

UCHWAŁA NR XXXVII.244.2021
RADY GMINY KOTUŃ

z dnia 28 grudnia 2021 r.

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kotuń
w latach 2022 - 2026.**

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 oraz 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 Kotuń uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kotuń na lata 2022 - 2026” stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kotuń.

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

Przewodnicząca Rady

mgr Anita Drabarek

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM**GMINY KOTUŃ NA LATA 2022-2026****I. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach.**

§ 1. Mieszkaniowy zasób gminy na dzień podjęcia uchwały, stanowi 14 lokali. Lokale mieszkalne są przeznaczone do wynajęcia dla pracowników jednostek samorządu terytorialnego Gminy Kotuń - podległych jednostek organizacyjnych, zatrudnionych w pełnym wymiarze czasu pracy. W przypadku wolnych mieszkań jest możliwość wynajęcia mieszkania osobom będącym w trudnej sytuacji finansowej oraz rodzinie wielodzietnej.

Łączna powierzchnia użytkowa wszystkich lokali wynosi 679,90 m².

§ 2. Mieszkaniowy zasób Gminy Kotuń oraz jego stan techniczny przedstawia poniższa tabela.

Lp.	Adres	lokal	Powierzchnia w m ²	Wypożyczenie lokali	Rok budowy	Stan techniczny budynku
1.	ul. Weterynaryjna 9, Kotuń	1	51,30 m ²	Woda, kanalizacja, WC, energia elektryczna	1940	średni
2.	ul. Weterynaryjna 9, Kotuń	1	54,50 m ²	Woda, kanalizacja, WC, energia elektryczna	1940	średni
3.	Żeliszew Podkościelny 11	1	35,50 m ²	Woda, WC, CO, energia elektryczna	1940	średni
4.	Żeliszew Podkościelny 11	1	51,50 m ²	Woda, WC, CO, energia elektryczna	1940	średni
5.	Bojmie, ul. Warszawska 74	1	63 m ²	Woda, WC, CO, energia elektryczna	1980	dobry
6.	Bojmie, ul. Warszawska 74	1	57 m ²	Woda, WC, CO, energia elektryczna	1980	dobry
7.	Bojmie, ul. Warszawska 74	1	50,40 m ²	Woda, WC, CO, energia elektryczna	1980	dobry
8.	Koszewnica 37/1	1	40 m ²	Woda, energia elektryczna	1940	zły
9.	Koszewnica 37/2	1	40 m ²	Woda, energia elektryczna	1940	zły
10.	Koszewnica 37/3	1	40 m ²	Woda, energia elektryczna	1940	zły
11.	Żeliszew Duży 3D	1	72 m ²	Woda, CO, WC, energia	1940	średni

				elektryczna		
12.	Łączka- Ośrodek Wsparcia dla Ofiar Przemocy	3	124,70	Woda, CO, WC, energia elektryczna	1960	średni

§ 3. Wielkości i stan techniczny lokali w latach 2022-2026 przedstawia poniższa tabela:

Rok	Liczba budynków	Liczba lokali mieszkalnych	Powierzchnia lokali mieszkalnych m ²	Stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy- liczba lokali		
				Dobry	Średni	zły
2022	6	14	679,90 m ²	3	8	3
2023	6	14	679,90 m ²	3	8	3
2024	6	14	679,90 m ²	3	8	3
2025	6	14	679,90 m ²	3	8	3
2026	6	14	679,90 m ²	3	8	3

§ 4. Lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy Kotuń są wynajmowane na czas nieoznaczony.

Gmina Kotuń nie przewiduje inwestycji w postaci budowy nowych obiektów mieszkalnych.

W zasobie mieszkaniowym gminy w chwili obecnej jest brak lokali socjalnych.

Natomiast jest Ośrodek Wsparcia dla Osób Przemocy.

Wyżej wymienionym budynkiem zarządza Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej w Kotuniu.

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

§ 5. 1. W latach 2022-2026 planuje się realizację:

- termomodernizację oraz niezbędne remonty w mieszkaniach przy Ośrodku Zdrowia w Żeliszewie Podkościelnym,
- we wszystkich budynkach komunalnych należy wykonać remonty w mniejszym lub w większym zakresie.

III. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych latach 2022-2026.

§ 6. Gmina Kotuń przewiduje możliwość sprzedaży 3 lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu Gminy w miejscowości Koszewnica 37.

IV. Zasady polityki czynszowej.

§ 7. 1. Stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu nie mogą być wyższe niż 3 % wartości odtworzeniowej lokalu.

