

Projekt

**UCHWAŁA NR .../.../2023
RADY GMINY WIELISZEW**

z dnia 28 lutego 2023 r.

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy
Wieliszew na lata 2023-2027**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023, poz. 40) oraz 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 2022 r., poz. 172 z późn. zm.) Rada Gminy Wieliszew uchwała, co następuje:

§ 1. Uchwała się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wieliszew na lata 2023-2027 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc Uchwała Nr LIV/520/2022 z dnia 29 grudnia 2022 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wieliszew na lata 2023-2027.

§ 3. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wieliszew.

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

Wójt Gminy Wieliszew

Paweł Andrzej Kownacki

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY
WIELISZEW NA LATA 2023-2027**

Rozdział 1.

**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Wieliszew
w latach 2023-2027**

§ 1. 1. Według stanu na dzień 01.12.2022 r. w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wieliszew wchodziły 80 lokali mieszkalnych.

2. Zasoby mieszkaniowe obejmują lokale w 29 budynkach. Własnością Gminy Wieliszew jest 15 budynków, współwłasność stanowi 14 budynków. Szczegółowe zestawienie lokali stanowią poniższe wykazy.

Wykaz lokali komunalnych w budynkach stanowiących własność Gminy Wieliszew

L. p.	Adres	Powierzchnia m ²	Ilość lokali
1.	Wieliszew, ul. Poprzeczna 19 (lokale 5,9,10,11,13,14,15,16)	223,00	8
2.	Skrzeszew, ul. Nowodworska 57A	227,30	6
3.	Olszewnica Stara, ul. Warszawska 40	50,00	1
4.	Janówek, ul. Dworcowa 5	46,90	1
5.	Janówek, ul. Łąkowa 6	49,00	1
6.	Krubin, ul. Witosy 1	49,36	1
7.	Michałów – Reginów, ul. Nowodworska 15	173,64	4
8.	Komornica, ul. Nasielska 1	378,80	7
9.	Komornica, ul. Nasielska 2	45,00	1
10.	Komornica, ul. Nasielska 3	280,80	6
11.	Komornica, ul. Nasielska 4	41,00	1
12.	Komornica, ul. Nasielska 5	44,80	1
13.	Komornica, ul. Nasielska 6	93,00	2
14.	Skrzeszew, ul. Nowodworska 57A	97,00	3
	Ogółem:	1.799,60	43

Wykaz lokali komunalnych w budynkach stanowiących współwłasność

L. p.	Adres	Powierzchnia m ²	Ilość lokali
1.	Wieliszew, ul.600-lecia 30	59,90	1
2.	Wieliszew, ul.600-lecia 31	52,90	1
3.	Wieliszew, ul.600-lecia 32	42,30	1
4.	Wieliszew, ul.600-lecia 35	59,80	1
5.	Wieliszew, ul.600-lecia 36	51,70	1
6.	Wieliszew, ul.600-lecia 38	71,40	1
7.	Wieliszew, ul. Poprzeczna 15	78,00	2
8.	Wieliszew, ul. Modlińska 116	63,50	1
9.	Michałów Reginów, ul. Warszawska 96	84,00	4
10.	Michałów Reginów ul. Warszawska 98	51,00	1
11.	Michałów Reginów, ul. Warszawska 100	12,00	1
12.	Skrzeszew, ul. Leśna 6	85,73	2
13.	Wieliszew, ul. Modlińska 50	206,84	4
14.	Wieliszew, ul. Modlińska 52	74,00	2
	Ogółem:	993,07	23

Wykaz lokali przeznaczonych do najmu socjalnego

L. p.	Adres	Powierzchnia m ²	Ilość lokali
1.	Wieliszew, ul. Poprzeczna 19 (lokale:1,2,3,4,6,7,8,12)	223,00	8
2.	Komornica, ul. Nasielska 8	57,90	3
	Ogółem	280,90	11

Wykaz lokali tymczasowych

L. p.	Adres	Powierzchnia m ²	Ilość lokali
1.	Komornica, ul. Nasielska Budynek Nr 8 (w projekcie nazwany jako „A”)	20,40	2
2.	Komornica, ul. Nasielska Budynek Nr 3 (w projekcie nazwany jako „B”)	14,00	1
	Ogółem	34,40	3

3. W latach 2023-2027 nie planuje się budowy kolejnych lokali w celu zwiększenia mieszkaniowego zasobu Gminy Wieliszew.

4. Stan techniczny budynków jest uzależniony od wieku budynków oraz przeprowadzonych remontów i modernizacji. Najpilniejsze potrzeby w zakresie remontów zostały ujęte w ust. 7 i wynikają z przeprowadzonych okresowych przeglądów technicznych.

