

DRUK NR 537

PROJEKT

Zatwierdzony przez
ZASTĘPCĘ BURMISTRZA
Adama Sekmistrza

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W HALINOWIE**

z dnia 2023 r.

zmieniająca uchwałę w sprawie uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Halinów na lata 2020 – 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 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) 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 2023 r. poz. 725), Rada Miejska w Halinowie uchwala, co następuje:

§ 1. W uchwale Nr XIX.196.2020 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 18 maja 2020 r. w sprawie uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Halinów na lata 2020 – 2025”, wprowadza się następującą zmianę:

-Załącznik do uchwały „Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Halinów na lata 2020 – 2025” otrzymuje brzmienie zgodnie z załącznikiem do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Halinowa.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Halinowie

Marcin Pietrusiński

**WIELOLETNI PROGRAM
GOSPODAROWANIA
MIESZKANIOWYM ZASOBEM
GMINY HALINÓW NA LATA
2020 - 2025**



ROZDZIAŁ I

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Halinów na lata 2020 – 2025

§ 1. 1. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Halinów wchodzi 52 lokali o różnym stanie technicznym, położonych w sześciu miejscowościach Gminy Halinów oraz mieście Halinów. Należą do nich budynki:

- Brzeziny, ul. Aleksandra Świętochowskiego 1 m.1,
- Brzeziny 3 a / b,
- Brzeziny 3 c,
- Chobot 50b,
- Długa Kościelna, ul. Powstania Styczniowego 79,
- Długa Szlachecka, ul. Księdza Jerzego Popiełuszki 53,
- Halinów, ul. Okuniewska 115,
- Halinów, ul. Parkowa 65,
- Okuniew, ul. Marii Konopnickiej 2,
- Okuniew, ul. Marii Konopnickiej 8,
- Okuniew, ul. Marii Konopnickiej 10,
- Okuniew, ul. Stanisławowska 30,
- Okuniew, ul. Rynek 10,
- Okuniew, ul. Rynek 82.

2. Informację o zasobie mieszkaniowym Gminy Halinów wraz z jego stanem technicznym zawiera zestawienie „Zasób mieszkaniowy Gminy Halinów”, które stanowi załącznik Nr 1 do niniejszego programu.

3. Spośród 52 lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Halinów wydziela się 21 lokali socjalnych położonych w następujących budynkach:

- 10 lokali położonych w budynku komunalnym przy ul. Powstania Styczniowego 79 w Długiej Kościelnej,
- 11 lokali położonych w budynku komunalnym przy ul. Stanisławowskiej 30 w Okuniewie.

4. Przewiduje się, że do 2025 roku wielkość zasobu mieszkaniowego może ulec zmianie z uwagi na pogarszający się stan techniczny jednego z budynków, który może w najbliższych latach zostać rozebrany (tj. budynek komunalny, znajdujący się w miejscowości Długa

Kościelna przy ul. Powstania Styczniowego 79) oraz w związku z planowaną sprzedażą lokali w budynkach komunalnych. Ponadto wielkość zasobu mieszkaniowego może się zmienić, w związku ze zwiększającym się zapotrzebowaniem na lokale i koniecznością wybudowania nowego lub pozyskania istniejącego budynku i przeznaczenia go na lokale mieszkalne.

ROZDZIAŁ II

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali

§ 2. 1. Budynki stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy Halinów to budynki, które są w znacznym stopniu lokalami wyeksploatowanymi, wybudowanymi kilkadziesiąt lat temu, wymagają one ciągłej konserwacji i remontów. W latach 2020 – 2025 przewiduje się, w miarę możliwości finansowych gminy, przeprowadzanie remontów bieżących budynków i lokali, umożliwiających utrzymanie ich w stanie niepogorszonym. Plan remontów jest ściśle uzależniony od wpływów z czynszu najmu oraz innych środków pozyskanych na ten cel przez gminę.

2. Źródłem finansowania remontów bieżących i konserwacji budynków i lokali będących mieszkaniowym zasobem Gminy Halinów są środki finansowe z wpływów za czynsze najmu, środki przyznawane z budżetu gminy oraz inne środki finansowe pozyskiwane przez Gminę Halinów.

