

Uchwała Nr XLVI/325/2023
Rady Gminy Winnica
z dnia 31 lipca 2023r.
w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym
zasobem Gminy Winnica na lata 2023-2027

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023r. poz. 40 ze 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 (t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 725) Rada Gminy Winnica uchwala co następuje:

§ 1. Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Winnica na lata 2023-2027” stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Uchyla się uchwałę Nr XXIX/212/2021 Rady Gminy Winnica z dnia 29 listopada 2021r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Winnica na lata 2022-2026.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Winnica.

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

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Winnica na lata 2023-2027

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Winnica na lata 2023-2027 zwany dalej „Programem” określa podstawowe zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Winnica, tworząc warunki do racjonalnego gospodarowania i zaspakajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

Rozdział 2.

Informacje o stanie zasobu mieszkaniowego Gminy Winnica

§ 2. Mieszkaniowy zasób Gminy Winnica według stanu na 31.07.2023r. tworzy 18 lokali, w tym 2 lokale socjalne.

Lp.	Miejscowość	Pow. lokali w m ²	Lokal
I.	Glinice Wielkie „Dom Nauczyciela”	80 m²	
a)	Glinice Wielkie lok. nr 1	40 m ²	komunalny
b)	Glinice Wielkie lok. nr 2	40 m ²	komunalny
II.	Poniaty Wielkie	48,15	
a)	Poniaty Wielkie 7A	48,15	komunalny
III.	Smogorzewo Włociańskie 10	78 m²	
a)	Smogorzewo Włociańskie lok. nr 1	39 m ²	komunalny
b)	Smogorzewo Włociańskie lok. nr 2	39 m ²	komunalny
IV.	Winnica	194,72 m²	
1.	Winnica ul. Pułtуска 23 „Agronomówka”	99,92 m²	
a)	Winnica ul. Pułtуска 23 m. 1	47,27 m ²	komunalny
b)	Winnica ul. Pułtуска 23 m. 2	52,65 m ²	komunalny
2.	Winnica ul Szkolna 6	57,60 m²	
a)	Winnica ul Szkolna 6 m. 7	23,30 m ²	komunalny
b)	Winnica ul Szkolna 6 m. 15	34,30 m ²	komunalny
V.	Zbroszki	261,59 m²	
1.	Zbroszki 13A	59,09 m²	
a)	Zbroszki 13A m. 4	29,44 m ²	komunalny
b)	Zbroszki 13A m. 5	29,65 m ²	komunalny
2.	Zbroszki 13B	202,50 m²	
a)	Zbroszki 13B m. 1	33,00 m ²	komunalny
b)	Zbroszki 13B m. 4	33,00 m ²	socjalny
c)	Zbroszki 13B m. 5	67,00 m ²	socjalny
d)	Zbroszki 13B m. 6	33,00 m ²	komunalny
e)	Zbroszki 13B m. 9	36,50 m ²	komunalny
VI.	Mieszki-Kuligi	61,24 m²	
a)	Mieszki-Kuligi 16A lok. 1	38,29 m ²	komunalny
b)	Mieszki-Kuligi 16A lok. 2	22,95 m ²	komunalny
Razem		Liczba lokali	
		komunalnych	socjalnych
		18	2
		686,50	

Tabela nr 1. Rozmieszczenie mieszkaniowego zasobu Gminy Winnica

§3. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy Winnica:

L.p.	Adres	Instalacja elektryczna	Instalacja wodociągowa	Kanalizacja/ zbiornik bezodpływowy na ścieki	Gaz	Centralne ogrzewanie	Stan techniczny
1.	Glinice Wielkie lok. nr 1	TAK	TAK	TAK	NIE	TAK	średni
2.	Glinice Wielkie lok. nr 2	TAK	TAK	TAK	NIE	TAK	średni
3.	Poniaty Wielkie 7A	TAK	TAK	TAK	NIE	TAK	słaby
4.	Smogorzewo Włościańskie 10 lok. 1	TAK	TAK	TAK	NIE	TAK	słaby
5.	Smogorzewo Włościańskie 10 lok. 2	TAK	TAK	TAK	NIE	TAK	słaby
6.	Winnica ul. Pułtуска 23 m. 1	TAK	TAK	TAK	TAK	TAK	dobry
7.	Winnica ul. Pułtуска 23 m. 2	TAK	TAK	TAK	TAK	TAK	dobry
8.	Winnica ul Szkolna 6 m. 7	TAK	TAK	TAK	TAK	TAK	dobry
9.	Winnica ul Szkolna 6 m. 15	TAK	TAK	TAK	TAK	TAK	dobry
10.	Zbroszki 13A m. 4	TAK	TAK	TAK	NIE	NIE	słaby
11.	Zbroszki 13A m. 5	TAK	TAK	TAK	NIE	NIE	słaby
12.	Zbroszki 13B m. 1	TAK	TAK	TAK	NIE	TAK	słaby
13.	Zbroszki 13B m. 4	TAK	TAK	TAK	NIE	NIE	słaby
14.	Zbroszki 13B m. 5	TAK	TAK	TAK	NIE	TAK	słaby
15.	Zbroszki 13B m. 6	TAK	TAK	TAK	NIE	TAK	słaby
16.	Zbroszki 13B m. 9	TAK	TAK	TAK	NIE	TAK	słaby
17.	Mieszki-Kuligi 16A lok. 1	TAK	TAK	TAK	NIE	NIE	dobry
18.	Mieszki-Kuligi 16A lok. 2	TAK	TAK	TAK	NIE	NIE	dobry