5. Za priorytetowe uznaje się remonty wynikające z wymogów bezpieczeństwa dla życia i zdrowia ludzi.

6. Gruntownego remontu wymaga budynek w Janówku Pierwszym przy ul. Łąkowej 6.

7. Plan remontów na lata 2023 – 2027 kształtuje się następująco:

1) w roku 2023 planowany jest remont:

a) budynku przy ul. Modlińskiej 52 na wysokości lokalu 1 w zakresie:

- naprawy rynien i rur spustowych,
- naprawy ściany i nadproża z wymianą stolarki okiennej,
- wykonania opaski odwadniającej i wyprofilowania terenu w celu odprowadzania wód opadowych,
- wykonanie wzmocnienia fundamentu naroża budynku,
- wymiany drzwi wejściowych,

b) budynku przy ul. Nowodworskiej 15 w Michałowie-Reginowie w zakresie:

- naprawy komina,
- wykonania wentylacji pomieszczenia kotłowni,
- malowania elewacji zewnętrznej,

c) budynku w komornicy przy ul. Nasielskiej 1 w zakresie naprawy tynku od strony pld.-zach.

2) w roku 2024 planowany jest remont budynku wolnostojącego przy ul. Nowodworskiej 57A w Skrzyszewie w zakresie:

- wymiany rynien i rur spustowych,
- zabezpieczenia antykorozyjne stalowych belek stropowych nad piwnicą,
- wymiany skorodowanego pokrycia dachowego,
- uzupełnienia uszkodzonego ocieplenia budynku,

3) w roku 2025 planowany jest remont:

a) lokalu nr 1 przy ul. Modlińskiej 52 w zakresie wymiany stolarki okiennej i drzwiowej,

b) budynku przy ul. Nasielskiej 3 w zakresie:

- naprawy kominów,
 - wymiany stolarki okiennej,
 - naprawy pęknięć ścian, nadproży i tynku,
 - częściowej naprawy dachu,
- 4) w roku 2026 planuje się remont:
- a) budynków w Skrzyszewie przy ul. Leśnej w zakresie:
 - wykonania wentylacji grawitacyjnej w pomieszczeniach z kuchnią węglową oraz z kuchnią na gaz propanbutan,
 - remontu komina,
 - remontu dachu,
 - remontu elewacji,
 - wymiana drzwi do kotłowni i klapy do piwnicy,
 - remontu nadproża okiennego i ścian,
 - b) budynku w Skrzyszewie przy ul. Nowodworskiej 57A w zakresie:
 - naprawy tynków,
 - malowania elewacji,
- 5) w roku 2027 remont budynku w Janówku przy ul. Łąkowej 6 w zakresie:
- wymiany instalacji c.w. i montaż podgrzewacza wody,
 - montażu pokrywy i włazu na zbiorniku szamba,
 - usunięcie zagrzybienia ścian,
 - naprawy tynków i powłok malarskich ścian wewnętrznych,
 - remontu komina,
 - remontu obróbek blacharskich,
 - naprawy zdegradowanego pokrycia dachowego,
 - wymiany stolarki okiennej i drzwiowej,
 - ocieplenia ścian zewnętrznych,
 - wykonania tynków ścian zewnętrznych,
 - malowania ścian zewnętrznych,
8. W latach 2023-2027 planuje się wymianę 8 pieców węglowych na ekologiczne w następujących lokalizacjach:
- 1) Wieliszew, ul. Modlińska 50 m. 1,
 - 2) lokale 1 i 2 w Wieliszewie przy ul. Modlińskiej 52,
 - 3) lokale 1, 2, 3. 4 w Michałowie-Reginowie przy ul. Nowej 15,
 - 4) Janówek Pierwszy, ul. Łąkowa 6.

Rozdział 2.

Prognoza na lata 2023 – 2027 w zakresie wydatków na bieżącą eksploatację, koszty modernizacji lokali i budynków, a także koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi oraz wydatki inwestycyjne

1. W latach 2023-2027 Gmina Wieliszew będzie prowadzić drobne naprawy i remonty bieżące odpowiednio do zaistniałych w tym zakresie potrzeb.

2. Gruntowne remonty przewiduje się w budynku przy ul. Łąkowej 6 w Janówku Pierwszym.

3. Prognozę w zakresie wydatków na lata 2023 – 2027 na bieżącą eksploatację, koszty modernizacji lokali i budynków, a także koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi oraz wydatki inwestycyjne obrazuje poniższa tabela.

