizacja).

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali

Przewiduje się możliwość sprzedaży lokali należących do mieszkaniowego zasobu gminy Sieciechów na prawach pierwokupu przez najemców lokali.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej

Dotychczasowa polityka czynszowa była oparta na Zarządzeniu Nr 2/2003 Wójta Gminy Sieciechów z dnia 10 stycznia 2003 roku w sprawie ustalenia stawek czynszu za lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sieciechów i załączniku do tego zarządzenia.

Wysokość stawki czynszu jest każdorazowo obliczana dla poszczególnych kategorii mieszkań na zasadzie art. 8a ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725) z uwzględnieniem wysokości wartości odtworzeniowej ustalonej przez Wojewodę Mazowieckiego w danym półroczu roku. Stawka czynszu nie może przekraczać 3% wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku.

Wysokość podwyżki stawki czynszu najmu w kolejnych latach będzie każdorazowo obliczana dla poszczególnych kategorii mieszkań zgodnie z zasadami określonymi w ustawie z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, z uwzględnieniem wartości odtworzeniowej ustalonej dla województwa mazowieckiego.

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

Budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sieciechów zarządza Wójt Gminy Sieciechów. W tym zakresie zmian się nie przewiduje. Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem Gminy Sieciechów obejmują w szczególności:

1. Zapewnienie funkcjonalności lokali.
2. Dokonywanie raz w roku przeglądu stanu technicznego budynków i lokali, sporządzając protokół wraz z analizą i wnioskami przewidywanych kosztów robót.
3. Opracowanie harmonogramu remontów i konserwacji wyszczególniając obowiązki najemcy.
4. Prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najmem lokali.
5. Pozyskiwanie nowych lokali zasobu.

Rozdział 6.

Postanowienia końcowe

W przypadku wystąpienia zmian istotnych w zakresie wielkości mieszkaniowego zasobu gminy, posiadanych środków finansowych oraz planowanej wielkości wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, Wójt Gminy Sieciechów przedłoży Radzie Gminy propozycję zmian „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sieciechów na lata 2024 – 2028”.

Uzasadnienie

Zgodnie z 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 (tj. Dz.U. z 2023 r. poz. 725) rada gminy zobowiązana jest uchwalić wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, obejmujący okres co najmniej 5 lat.

Ponieważ przyjęty uchwałą Nr XVI/80/19 Rady Gminy Sieciechów z dnia 15 listopada 2019 r. wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sieciechów przestanie obowiązywać z końcem 2023 r., opracowano nowy program obejmujący lata 2024 – 2028.