

**UCHWAŁA NR XXXI.201.21
RADY GMINY RAWA MAZOWIECKA**

z dnia 20 maja 2021 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 i 1378), 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 2020 r. poz. 611) Rada Gminy Rawa Mazowiecka uchwała, co następuje:

§ 1. Uchwała się „Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Rawa Mazowiecka na lata 2021-2025” w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Rawa Mazowiecka.

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

Przewodnicząca Rady Gminy

Katarzyna Klimek

**WIELOLETNI PROGRAM
GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY RAWA MAZOWIECKA NA LATA
2021-2025**

Rozdział 1.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy

§ 1. Mieszkaniowy zasób Gminy stanowi 45 lokali w 15 budynkach (tabela nr 1), w tym 1 lokal we wspólnotach mieszkaniowych (tabela nr 2) i 7 lokali przeznaczonych na najem socjalny (tabela nr 3). Łączna powierzchnia użytkowa wszystkich lokali wynosi 2.074,93 m².

Tabela nr 1 Mieszkaniowy zasób Gminy Rawa Mazowiecka.

Lp.	Adres budynku	Liczba lokali w budynku	Powierzchnia lokali w m ²	Łączna powierzchnia lokali w m ²
1	Boguszyce 84	2	113,70 / 113,70	227,40
2	Chrusty 38	4	26,00 / 38,80 / 26,00 / 73,20	164,00
3	Dziurdzioly 42	9	68,00 / 34,14 / 67,00 / 25,30 / 36,90 / 37,30 / 34,10 / 29,20 / 25,30	357,24
4	Kaleń 62	4	58,00 / 36,00 / 58,00 / 36,00	188,00
5	Konopnica 45	1	29,70	29,70
6	Kurzeszyn 5	5	42,34 / 67,83 / 64,47 / 41,89 / 29,29	245,82
7	Niwna 10	5	31,50 / 30,00 / 38,40 / 36,90 / 23,65	160,45
8	Nowy Kurzeszyn 23E	1	26,04	26,04
9	Podlas 27	1	32,00	32,00
10	Stara Rossocha 1	2	45,00 / 45,00	90,00
11	Wołucza 18	1	53,90	53,90
12	Garłów 12 SP	2	51,40 / 51,40	102,80
13	Konopnica 76 SP	1	44,00	44,00
14	Nowy Kurzeszyn 12 SP	1	41,00	41,00
15	Stara Wojska 30b SP	6	71,28 / 30,11 / 54,90 / 59,03 / 42,36 / 54,90	312,58
	Ogółem:	45		2 074,93

Tabela nr 2 Lokale mieszkalne w budynkach będących współwłasnością Gminy (wspólnoty).

Lp.	Adres budynku	Liczba lokali	Powierzchnia w m ²
1.	Podlas 27	1	32
	Ogółem:	1	32

Tabela nr 3 Lokale przeznaczone na najem socjalny.

Lp.	Adres budynku	Liczba lokali w budynku	Powierzchnia lokali w m ²	Łączna powierzchnia lokali w m ²
1	Konopnica 45	1	29,70	29,70
2	Niwna 10	1	23,65	23,65
3	Nowy Kurzeszyn 23E	1	26,04	26,04
4	Kurzeszyn 5	1	29,29	29,29
5	Chrusty	3	38,80 / 26,00 / 73,20	138,00
	Ogółem:	7		246,68

§ 2. Ocena stanu technicznego i wyposażenia budynków:

- 1) Budynki zarządzane przez Gminę Rawa Mazowiecka to obiekty o zróżnicowanym wieku, konstrukcji i standardzie. Starsze budynki, ze względu na wiek i konstrukcję, są w znacznym stopniu wyeksploatowane i wymagają remontów w różnym zakresie, głównie ze względu na: brak izolacji poziomych i pionowych, wentylacji oraz nieszczelność pokryć dachowych, powodujących zawilgocenie ścian, stropów i podłóg oraz

prowadzących do zagrzybienia mieszkań, osłabienia konstrukcji stropów i ścian, przemarzanie przegród budowlanych i zawilgocenia pomieszczeń;

- 2) W najgorszym stanie technicznym jest drewniany budynek położony w miejscowości Chrusty 38. Należy się liczyć w przyszłości z potrzebą jego wyburzenia (wyłączenia z użytkowania na cele mieszkalne);
- 3) W części budynku komunalnego w miejscowości Boguszyce 84 i Niwna 10 konieczna jest wymiana pokrycia dachowego. Planowane jest zagospodarowanie terenu w miejscowości Stara Wojska 30b. W części budynków niezbędne będzie malowanie klatek schodowych.

§ 3. 1. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Rawa Mazowiecka w poszczególnych latach przedstawia się następująco:

Tabela Nr 4

Rok	Ilość budynków	Ilość lokali mieszkalnych	Ilość lokali przeznaczonych na najem socjalny	Ilość lokali ogółem
2021	15	38	7	45
2022	15	38	7	45
2023	16	39	11	50
2024	15	38	8	46
2025	15	38	8	46

2. Gmina Rawa Mazowiecka na lata 2021-2025 przewiduje rozbudowę oraz przebudowę budynku byłej szkoły w Kaleniu na budynek mieszkalny wielorodzinny. Koszty budowy nowego budynku komunalnego finansowane będą z budżetu Gminy Rawa Mazowiecka oraz środków BGK.

