

**UCHWAŁA NR XXX/171/2020  
RADY GMINY TROJANÓW**

z dnia 29 grudnia 2020 r.

**w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy  
Trojanów na lata 2021-2025**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego tj. (Dz. U. z 2020r. poz. 611), Rada Gminy Trojanów uchwała, co następuje:

**§ 1.** Uchwała się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Trojanów na lata 2021-2025, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Trojanów.

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

Przewodniczący Rady Gminy

  
**Jacek Ryszkowski**

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY  
TROJANÓW NA LATA 2021 – 2025**

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Trojanów obejmuje lata 2021 - 2025 i określa podstawowe kierunki działania Gminy Trojanów w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym.

**Rozdział 1.**

**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy  
w poszczególnych latach**

§ 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Trojanów według stanu na dzień 30 listopada 2020 roku stanowi 5 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 320,76 m<sup>2</sup>, usytuowanych w 4 budynkach.

§ 2. 1. Wykaz zasobu mieszkaniowego Gminy Trojanów oraz wyposażenie lokali w instalacje i stan techniczny przedstawiono w tabeli nr 1.

**Tabela nr 1. Zasób mieszkaniowy Gminy Trojanów**

L.p.	Budynek	Adres	Liczba lokali	Pow. użytkowa (m <sup>2</sup> )	Wyposażenie	Stan techniczny
1.	Budynek mieszkalny	Podeblocie 109A	2	202,20	wodociąg, kanalizacja lokalna, ciepła woda lokalna	średni
2.	Budynek mieszkalno - usługowy	Mroków 37	1	49,56	wodociąg lokalny, kanalizacja lokalna, ciepła woda lokalna	średni
3.	Budynek mieszkalno - usługowy	Więcków 43A	1	38,00	wodociąg, kanalizacja lokalna	zły
4.	Budynek mieszkalno - usługowy	Ochodne 48	1	31,00	brak	zły

2. W okresie objętym programem nie planuje się powiększenia mieszkaniowego zasobu gminy poprzez zakup lub budowę lokali mieszkalnych.

3. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy określa się na bazie wyposażenia lokalu mieszkalnego w wodociąg z sieci, kanalizację, centralne ogrzewanie, ciepłą wodę.

4. Zmiana istniejącego stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Trojanów może nastąpić tylko i wyłącznie poprzez zaangażowanie nakładów finansowych na jego poprawę, tj. na konserwację, remonty budynków i lokali mieszkalnych.

**Rozdział 2.**

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

§ 3. 1. Głównym celem Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Trojanów na lata 2021 – 2025 jest przede wszystkim dbałość o stan techniczny lokali i budynków wchodzących w skład tego zasobu.

2. Potrzeby remontowe oraz budynków i lokali mieszkalnych wynikają z konieczności:

- 1) utrzymania stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania;
- 2) ochrony zdrowia i życia ludzi w pomieszczeniach budynku;
- 3) zapewnienia użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem, a w szczególności zapewnienie warunków umożliwiających korzystanie z wody, energii elektrycznej, odprowadzania ścieków oraz ochrony przeciwpożarowej;
- 4) utrzymanie wymaganego stanu technicznego budynku i racjonalizacji wykorzystania energii elektrycznej i wodnej, utrzymanie estetyki budynku i jego otoczenia.

§ 4. Plan remontów uwzględni stan techniczny i stopień zużycia obiektów znajdujących się w mieszkaniowym zasobie Gminy Trojanów.

§ 5. Zakres prac uzależniony jest od posiadanych środków finansowych w danym roku budżetowym, oraz środków pozyskanych przez Gminę Trojanów.

§ 6. Zakres planowanych prac w latach 2021-2025 przedstawiono w tabeli nr 2.

**Tabela nr 2. Zakres planowanych prac w latach 2021 - 2025**

L.p.	Rodzaj robót	Realizacja w latach				
		2021	2022	2023	2024	2025
1.	Remonty bieżące/awarie					

### **Rozdział 3.**

#### **Planowana sprzedaż lokali w latach 2021-2025**

§ 7. Przewidywana sprzedaż mieszkań zasobu mieszkaniowego Gminy uzależniona będzie od zainteresowania najemców wykupem mieszkań.

### **Rozdział 4.**

#### **Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu**

§ 8. 1. W latach objętych Programem, polityka czynszowa Gminy zmierzać będzie do takiego kształtowania stawek czynszu, które pokryją koszty bieżącego utrzymania budynków i lokali mieszkalnych oraz zapewnią pozyskanie środków na ich bieżące remonty.

2. Stawki czynszu najmu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Trojanów ustalane są przez Wójta Gminy Trojanów w oparciu o przepisy art. 7 i 8 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

3. Za stawkę bazową przyjmuje się wysokość stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego usytuowanego w budynku wyposażonym w instalację wodno – kanalizacyjną, instalację centralnego ogrzewania i instalację ciepłej wody.

