

**Uchwała Nr/...../2021
Rady Miejskiej w Łomiankach
z dnia**

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Gminy Łomianki na lata 2022- 2026**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2020 r., poz. 713 z późn. zm.), w związku z 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 (t. jedn. Dz. U. z 2020 r., poz. 611) Rada Miejska w Łomiankach uchwała, co następuje:

§ 1.

Uchwała się "Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Łomianki na lata 2022- 2026", w brzmieniu określonym w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Łomianek.

§ 3.

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

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY ŁOMIANKI NA LATA 2022 - 2026

§ 1

Postanowienia ogólne

1. Celem wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Łomianki na lata 2022–2026 jest:
 - 1) tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach;
 - 2) racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym.
2. W celu poprawienia skuteczności gospodarowania zasobem Gminy, należy dążyć do ustalenia czynszów na poziomie umożliwiającym pełne pokrycie bieżących remontów i kosztów eksploatacji budynków i lokali.
3. W przypadkach koniecznych i uzasadnionych nadzwyczajnymi okolicznościami, Gmina może zaspokoić potrzeby mieszkaniowe wspólnoty samorządowej poza gminnym zasobem mieszkaniowym, poprzez nabycie lub najem budynków i lokali od osób fizycznych i prawnych.
4. W celu zwiększenia ilości lokali mieszkalnych, wskazanym jest podjęcie działań zmierzających do pozyskania lokali, poprzez budowę nowych budynków mieszkalnych.

§ 2

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach 2022-2026

1. Zasób mieszkaniowy gminy składa się 101 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 3.177,98 m² w budynkach stanowiących własność Gminy. Wielkość zasobów mieszkaniowych Gminy charakteryzuje tabela nr 1.

Tabela nr 1

L.P	ADRES NIERUCHOMOŚCI	POWIERZCHNIA UŻYTKOWA LOKALI	ILOŚĆ LOKALI
1.	Kościuszki 10	144,89 m ²	3
2.	Fabryczna 2A	993,30 m ²	33
3.	Warszawska73 (budynek szkoły)	30 m ²	1
4.	Pionierów 36	208,70 m ²	4
5.	M. Konopnickiej 48a	334,74 m ²	7
6.	Miła 1	96,10 m ²	3
7.	Akinsa 6 (budynek szkoły)	81,50 m ²	2
8.	Konopnickiej 65 bl. 9	123,4 m ²	2
9.	Fabryczna 2	592,25 m ²	23
10.	Pionierów 38	301,80 m ²	18
11.	Rolnicza 224	271,3 m ²	5

1. Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego gminy, uwzględniająca budowę nowego budynku oraz sprzedaż lokali przedstawiona została w tabeli nr 2.

- wykup przez dotychczasowych najemców mieszkań - 2 lokale;
- zmiana użytkowania budynku przy ul. Pionierów 38;
- budowa budynku mieszkalnego z 20 lokalami.

W zależności od bieżących potrzeb mieszkaniowych następować będzie przekształcenie najmu lokali mieszkalnych na najem socjalny lokalu i najmu socjalnego na najem lokali mieszkalnych z istniejącego mieszkaniowego zasobu Gminy.

Tabela nr 2

Rok	2022	2023	2024	2025	2026
Liczba lokali mieszkalnych ogółem	101	81	101	96	96
Powierzchnia użytkowa w m²	3.177,98	2752,78	3.598,3	3.327,0	3.327,0

2. Zapotrzebowanie na lokale mieszkalne, oparte na podstawie wniosków złożonych przez mieszkańców Gminy na dzień 31 sierpnia 2021 r., przedstawia się następująco:

- 37 lokali mieszkalnych dla gospodarstw domowych o niskich dochodach,
- 5 lokali z przeznaczeniem na najem dla gospodarstw o bardzo niskich dochodach.

§ 3

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

1. Zdecydowana większość budynków wymaga modernizacji ze względu na ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów budowlanych. Priorytetowym celem remontów i modernizacji jest zapewnienie bezpieczeństwa lokatorom, w związku z tym w pierwszej kolejności należy podejmować prace zmierzające do zabezpieczenia konstrukcji budynków, instalacji technicznych oraz zabezpieczenia przeciwpożarowego. Podejmowane remonty mają na celu zapewnić utrzymanie zasobu mieszkaniowego na zadowalającym poziomie technicznym gwarantującym bezpieczeństwo. Dokonane remonty pozwolą na utrzymanie zasobu w stanie co najmniej nie pogorszonym.