Rozdział 2.

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

§ 4. 1. W latach 2021-2025 planowana jest przebudowa budynku w Kaleniu, prowadzone będą bieżące naprawy oraz remonty i modernizacje budynków mieszkalnych w celu polepszenia ich stanu technicznego oraz warunków mieszkaniowych lokatorów.

2. Planuje się wydatki na realizację programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Rawa Mazowiecka w następującej wysokości:

- pozyskanie zasobu mieszkaniowego w ilości 5 mieszkań (przebudowa budynku Kaleń 62) 1.800.000,00 zł,
- remonty istniejącego zasobu mieszkaniowego 151.000,00 zł,
- modernizację istniejącego zasobu mieszkaniowego 50.000,00 zł.

3. Zakłada się likwidację budynku w Chrustach 38 po przebudowie budynku w Kaleniu.

4. Po dokonaniu analizy potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Gminy Rawa Mazowiecka i stanu technicznego budynków przewiduje się następujący zakres inwestycji, remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego Gminy Rawa Mazowiecka z podziałem na kolejne lata:

Tabela Nr 5

Lp.	Rok	Planowane działania
1.	2021	Przygotowanie dokumentacji projektowej przebudowy z rozbudową budynku w miejscowości Kaleń Remonty bieżące będą przeprowadzone w miarę potrzeb w oparciu o przeprowadzane okresowe przeglądy budynków
2.	2022	Uzyskanie pozwolenia na budowę i pozyskanie dofinansowania na przebudowę z rozbudową budynku w miejscowości Kaleń Remonty bieżące będą przeprowadzone w miarę potrzeb w oparciu o przeprowadzane okresowe przeglądy budynków
3.	2023	Przebudowa z rozbudową budynku w miejscowości Kaleń Remonty bieżące będą przeprowadzone w miarę potrzeb w oparciu o przeprowadzane okresowe przeglądy budynków
4.	2024	Wyłączenie z użytku budynku komunalnego w Chrustach 38 Remonty bieżące będą przeprowadzone w miarę potrzeb w oparciu o przeprowadzane okresowe przeglądy budynków
5.	2025	Remonty bieżące będą przeprowadzone w miarę potrzeb w oparciu o przeprowadzane okresowe przeglądy budynków

§ 5. 1. Plan remontów przedstawia tabela nr 6.

Tabela Nr 6

Lp.	Adres budynku	Planowane wydatki w złotych na poszczególne rodzaje remontów w budynkach							
		Instalacje wod-kan.	Instalacje C.O.	Instalacje elektryczne	Poszycia dachowe i kominy	Stolarka okienna drzwiowa	Malowanie klatek schodowych	Modernizacja / zagospodarowanie terenu	Ogółem
1	Boguszyce 84	-	X	-	30.000,00	-	-	-	30.000,00
2	Chrusty 38	-	X	-	-	-	-	-	-
3	Dziurdzioly 42	-	-	-	-	-	3.000,00	-	3.000,00
4	Kaleń 62	-	X	-	-	-	3.000,00	-	3.000,00
5	Konopnica 45	-	X	-	-	-	-	-	-
6	Kurzeszyn 5	-	-	-	-	-	3.000,00	-	3.000,00
7	Niwna 10	-	X	-	100.000,00	-	-	-	100.000,00
8	Nowy Kurzeszyn 23E	-	-	-	-	-	-	-	-
9	Podlas 27	-	X	-	-	-	-	-	-
10	Stara Rossocha 1	-	-	-	-	-	3.000,00	-	3.000,00
11	Wołuczka 18	-	X	-	-	-	-	-	-
12	Garłów 12 SP	-	-	-	-	-	3.000,00	-	3.000,00
13	Konopnica 76 SP	-	-	-	-	-	-	-	-
14	Nowy Kurzeszyn 12 SP	-	X	-	-	-	3.000,00	-	3.000,00
15	Stara Wojska 30b SP	-	-	-	-	-	3.000,00	50.000,00	53.000,00
	Ogółem				130.000,00		21.000,00	50.000,00	201.000,00

x - brak instalacji w budynku,

- - brak wydatków.

Znane są przeważnie plany remontowe na dany rok kalendarzowy.

2. Planowane koszty mogą ulec zmianie, co zostanie uwzględnione w rocznym szczegółowym planie remontów.

§ 6. Uwzględniając duże zapotrzebowanie mieszkańców Gminy Rawa Mazowiecka na lokale mieszkalne, Gmina Rawa Mazowiecka podejmie starania o wykonanie projektu i realizację przebudowy z rozbudową budynku w Kaleniu, w którym zostaną zabezpieczone lokale przeznaczone na najem socjalny.