4. Stawki czynszu mogą być podwyższane raz w roku, co najmniej o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym.

5. Z uwagi na wartość użytkową lokalu wyznacza się następujące czynniki obniżające stawkę bazową czynszu:

- 1) brak instalacji ciepłej wody – obniżka o 20 %;
- 2) brak instalacji centralnego ogrzewania – obniżka o 20%;
- 3) brak instalacji wodno – kanalizacyjnej – obniżka o 20 %.

6. Czynniki mające wpływ na obniżenie stawki bazowej czynszu ulegają sumowaniu

## 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

§ 9. 1. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy prowadzi Wójt Gminy Trojanów przy pomocy Urzędu Gminy z zachowaniem i przestrzeganiem przepisów wynikających z ustawy regulującej ochronę praw lokatorów oraz z zastosowaniem przepisów kodeksu Cywilnego.

2. W Urzędzie prowadzi się ewidencję lokali, dokumentację związaną z najmem lokali, obsługę finansową w zakresie poboru i windykacji należności z tytułu najmu.

3. Zarządzanie zasobem gminy polega w szczególności na:

- 1) zawieraniu umów najmu;
- 2) określaniu wysokości czynszu i innych świadczeń wynikających z najmu lokali mieszkalnych;
- 3) wyrażaniu zgody na dokonywanie przez lokatorów zmian konstrukcyjno – budowlanych i ulepszeń w lokalach z określeniem sposobu rozliczeń z tego tytułu;
- 4) utrzymywanie, w ramach posiadanych środków, budynków i lokali mieszkalnych oraz znajdujących się w nich urządzeń i instalacji w należytym stanie technicznym;
- 5) pobieraniu opłat z tytułu najmu;
- 6) sprzedaży lokali mieszkalnych.

3. W latach 2021-2025 nie przewiduje się zmiany sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

## Rozdział 6.

### Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2019-2024

§ 10. § 10.1. Podstawowym źródłem finansowania zasobu mieszkaniowego Gminy Trojanów są przede wszystkim dochody:

- 1) z czynszów za lokale mieszkalne;
- 2) z czynszów za lokale użytkowe;
- 3) środki z budżetu Gminy Trojanów.

2. Ustala się, że ulepszanie lokali mieszkalnych będzie mogło być wykonywane i sfinansowane przez lokatora za zgodą właściciela lokalu po zawarciu umowy z lokatorem, co do sposobu rozliczenia poniesionych przez lokatora kosztów ulepszenia.

## Rozdział 7.

### 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, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne

§ 11. 1. W latach 2021-2025 przewiduje się wydatki finansowe, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji i bieżących remontów oraz koszty awarii lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w następujących kwotach (tys. zł):

**Tabela nr 3. Przewidywane koszty bieżącej eksploatacji budynków mieszkalnych oraz planowanych robót remontowych i awarii.**

L.p.	Rodzaj robót	Koszty szacunkowe w tys. zł	Realizacja w latach				
			2021	2022	2023	2024	2025
1.	Bieżąca eksploatacja w tym remonty, usunięcia awarii	23	3	5	5	5	5
Koszty ogółem		23	3	5	5	5	5

2. Bieżąca eksploatacja obejmuje przeglądy techniczne, w tym budowlane, elektryczne, kominiarskie, niezbędne remonty oraz usuwanie powstałych awarii.

3. W latach 2021-2025 nie planuje się wydatków na inwestycje w zakresie modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Trojanów, ani innych wydatków inwestycyjnych.

4. Gmina nie jest współwłaścicielem żadnej nieruchomości wspólnej, dlatego nie ponosi kosztów zarządu z tym związanych.

## **Rozdział 8.**

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

**§ 12. 1.** W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym

zasobem gminy podejmowane będą następujące działania: 1) prowadzenie remontów budynków i lokali, w celu utrzymania substancji mieszkaniowej w niepogorszonej formie;

- 2) sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych;
- 3) prowadzenie windykacji zaległych należności czynszowych;
- 4) podjęcie działań zmierzających do sprzedaży lokali mieszkalnych w przypadku zainteresowania najemców wykupem mieszkań.

2. Mając na względzie racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym określa się następujące zasady:

- 1) lokatorom posiadającym zadłużenie z tytułu czynszu można umożliwić zamianę posiadanego lokalu na lokal o niższym czynszu,
- 2) osobą, z którą ma być lokal zamieniony może być inny mieszkaniec gminy, który spłaci zaległości czynszowe dłużnika,
- 3) niedopuszczalną jest samowolna zamiana lokalami pomiędzy najemcami,
- 4) dokonywana będzie weryfikacja umów najmu i wypowiedzenie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe poza zasobem gminy - posiadają tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego,
- 5) poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem planuje się uzyskać poprzez ewentualną adaptację innych pomieszczeń i lokali użytkowych będących własnością gminy.

3. Działania podejmowane przez Gminę w celu poprawy gospodarowania zasobem mieszkaniowym powinny uwzględniać każdorazowo aktualne możliwości finansowe Gminy.

Przewodniczący Rady Gminy

**Jacek Ryszkowski**