3. Burmistrz Halinowa po przeanalizowaniu złożonego przez Wydział Gospodarki Komunalnej i Inwestycji Urzędu Miejskiego w Halinowie projektu planu remontów określi w każdym roku kalendarzowym zakres robót remontowych w budynkach komunalnych i limit planowanych środków finansowych.

4. Przyjmuje się zasadę, że w pierwszej kolejności będą remontowane budynki i lokale, za które czynsz najmu jest opłacany regularnie.

5. Prognozowane wydatki remontowe w latach 2020 – 2025:

- 2020 rok : 50.000 zł,
- 2021 rok : 100.000 zł,
- 2022 rok : 100.000 zł,
- 2023 rok : 150.000 zł,
- 2024 rok : 150.000 zł,
- 2025 rok : 150.000 zł.

ROZDZIAŁ III

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 3. 1. Wykaz lokali planowanych do sprzedaży w budynkach komunalnych w latach 2020-2025:

Lp.	Budynek komunalny (adres i ilość lokali)	Ilość lokali planowanych do sprzedaży
1.	Brzeziny 3 a i b – budynek 2 lokalowy	2
2.	Brzeziny 3 c – budynek 1 lokalowy	1
3.	Halinów, ul. Parkowa 65 – budynek 3 lokalowy	3
4.	Chobot 50b – budynek 2 lokalowy	2
5.	Okuniew, ul. Marii Konopnickiej 8 - budynek 1 lokalowy	1
6.	Okuniew, ul. Marii Konopnickiej 10 - budynek 1 lokalowy	1

2. Lokale mieszkalne, znajdujące się w budynkach szkolnych nie podlegają sprzedaży.

3. Sprzedaż lokali mieszkalnych w budynkach komunalnych (wielorodzinnych) będzie możliwa, tylko w sytuacji, jeżeli wszyscy najemcy w danym budynku wyrażą zgodę na zakup lokalu.

ROZDZIAŁ IV

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 4. 1. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy są zobowiązani do uiszczania czynszu i innych opłat niezależnych od Wynajmującego, takich jak za energię elektryczną i ciepłą, za dostawę wody oraz odbiór nieczystości płynnych i stałych.

2. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz, ustalony według stawki podstawowej za 1 m² powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową, a w szczególności:

- położenie budynku,
- położenie lokalu w budynku,
- wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan,
- ogólny stan techniczny budynku.

3. Burmistrz Halinowa ustala miesięczną stawkę bazową za 1 m² powierzchni użytkowej lokali oraz wysokość czynników obniżających lub podwyższających te stawki.

4. Określa się następujące czynniki obniżające lub podwyższające wartość użytkową lokalu mieszkalnego:

1) Czynniki obniżające stawkę bazową:

- a) mieszkanie w budynku, który ze względu na zły stan techniczny jest przeznaczony do rozbiórki,
- b) mieszkanie bez urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych,
- c) mieszkanie w budynku położonym na peryferiach,
- d) mieszkanie w budynku, w którym występuje drewniana konstrukcja ścian,
- e) mieszkanie w „starym budynku wyeksploatowanym”.

2) Czynniki podwyższające stawkę bazową:

- a) mieszkanie z wybudowanym wc,
- b) mieszkanie z wybudowaną łazienką,
- c) mieszkanie z centralnym ogrzewaniem,
- d) mieszkanie z instalacją gazową,
- e) mieszkanie z centralną ciepłą wodą,
- f) centralne położenie lokalu w budynku,
- g) mieszkanie w zwartej zabudowie,
- h) mieszkanie położone w centrum danej miejscowości.

5. Obniżenie lub podwyższenie stawki bazowej czynszu następuje poprzez zsumowanie wszystkich występujących w lokalu czynników z tym, że obniżenie stawki bazowej za 1 m² powierzchni użytkowej nie może przekroczyć 50 % tej stawki, choćby zsumowanie wszystkich występujących w lokalu czynników dawało większą wartość, a podwyższenie stawki bazowej za 1 m² powierzchni użytkowej nie może przekroczyć 50 % tej stawki, choćby zsumowanie wszystkich występujących w lokalu czynników dawało większą wartość.

