

**UCHWAŁA NR VII/33/2024  
RADY GMINY WIERZBNO**

z dnia 5 listopada 2024 r.

**w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy  
Wierzbno na lata 2024 – 2029**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.) 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 (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725 z późn. zm.) **Rada Gminy Wierzbno uchwala, co następuje:**

**§ 1.** Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Wierzbno na lata 2024 – 2029, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

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

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

Przewodnicząca Rady Gminy

**mgr Małgorzata Karczewska**

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY  
WIERZBNO NA LATA 2024 - 2029****Rozdział 1.****PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU  
MIESZKANIOWEGO GMINY WIERZBNO W POSZCZEGÓLNYCH LATACH**

1. W budynkach należących do Gminy Wierzbno znajduje się łącznie 3 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni 80,9 m<sup>2</sup>.

2. Prognozę wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy na lata 2024-2029 przedstawia poniższa tabela

Lp	Nazwa i położenie budynku wyszczegół. lokali	Pow. użyt m <sup>2</sup>	Wyposażenie techniczne lokalu	Potrzeby i zakres remontów	Rodzaj lokalu	2024	2025	2026	2027	2028	2029
1.	Ośrodek Zdrowia w Wierzbnie - lokal 1	25,5 m	c.o., woda. wc, łazienka, energia elektr.	nie planowany	mieszkalny	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
	- lokal 2	30,5 m	c.o., woda. wc, łazienka, energia elektr	nie planowany	mieszkalny	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
	- lokal 3	24,9 m	c.o., woda. wc, łazienka, energia elektr	nie planowany	mieszkalny	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry

3. Nie przewiduje się budowy nowych lokali mieszkalnych w celu powiększenia mieszkaniowego zasobu gminy.

4. Ewentualne zwiększenie mieszkaniowego zasobu gminy nastąpi poprzez adaptację na cele mieszkaniowe pomieszczeń będących własnością gminy.

5. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy określa się na podstawie wieku, ich konstrukcji i użytych do budowy materiałów oraz ilości i jakości przeprowadzonych w przeszłości remontów.

**Rozdział 2.****ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCY ZE STANU  
TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI Z PODZIAŁEM NA KOLEJNE LATA**

W okresie obowiązywania programu nie są planowane remonty i modernizacja lokali pozostających w mieszkaniowym zasobie gminy.

**Rozdział 3.****PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI MIESZKALNYCH W KOLEJNYCH LATACH**

W okresie obowiązywania Programu nie przewiduje się sprzedaży lokali mieszkalnych pozostających w mieszkaniowym zasobie gminy.

**Rozdział 4.****ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ**

Podstawowym źródłem finansowania gminnej gospodarki mieszkaniowej są dochody z czynszów za lokale mieszkalne.

Finansowanie gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach prowadzone będzie również z budżetu Gminy w miarę możliwości finansowych Gminy.

### **Rozdział 5.**

#### **ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU**

1. Określa się następujące zasady polityki czynszowej:

- obniżki czynszu mogą być udzielane na indywidualny wniosek najemcy uzasadniający obniżenie czynszu.
- Stawkę bazową czynszu dla zasobu mieszkaniowego Gminy Wierzbno za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych oraz socjalnych ustala Wójt Gminy Wierzbno w drodze zarządzenia
- Wójt Gminy Wierzbno ustala stawki czynszu miesięcznego za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu z uwzględnieniem następujących czynników podwyższających i obniżających ich wartość użytkową:

1) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan:

- a) wyposażone w łazienkę i WC- +10%
- b) posiada centralne ogrzewanie - + 5%
- c) posiada ogrzewanie piecowe - - 10%

2) położenie budynku w miejscowości Wierzbno - + 5%

3) położenie lokalu w budynku tj. lokal zlokalizowany na parterze budynku – - 5%

4) ogólny stan techniczny budynku tj. budynki o złym stanie technicznym - - 20%.

2. Czynniki obniżające i podwyższające stawkę bazową ulegają sumowaniu.

3. Opłaty niezależne będą pobierane wg wskazań urządzeń pomiarowych, a w przypadku ich braku na podstawie norm stanowiących podstawę ustalenia ceny przez dostawców lub w oparciu o własną kalkulację.

4. Stawka czynszu za najem socjalny nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie gminy.

### **Rozdział 6.**

#### **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. Zarządzanie lokalami i budynkami stanowiącymi mieszkaniowy zasób gminy sprawuje Wójt Gminy Wierzbno.

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

- 1) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i zabezpieczenia nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem a także zapewnienie ich właściwej eksploatacji;
  - 2) wykonywanie czynności związanych z najmem lokali:
    - a) zawieranie umów najmu,
    - b) naliczanie, pobieranie i rozliczanie należności od najemców,
    - c) windykacja zaległych należności.
  - 3) prowadzenie ewidencji mieszkaniowego zasobu gminy, budynkowego i lokalowego wraz z ich najemcami;
3. W latach 2024-2029 nie przewiduje się zmian w sposobie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

### **Rozdział 7.**

#### **ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W KOLEJNYCH LATACH**

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

- 1) wpływy z czynszu najmu lokali mieszkalnych
- 2) środki wydzielone z budżetu gminy Wierzbno

## Rozdział 8.

### **WYSOKOŚĆ KOSZTÓW 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 WSPÓLNYM, KTÓRYCH GMINA JEST JEDNYM ZE WSPÓŁWŁAŚCIELI, A TAKŻE KOSZTY INWESTYCYJNE**

Wysokość wydatków w kolejnych latach będzie zbliżona do kwot zaplanowanych, lecz może ulec zmianie. Planuje się następującą wysokość wydatków w kolejnych latach objętych Programem:

Lata	Koszty ogółem w zł	Koszty bieżącej eksploatacji* w zł	Koszty remontów w zł	Koszty modernizacji lokali i budynków w zł	Koszty inwestycyjne w zł
2024	3000	3000	0	0	0
2025	3000	3000	0	0	0
2026	3000	3000	0	0	0
2027	3000	3000	0	0	0
2028	3000	3000	0	0	0
2029	3000	3000	0	0	0

\* bieżąca eksploatacja –ubezpieczenie budynku, przeglądy techniczne (budowlane, elektryczne, kominiarskie)

W okresie objętym niniejszym programem nie przewiduje się kosztów remontów i modernizacji.

Wysokość nakładów finansowych na drobne prace remontowe nie przekroczy kwoty wpływów z czynszu najmu lokali. Gmina nie jest współwłaścicielem żadnej nieruchomości wspólnej, dlatego nie ponosi kosztów zarządu z tym związanych.

## Rozdział 9.

### **OPIS INNYCH DZIAŁAŃ MAJĄCYCH NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY**

1. Za niezbędne uznaje się działania zmierzające do poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania zasobem gminy, a w szczególności:

- 1) sprawowani bieżącego nadzoru nad terminowością uregulowania opłat czynszowych oraz windykacja należności,
- 2) zaangażowanie mieszkańców we właściwe utrzymanie porządku i stanu technicznego w zajmowanych lokalach

2. Zakres prac w ramach bieżącego remontu nie stworzy konieczności zapewnienia lokatorom lokali zamiennych na czas ich wykonywania.

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

Przewodnicząca Rady Gminy

**mgr Małgorzata Karczewska**