2. Ustala się priorytety w planowaniu i realizacji remontów:

- a) bezpieczeństwo najemców – remonty instalacji elektrycznych, gazowych,
- b) zapobieganie degradacji zasobu – roboty dekarские, instalacyjne,
- c) obniżenie kosztów eksploatacji – wymiana stolarki okiennej i drzwiowej w ramach termomodernizacji budynków,
- d) poprawa estetyki – poprzez malowanie elewacji, naprawę elementów małej architektury, remonty lub naprawy elementów otoczenia budynku.

Tabela nr 3 - Plan remontów w poszczególnych latach:

Lp.	Zakres rzeczowy robót	2022	2023	2024	2025-2026
1.	Wymiana instalacji elektrycznej (na potrzeby wykonania centralnego ogrzewania poprzez fotowoltaikę, bądź pompę ciepła)	ul. Fabryczna 2			W tych latach nie przewiduje się remontów poza bieżącym utrzymaniem zasobu mieszkaniowego
2.	Termomodernizacja (m.in wymiana źródła ciepła, wymiana stolarki okiennej, ocieplenie budynku, wymiana pokrycia dachu)		ul. Konopnickiej 48A	ul. Pionierów 36	
3.	Naprawa elewacji, remont schodów	ul. Konopnickiej 65 blok 9			
4.	Remont dachu	ul. Kościuszki 10			
5.	Malowanie ciągów komunikacyjnych, klatek schodowych	ul. Fabryczna 2A, ul. Fabryczna 2			

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Polityka czynszowa Gminy w latach obowiązywania programu powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu, aby wpływy pokrywały koszty utrzymania bieżącego zasobu mieszkaniowego na zadowalającym poziomie technicznym oraz umożliwiły pozyskanie środków na remonty lokali i budynków.
2. Stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu wynajmowanego na czas nieoznaczony, oraz lokalu wynajmowanego w ramach najmu socjalnego ustala Burmistrz Gminy w drodze zarządzenia.
3. Stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony obejmuje stawkę bazową podwyższoną o czynniki podwyższające wartość użytkową lokalu lub obniżoną o czynniki obniżające wartość użytkową lokalu.
4. Czynniki wpływające na wysokość czynszu najmu:

Czynniki obniżające stawkę bazową	% obniżki od stawki bazowej
brak instalacji centralnego ogrzewania	25%
brak instalacji wodociągowej	15%
brak instalacji kanalizacyjnej	15%

Najniższy czynsz na najem lokalu wynosi 5,92 zł. Stawka czynszu w przypadku najmu lokalu socjalnego to 50 % najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy (rozdz. 4 art. 23 pkt 4 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego) tj. $5,92 \text{ zł} : 2 = 2,96 \text{ zł}$

5. Kryteria oceny stanu technicznego na podstawie okresowych kontroli przeprowadzanych zgodnie z ustawą Prawo budowlane:

Kryterium oceny	Stan techniczny budynku
dobry	budynki (lokale) dobrze utrzymane i konserwowane odpowiadające wymogom normatywnym o stopniu zużycia nieprzekraczającym 30%
	budynki utrzymane należyście gdzie występują uszkodzenia i ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu
średni	użytkowników lokali o stopniu zużycia nieprzekraczającym 70% (remonty i naprawy pojedynczych elementów obiektu)
	elementy budynku posiadają znaczne uszkodzenia, okres ich użytkowania przekroczył trwałość
zły	techniczną, o stopniu zużycia ponad 70% (wymagany jest kapitalny remont)

L.P	ADRES NIERUCHOMOŚCI	STAN TECHNICZNY BUDYNKU
1.	Kościuszki 10	średni
2.	Fabryczna 2A	dobry
3.	Warszawska 73 (budynek szkoły)	dobry
4.	Pionierów 36	średni
5.	M. Konopnickiej 48A	średni
6.	Miła 1	dobry
7.	Akinsa 6 (budynek szkoły)	dobry
8.	Konopnickiej 65 blok 9	średni
9.	Fabryczna 2	zły
10.	Pionierów 38	zły
11.	Rolnicza 224	dobry

6. Dopuszczalne jest stosowanie obniżki czynszu najmu w lokalach mieszkalnych na wniosek najemców, którzy spełniają łącznie poniższe przesłanki:
- 1) nie przekraczają niskich progów dochodowych, określonych w uchwale w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Łomianki
 - 2) są osobami niepełnosprawnymi lub w skład ich gospodarstwa domowego wchodzi osoba niepełnosprawna.
 - 3) Wysokość obniżki czynszu wynosi do 50% w przypadku gospodarstwa jednoosobowego i wieloosobowego.
 - 4) Stawka czynszu uzyskana po zastosowaniu obniżki czynszu, nie może być mniejsza niż stawka ustalona dla najmu socjalnego lokalu.
 - 5) W zakresie obniżek czynszu stosuje się odpowiednio przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611 t.j.).