6. W przypadku najmu poszczególnych pomieszczeń w jednym lokalu przez dwóch lub więcej najemców za pomieszczenia używane wspólnie najemcy opłacają czynsz proporcjonalnie do powierzchni zajmowanej oddzielnie przez każdego z nich.

7. Podwyżka czynszu w wyniku której wysokość czynszu albo innych opłat za używanie lokalu w skali roku przekroczy albo następuje z poziomu wyższego niż 3 % wartości odtworzeniowej lokalu może nastąpić tylko w uzasadnionych przypadkach, zgodnie z zapisami 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).
8. Miesięczna stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu socjalnego nie może przekroczyć połowy stawki bazowej lokalu komunalnego obowiązującej w gminnym zasobie mieszkaniowym.
9. Podwyższenie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy. Termin ten jest liczony od dnia, w którym to podwyżka zaczęła obowiązywać.

ROZDZIAŁ V

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

- § 5. 1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Halinów zarządza Burmistrz Halinowa.
2. Burmistrz Halinowa może powierzyć zarząd nad budynkami i lokalami będącymi w mieszkaniowym zasobie Gminy Halinów innym podmiotom na podstawie stosownej umowy.
 3. Na lata 2020 – 2025 nie przewiduje się zmian w sposobie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Halinów.
 4. Umowę najmu z najemcą zawiera Burmistrz Halinowa po zapoznaniu się z opinią Społecznej Komisji Mieszkaniowej w Halinowie.
 5. Zarządca zasobu mieszkaniowego Gminy Halinów ustala regulamin porządku domowego.
 6. Na wniosek Burmistrza Halinowa Rada Miejska w Halinowie może powołać Towarzystwo Budownictwo Społeczne z przeważającym lub 100 % udziałem gminy Halinów do realizacji budownictwa czynszowego oraz administrowania istniejącym zasobem mieszkaniowym gminy.
 7. Do obowiązków zarządcy mieszkaniowego zasobu gminy należy:
 - 1) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych,

- 2) pozyskiwanie nowych lokali socjalnych do zasobu w drodze adaptacji na cele mieszkaniowe pomieszczeń niemieszkalnych,
 - 3) remonty, konserwacja i modernizacji lokali i budynków,
 - 4) utrzymanie w należytych stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujących się na nich urządzeń komunalnych,
 - 5) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat, związanych z najmem lokali.
8. Wprowadzenie w lokalu ulepszeń przez najemcę wymaga pisemnej zgody wynajmującego, określającej zakres ulepszeń i sposób rozliczenia z tego tytułu. Po ustaniu stosunku najmu, najemca zobowiązany jest odnowić lokal i dokonać obciążających go napraw.
9. Rada Miejska w Halinowie na wniosek Burmistrza Halinowa w uzasadnionych przypadkach może przeznaczyć budynki i lokale komunalne do wykupu – sprzedaży.

ROZDZIAŁ VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

- § 6. 1. Przyjmuje się zasadę samofinansowania się gospodarki mieszkaniowej w zakresie bieżącego utrzymania zasobu mieszkaniowego gminy.
2. Zasadniczym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są wpływy z czynszów za lokale mieszkalne oraz ewentualne wpływy ze sprzedaży budynków i lokali będących w mieszkaniowym zasobie Gminy Halinów. Ponadto dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych gminy i poprawy stanu budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, źródłem finansowania mogą być również:
- a) kredyty i pożyczki na prace termomodernizacyjne,
 - b) kredyty na remonty budynków,
 - c) dotacje celowe z budżetu państwa.
3. Wydatki na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy przeznacza się w szczególności na:
- a) koszty bieżącej eksploatacji budynków i lokali,
 - b) koszty remontów, konserwacji, usuwania awarii,
 - c) wydatki inwestycyjne.

4. Dopuszcza się możliwość pozyskania mieszkań komunalnych we współdziałaniu z innymi podmiotami zainteresowanymi budową domów mieszkalnych w zamian za aport w postaci gminnych gruntów budowlanych lub udział finansowy.
5. Decyzję w sprawie budowy nowych budynków komunalnych i lokali socjalnych oraz pozyskiwania mieszkań komunalnych we współdziałaniu z innymi podmiotami podejmuje Rada Miejska w Halinowie na wniosek Burmistrza Halinowa.