L. p.	Wyszczególnienie	Koszty w zł z podziałem na lata				
		2023	2024	2025	2026	2027
1.	Koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych w tym koszty eksploatacji (zakup materiałów, zakup wody, gazu, energii, usługi kominiarskie, odprowadzanie ścieków, odbiór odpadów komunalnych, przeglądy techniczne i inne usługi) oraz zaliczki na fundusz remontowy we wspólnotach	300 000,00	310 000,00	320 000,00	330 000,00	340 000,00
2.	Koszty remontów i bieżących modernizacji	100 000,00	100 000,00	100 000,00	100 000,00	100 000,00
3.	Koszty zarządu nieruchomościami	2 000,00	2 500,00	2 700,00	2 800,00	2 900,00
4.	Wydatki inwestycyjne	50 000,00	50 000,00	50 000,00	50 000,00	50 000,00

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

Planuje się dalszą sprzedaż lokali mieszkalnych zgodnie z poniższym wykazem:

Wykaz lokali komunalnych przeznaczonych do sprzedaży

L. p.	Adres	Nr lokalu	Powierzchnia m ²	Ilość lokali
1.	Wieliszew, ul.600-lecia 30	41	59,90	1
2.	Wieliszew, ul.600-lecia 31		59,90	1
3.	Wieliszew, ul.600-lecia 32	8	42,30	1
4.	Wieliszew, ul.600-lecia 35	37	59,80	1
5.	Wieliszew, ul.600-lecia 36	40	51,70	1
6.	Wieliszew, ul.600-lecia 38	11	71,40	1
7.	Janówek, ul. Łąkowa 6	-	49,00	1
8.	Wieliszew, ul. Modlińska 50	1, 2, 6	194,00	4
9.	Wieliszew, ul. Modlińska 52	1, 3	74,00	2
10.	Wieliszew, ul. Modlińska 116	11	63,50	1
11.	Michałów-Reginów, ul. Warszawska 96	4	48,00	1
12.	Michałów-Reginów, ul. Warszawska 98	8	51,00	1
	Ogółem:		824,50	16

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Polityka czynszowa polega na dostosowaniu wysokości czynszów do potrzeb wynikających z gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminnym.

2. Wysokość stawek czynszu określa się uwzględniając czynniki podwyższające i obniżające wartość użytkową lokali:

1) Wysokość stawki bazowej za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy ustala się zarządzeniem Wójta gminy Wieliszew z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową,

2) Czynniki podwyższające lub obniżające stawkę bazową:

- wyposażenie w instalację wodno-kanalizacyjną i centralnego ogrzewania: + 40%
- wyposażenie w instalację wodno-kanalizacyjną, centralnego ogrzewania i ciepłej wody: +100%,
- wyposażenie w instalację wodno-kanalizacyjną: +20%,

3) Dla lokali socjalnych i zastępczych stawka czynszu nie może przekroczyć 50% stawki bazowej.

Rozdział 5.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2023-2027

1. Za źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w zakresie eksploatacji, konserwacji i remontów przyjmuje się:

- 1) wpływy z czynszu najmu lokali,
- 2) środki pochodzące z budżetu gminy.

2. Dodatkowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być:

- 1) środki z programów rządowych,
- 2) środki pozyskiwane z funduszy Unii Europejskiej.

Rozdział 6.

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

1. Gmina zleca zarząd i administrację zasobem mieszkaniowym Gminy Wieliszew Towarzystwu Budownictwa Społecznego „Wieliszew” Sp. z o.o., ul. Aleja Solidarności 70, 05-135 Wieliszew, NIP: 5310005419, KRS 000008510 na podstawie odrębnej umowy.

2. Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem gminy obejmują w szczególności:

- 1) Zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i zabezpieczenie nieruchomości przed zniszczeniem oraz zapewnienie właściwej eksploatacji,
- 2) Wykonywanie czynności związanych z najmem lokali:
 - zawieranie umów najmu,
 - naliczanie i pobieranie oraz rozliczanie należności od najemców,
 - windykacja należności
 - prowadzenie ewidencji mieszkaniowego zasobu gminy w zakresie budynków, lokali wraz z ich najemcami,
 - dokonywanie przeglądów budynków, prowadzenie ksiąg obiektu budowlanego.

Wójt Gminy Wieliszew

Paweł Andrzej Kownacki

Uzasadnienie

Zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 172 z późn zm.) oraz ustawą z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40), każda gmina powinna posiadać wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. W związku z powyższym konieczne jest podjęcie ww. uchwały.

Wójt Gminy Wieliszew

Paweł Andrzej Kownacki