§ 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. Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza Burmistrz Łomianek.
2. Do zadań Burmistrza w zakresie zarządzania zasobem komunalnym należy m.in.:
 - 1) prowadzenie obsługi technicznej, eksploatacyjnej i finansowej zasobu gminnego,
 - 2) prowadzenie spraw z zakresu robót remontowych, usług i dostaw, dotyczących zarządzanego zasobu i zawieranie umów z wykonawcami, a także nadzór nad ich realizacją i eksploatacją,
 - 3) zawieranie umów najmu lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony oraz najem socjalny lokali,
 - 4) prowadzenie dokumentacji technicznej oraz ewidencji mieszkaniowego zasobu gminnego oraz ich najemców,
 - 5) prowadzenie obsługi finansowo-księgowej zasobów mieszkaniowych,

- 6) windykację należności z tytułu używania lokalu oraz prowadzenie postępowań o eksmisję dotyczących zarządzanego zasobu,
- 7) wykonywanie czynności zarządzania na powierzonym zasobie polega na podejmowaniu wszelkich decyzji i dokonywaniu wszelkich czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym, zgodnie z jej przeznaczeniem.

§ 6

Opis innych działań w celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania zasobem określa się zasady jako priorytetowe :
 - 1) dążenie do jak największego zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy,
 - 2) racjonalizacja i urealnienie opłat czynszu za lokale,
 - 3) proponowanie zamiany mieszkań osobom posiadającym trudności w terminowym regulowaniu opłat związanych z korzystaniem z lokalu, na lokale o niższych kosztach utrzymania,
 - 4) proponowanie zamiany mieszkań osobom posiadającym trudności w terminowym regulowaniu opłat związanych z korzystaniem z lokalu, na lokale o niższych kosztach utrzymania,
 - 5) dokonywanie zamian lokali na lokale dostosowane do potrzeb mieszkaniowych i możliwości płatniczych najemców,
 - 6) wdrażanie programów ułatwiających uregulowanie zadłużenia za korzystanie z mieszkaniowego zasobu gminy,
 - 7) racjonalne gospodarowanie środkami budżetu gminy przeznaczonymi na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego,
 - 8) dalszą sprzedaż mieszkań komunalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych,
 - 9) popieranie wszystkich form budownictwa mieszkaniowego,
 - 10) poprawa standardu lokali mieszkalnych,
 - 11) działania zmierzające do pozyskania gruntów pod tanie budownictwo mieszkaniowe,
 - 12) poszukiwanie i pozyskiwanie funduszy zewnętrznych na finansowanie budownictwa komunalnego,
 - 13) inwestycje w nowe budynki z lokalami komunalnymi.
2. W przypadkach koniecznych i uzasadnionych nadzwyczajnymi okolicznościami, Gmina może zaspokoić potrzeby mieszkaniowe wspólnoty samorządowej poza gminnym zasobem mieszkaniowym, poprzez najem budynków i lokali od osób fizycznych i prawnych.
3. Przedstawiony powyżej program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Łomianki na lata 2022 – 2026 pozwala w sposób racjonalny gospodarować gminnym zasobem mieszkaniowym na etapie planowania, finansowania i zarządzania.

Uzasadnienie

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy stanowi średniookresowy (co najmniej pięcioletni) dokument planistyczny wspierający Gminę w racjonalnym i efektywnym gospodarowaniu istniejącym zasobem mieszkaniowym znajdującym się w jej posiadaniu.

Opracowanie planu wieloletniego, określającego gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy, w dużej mierze pozwoli na przyjęcie odpowiedniej strategii finansowania rozwoju gminnego mieszkalnictwa, poprzez podjęcie działań w celu utrzymania budynków w należyтым stanie technicznym oraz dokonywanie remontów w już istniejących obiektach.

Wymóg uchwalenia programu wynika z art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611 t.j.), który zawiera wszystkie elementy wymagane ustawą.

Program dotyczy bezpośrednio jednego z najważniejszych zadań własnych gminy, którym jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej Gminy.

Uchwalany „Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Łomianki na lata 2022-2026” stanowi podstawę do ustalania stawek czynszu najmu lokali mieszkalnych wyrażonych w drodze zarządzenia.