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2021 – 2025

§ 7. W okresie objętym programem nie przewiduje się sprzedaży lokali mieszkalnych.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 8. Polityka czynszowa Gminy Rawa Mazowiecka powinna zapewniać racjonalne gospodarowanie lokalami oraz kształtowanie wysokości czynszu na poziomie zapewniającym utrzymanie budynków i lokali w należytych stanie technicznym, przy uwzględnieniu sytuacji ekonomicznej mieszkańców Gminy Rawa Mazowiecka.

§ 9. 1. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- za lokale mieszkalne,
- z tytułu najmu socjalnego lokalu.

2. Czynsz obejmuje: podatek od nieruchomości oraz koszty: administrowania, konserwacji, utrzymania technicznego budynku oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania.

3. Najemca oprócz czynszu obowiązany jest do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania, a niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę energii elektrycznej, wody, energię cieplną, wywóz nieczystości stałych i płynnych.

4. Stawki czynszu miesięcznego za 1 m² powierzchni użytkowej ustala Wójt Gminy Rawa Mazowiecka w drodze zarządzenia.

5. Stawka czynszu najmu (bazowa) za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu dotyczy lokali mieszkalnych wyposażonych w instalację elektryczną oraz wodno-kanalizacyjną (ciepła i zimna woda) oraz centralne ogrzewanie.

6. Ustala się następujące czynniki obniżające stawkę bazową czynszu:

- 1) położenie lokalu w budynku: lokal mieszkalny na poddaszu - obniżka o 2%;
- 2) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje:
 - a) lokale wyposażone w instalację elektryczną, zimną wodę oraz centralne ogrzewanie – obniżka o 5%,
 - b) lokale wyposażone w instalację elektryczną, zimną wodę – obniżka o 10%,
 - c) lokale wyposażone tylko w instalację elektryczną – obniżka o 15%.

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

§ 10. 1. Lokalami, za wyjątkiem lokali będących we Wspólnotach Mieszkaniowych, zarządza Wójt Gminy Rawa Mazowiecka.

2. Zarządzanie budynkami Wspólnoty Mieszkaniowej odbywa się na podstawie uchwał podjętych przez Wspólnoty Mieszkaniowe oraz ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 1910 z późn. zm.).

3. Lokalami mieszkalnymi przy istniejących szkołach zarządzają dyrektorzy szkół w porozumieniu z Wójtem Gminy Rawa Mazowiecka.

4. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy polega na podejmowaniu wszelkich decyzji i dokonywaniu wszelkich czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości i ich części w stanie niepogorszonej, zgodnie z ich przeznaczeniem, w szczególności poprzez:

- 1) prowadzenie spraw remontowych w zakresie zasobu komunalnego, a także nadzór nad ich realizacją;
- 2) prawidłową eksploatację zasobu gminnego;
- 3) prowadzenie obsługi technicznej, eksploatacyjnej i finansowej zasobu komunalnego;
- 4) zawieranie, aneksowanie, rozwiązywanie umów z najemcami lokali.

5. W latach 2021-2025 nie przewiduje się zmian sposobu i zasad zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 11. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach są:

- 1) czynsze za najem lokali mieszkalnych;
- 2) czynsze za najem lokali użytkowych;
- 3) dotacje z budżetu państwa;
- 4) kredyty bankowe.

Rozdział 7.

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 wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne

§ 12. Wysokość wydatków przeznaczonych na mieszkaniowy zasób gminy w latach 2021-2025 przedstawia tabela nr 7.

Tabela Nr 7

Rok	Koszty bieżącej eksploatacji/przeglądy budynków	Koszty remontów bieżących	Koszty modernizacji	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	Inwestycje związane z budową nowych lokali mieszkalnych
2021	12.000,00	6.000,00	0,00	0,00	0,00
2022	12.000,00	33.000,00	0,00	0,00	0,00
2023	12.000,00	28.000,00	25.000,00	0,00	1.800.000,00
2024	12.000,00	78.000,00	25.000,00	0,00	0,00
2025	12.000,00	6.000,00	0,00	0,00	0,00
Razem:	60.000,00	151.000,00	50.000,00	0,00	1.800.000,00

Rozdział 8.

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

§ 13. Jako priorytetowe określa się następujące działania:

- 1) stopniowa racjonalizacja 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;
- 3) kształtowanie odpowiedniej polityki zagospodarowania przestrzennego w zakresie przeznaczania terenów pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne.

§ 14. Realizacja planowanych prac remontowych i modernizacyjnych na lata objęte programem nie spowodują konieczności zapewnienia na ten czas lokali zamiennych.

Uzasadnienie

podjęcia uchwały w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Rawa Mazowiecka na lata 2021-2025

Podjęcie uchwały w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Rawa Mazowiecka na lata 2021-2025 jest konieczne z uwagi na realizację obowiązków wynikających z przepisów prawa.

Zgodnie art. 21 ust. 1 pkt 1 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) - obowiązkiem Rady Gminy jest uchwalenie wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Poprzedni wieloletni program przyjęty na podstawie uchwały Nr VI.30.15 Rady Gminy Rawa Mazowiecka z dnia 25 marca 2015 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Rawa Mazowiecka – dotyczył lat 2015 – 2019 i wygasł z końcem 2019 r.

Mając na względzie powyższe – podjęcie w/w uchwały jest konieczne i w pełni uzasadnione.