ROZDZIAŁ VII

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

- § 7. 1. Prowadzenie remontów w latach 2020 – 2025 będzie uzależnione od możliwości finansowych gminy i planowanych w uchwale budżetowej na dany rok kalendarzowy.
2. Gmina prowadzić będzie drobne naprawy i bieżące remonty, odpowiednio do zaistnienia koniecznych potrzeb w tym zakresie, finansowane ze środków własnych.
 3. Informacje o potrzebach remontowych i modernizacyjnych mieszkaniowego zasobu Gminy Halinów, zawiera zestawienie „Plan remontów i modernizacji”, które stanowi załącznik Nr 2 do niniejszego programu.
 4. Plan ten dotyczy tylko i wyłącznie zadań stanowiących wydatek inwestycyjny o znacznej wartości kosztorysowej. Praktycznie wszystkie zadania konieczne są do wykonania w celu nie pogarszania się stanu technicznego lokali. Określenie szczegółowego planu wszystkich remontów i modernizacji nie jest możliwe, biorąc pod uwagę brak możliwości wykonania realnej prognozy dot. remontów i nakładów pieniężnych związanych z tymi remontami. Nie ma możliwości przewidzieć wszystkich remontów, np. awarii sieci wodno – kanalizacyjnych, centralnego ogrzewania, gazowych, czy też remontów dot. naprawy pokryć dachowych, które mogą wynikać od panujących w danym czasie warunków atmosferycznych.
 5. Istnieje możliwość, że zaplanowane remonty i nakłady na te remonty mogą się w pewnym stopniu w różnych latach zmieniać.

ROZDZIAŁ VIII

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 8. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy planuje się w okresie obowiązywania niniejszego programu:

- a) weryfikację umów najmu i wypowiedanie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe,
- b) likwidację dysproporcji między powierzchnią lokali mieszkalnych zajmowanych przez lokatorów zasobów komunalnych i ilością osób w nich zamieszkałych a dochodami ich gospodarstw domowych i możliwościami bieżącego regulowania opłat związanych z najmem lokalu (czynszu i opłat niezależnych),
- c) zmniejszenie liczby dłużników i listy potencjalnych osób oczekujących na lokale,
- d) pozyskanie zewnętrznych środków na budownictwo socjalne i komunalne,
- e) nabywanie budynków mieszkalnych w celach zaspokajania potrzeb mieszkaniowych,
- f) przeznaczenie terenów gminnych pod budownictwo mieszkaniowe realizowane również przez różne podmioty gospodarcze,
- g) rozbudowę, nadbudowę i przebudowę na cele mieszkalne pomieszczeń w budynkach.

Załącznik Nr 1
do Wieloletniego Programu
Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem
Gminy Halinów na lata 2020 – 2025

ZASÓB MIESZKANIOWY GMINY HALINÓW
stan na dzień 27 kwietnia 2023 roku

Lp.	Adres	Ilość lokali	Powierzchnia użytkowa w m ²	Stan techniczny budynku / lokalu
1.	Brzeziny, ul. Aleksandra Świętochowskiego 1 m. 1	1	41,00 m ²	dobry
2.	Brzeziny 3 a i b	2	86,00 (po 43,00 m ² każdy z lokali)	dobry
3.	Brzeziny 3 c	1	84,00 m ²	dobry
Razem			211 m²	
4.	Chobot 50b	2	125,22 m ² (po 62,61 m ² każdy z lokali)	dobry
Razem			125,22 m²	
5.	Długa Kościelna, ul. Powstania Styczniowego 79	10	Lokal Nr 1 – 17,00 m ² Lokal Nr 2 – 43,00 m ² Lokal Nr 3 – 42,00 m ² Lokal Nr 4 – 22,50 m ² Lokal Nr 5 – 70,24 m ² Lokal Nr 6 – 33,50 m ² Lokal Nr 7 – 30,50 m ² Lokal Nr 9 – 34,50 m ² Lokal Nr 10 – 14,00 m ² Lokal Nr 11 – 44,50 m ²	dostateczny
Razem			351,74 m²	
6.	Długa Szlachecka, ul. Księdza Jerzego Popiełuszki 53	1	82,50 m ²	dobry
Razem			82,50 m²	
7.	Halinów, ul. Okuniewska 115	1	78,00 m ²	dobry
8.	Halinów, ul. Parkowa 65	3	Lokal Nr 1 – 30,00 m ² Lokal Nr 2 – 52,18 m ² Lokal Nr 3 – 52,18 m ²	dobry
Razem			212,36 m²	
9.	Okuniew, ul. Marii Konopnickiej 2	2	Lokal Nr 1 – 47,60 m ² Lokal Nr 2 – 26,50 m ²	dobry
10.	Okuniew, ul. Marii Konopnickiej 8	1	84,40 m ²	dobry
11.	Okuniew, ul. Marii Konopnickiej 10	1	84,40 m ²	dobry
12.	Okuniew, ul. Rynek 82	13	Lokal Nr 1 – 13,60 m ² Lokal Nr 2 – 23,50 m ²	