2. Podwyżki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela nie mogą w danym roku przekroczyć średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w minionym roku w stosunku do roku poprzedzającego rok miniony nie więcej niż o:

- 50 % - jeżeli roczna wysokość czynszu nie przekracza 1 % wartości odtworzeniowej 1m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego ustalonego przez Wojewodę Mazowieckiego dla województwa mazowieckiego,
- 25 % - jeżeli roczna wysokość czynszu jest wyższa niż 1% i nie przekracza 2 % wartości odtworzeniowej,
- 15 % - jeżeli roczna wysokość czynszu jest wyższa niż 2 % wartości

odtworzeniowej.

3. Ustalając stawkę bazową ogółem Wójt Gminy winien uwzględnić czynniki zmniejszające ich wartość użytkową, a w szczególności:

- a) brak jednego urządzenia /mieszkanie bez C. O. lub C. C. W./ nie więcej niż 10 % stawki bazowej,
- b) brak dwóch urządzeń /mieszkanie bez C.O. i C. C.W./ nie więcej niż 20 % stawki bazowej,
- c) brak trzech urządzeń /mieszkanie tylko z łazienką bez W. C., C.O. i C.C.W./ nie więcej niż 30 % stawki bazowej,
- d) brak wody i kanalizacji nie więcej niż 40 % stawki bazowej,

4. Inne czynniki zmniejszające lub zwiększające stawki czynszu za lokale mieszkalne:

- a) położenie budynku dla wszystkich mieszkań położonych w miejscowości Kotuń stawki czynszu winny być zwiększone o 5 %.
- b) położenie budynku niekorzystne, oddalenia od komunikacji - spadek nie więcej niż 5 %,
- c) mieszkanie z ciemną kuchnią – spadek nie więcej niż o 5 %,
- d) mieszkanie na poddaszu lub w suterynie – spadek nie więcej niż o 5 %.

5. Stawki czynszu najmu za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących zasób mieszkaniowy są ustalane przez Wójta Gminy Kotuń.

Polityka czynszowa gminy zmierza do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2022-2026, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do takiego stanu, aby wyeliminować dopłaty z budżetu gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Wpływy z czynszów stopniowo powinny pokryć nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również pozyskanie środków na remonty.

V. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 8. 1. Budynkami i lokalami komunalnymi w większości zarządza Wójt Gminy Kotuń.

Lokalem Ośrodek Wsparcia dla Ofiar przemocy zarządza Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej w Kotuniu. W czasie najbliższych lat do 2026 roku Gmina nie przewiduje innego sposobu zarządzania zasobami lokalowymi.

2. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy polega w szczególności na:

- 1) zawieraniu umów najmu lokali,
- 2) określaniu wysokości czynszu,
- 3) wyrażaniu zgody na wykonywanie w lokalu ulepszeń przez lokatorów oraz określaniu rozliczeń z tego tytułu, sprawowanie funkcji kontrolnych w zakresie utrzymania czystości i porządku w obrębie budynków,
- 4) utrzymanie obiektów w należytym stanie technicznym oraz zapewnienie sprawnego działania istniejących w budynku instalacji technicznych w ramach posiadanych

środków.

VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2022-2026.

§ 9. Źródłem finansowania są czynsze za najem lokali mieszkalnych i użytkowych.

VII. Polityka gminy w zakresie racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

§ 10. 1. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy mogą być wynajmowane na czas nieokreślony osobom pozostającym w trudnych warunkach mieszkaniowych i osiągających średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego, liczony z trzech miesięcy bezpośrednio poprzedzających miesiąc, w którym składany jest wniosek, jednak nie wyższy niż:

- a) 100 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym,
- b) 150 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym.

2. Za dochód, o którym mowa w punkcie 1 uważa się dochód określony przepisami o dodatkach mieszkaniowych.

VIII. Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, a także wydatki inwestycyjne.

§ 11. Ustala się wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kotuń w sposób następujący:

Lp.	Rok	Wydatki na			
		bieżąca eksploatacja	remonty	modernizacje i inwestycje	razem
1.	2022	20.000 zł.	0	0	20.000 zł.
2.	2023	20.000 zł.	0	0	20.000 zł.
3.	2024	20.000 zł.	0	0	20.000 zł.
4.	2025	20.000 zł.	0	0	20.000 zł.
5.	2026	20.000 zł.	0	0	20.000 zł.

IX. Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 12. Jako priorytetowe określa się następujące działania:

- 1. Stopniowa realizacja i urealnienie opłat czynszu za lokale mieszkalne.
- 2. Racjonalne gospodarowanie środkami z budżetu Gminy, przeznaczonymi na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego i poprawa stanu technicznego budynków.