			Lokal Nr 3 – 24,50 m ² Lokal Nr 4 – 33,50 m ² Lokal Nr 5 – 51,76 m ² Lokal Nr 7 – 41,00 m ² Lokal Nr 8 – 36,00 m ² Lokal Nr 9 – 18,00 m ² Lokal Nr 10 – 22,00 m ² Lokal Nr 11 – 35,00 m ² Lokal Nr 12 – 53,00 m ² Lokal Nr 13 – 39,00 m ² Lokal Nr 14 – 38,30 m ²	dobry
13.	Okuniew, ul. Stanisławowska 30	11	Lokal Nr 1 – 22,50 m ² Lokal Nr 2 – 22,50 m ² Lokal Nr 3 – 22,50 m ² Lokal Nr 5 – 54,50 m ² Lokal Nr 6 – 32,00 m ² Lokal Nr 7 – 22,50 m ² Lokal Nr 8 – 22,50 m ² Lokal Nr 9 – 22,50 m ² Lokal Nr 10 – 22,50 m ² Lokal Nr 11 – 32,00 m ² Lokal Nr 12 – 32,00 m ²	dostateczny
14.	Okuniew, ul. Rynek 10	1	46,00 m ²	dobry
Razem			1 0026,06 m²	
OGÓŁEM POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ			2 008,88 m²	

*Załącznik Nr 2
do Wieloletniego programu
gospodarowania mieszkaniowym Zasobem
Gminy Halinów na lata 2020 – 2025*

PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI

Lp.	Adres	Zakres prac remontowych	Szacowany koszt
1.	Brzeziny, ul. Aleksandra Świętochowskiego 1 m. 1	Naprawa dachu	10.000 zł
2.	Brzeziny 3 a i b	Wymiana dachu wraz z remontem kominów	30.000 zł
3.	Brzeziny 3 c	Wymiana dachu wraz z remontem kominów	30.000 zł
4.	Długa Kościelna, ul. Powstania Styczniowego 79	Wymiana dachu wraz z remontem kominów Wymiana instalacji elektrycznej	60.000 zł 20.000 zł
5.	Długa Szlachecka, ul. Księdza Jerzego Popiełuszki 53	Instalacja gazowego kotła grzewczego Instalacja CO	15.000 zł 25.000 zł
6.	Halinów, ul. Okuniewska 115	Nie wymaga pilnych prac remontowych	-----
7.	Halinów, ul. Parkowa 65	Wymiana dachu wraz z remontem kominów Wykonanie remontu elewacji Projekt i wykonanie instalacji gazowej Montaż kotła i instalacji CO	40.000 zł 30.000 zł 10.000 zł 20.000 zł
8.	Okuniew, ul. Konopnickiej 2	Nie wymaga nakładów.	-----
9.	Okuniew, ul. Rynek 82	Nie wymaga pilnych prac remontowych	-----
10.	Okuniew, ul. Stanisławowska 30	Wykonanie remontu elewacji	100.000 zł
11.	Okuniew, ul. Rynek 10	Nie wymaga nakładów.	-----