Tabela nr 2. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego

Rozdział 3.

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

§ 4. 1. Przyjmuje się następującą prognozę wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Winnica w kolejnych latach:

Lp.	rok	Liczba lokali
		ogółem
1.	2023	18
2.	2024	17
3.	2025	16
4.	2026	15
5.	2027	15

Tabela nr 3. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego

2. Prognozy mają charakter wyłącznie szacunkowy m.in. z uwagi na:

- 1) konieczność wykwaterowania najemców z budynków w wyniku nieprzewidzianych zdarzeń losowych,
- 2) konieczność realizacji prawomocnych wyroków orzekających eksmisję z prawem do socjalnego lokalu,
- 3) przy określaniu prognozy wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy uwzględniono:
 - a) sprzedaż lokali na rzecz najemców tych lokali,
 - b) rozbiórkę lub zbycie gminnych budynków, których stan techniczny wskazuje na nieopłacalność remontu lub konieczność rozbiórki z uwagi na zły stan techniczny.

§ 5. 1. Jednym z celów Programu jest poprawa stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy, która odbywać się będzie w szczególności poprzez:

- 1) przeprowadzanie remontów i modernizacji lokali i budynków,
- 2) rozbiórkę budynków zagrożonych katastrofą budowlaną, w złym stanie technicznym lub których remont jest nieopłacalny.

§ 6. W wyniku poprawy stanu technicznego mieszkaniowego Gminy Winnica planuje się uzyskanie niżej wymienionych efektów:

- 1) zmniejszenie kosztów eksploatacyjnych utrzymania nieruchomości,
- 2) zmniejszenie kosztów związanych z usuwaniem awarii i ich skutków,

- 3) zahamowanie procesów degradacji budynków i lokali,
- 4) polepszenie warunków zamieszkania w mieszkaniowym zasobie Gminy.

Rozdział 4.

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

§ 7. 1. Potrzeby w zakresie remontów i modernizacji budynków i lokali gminnych ustalane są przez Wójta Gminy Winnica na podstawie przeglądów technicznych wykonywanych zgodnie z przepisami prawa budowlanego, ekspertyz, nakazów oraz systematycznej kontroli stanu technicznego budynków i lokali.

2. Z uwagi na wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych, zdecydowana większość budynków wymaga remontów i modernizacji. Planowanie remontów i modernizacji budynków w latach 2023-2027 wynika z prognoz możliwości finansowania ich przez Gminę Winnica w poszczególnych latach.

Lp.	rok	Środki na pokrycie remontów i modernizacji
1.	2023	10.000,00 zł
2.	2024	11.000,00 zł
3.	2025	12.000,00 zł
4.	2026	13.000,00 zł
5.	2027	14.000,00 zł

Tabela nr 4. Prognoza wydatków na pokrycie remontów

3. Planowana wielkość środków finansowych przeznaczonych na remonty i modernizacje określana będzie w ramach środków pozyskiwanych z:

- 1) czynszów za najem lokali mieszkalnych,
- 2) środki wydzielone z budżetu gminy,
- 3) innych źródeł, np. kredyty, darowizny, itp.

4. W ramach wymienionych w ust. 3 środków finansowych przeznaczonych na remonty i modernizacje przyjmuje się następujące priorytety prac remontowych:

- 1) prace eliminujące zagrożenie życia,
- 2) prace zapobiegawcze,
- 3) prace zachowawcze.

Rozdział 5.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 8. 1. Gmina Winnica będzie dokonywać sprzedaży lokali komunalnych na rzecz najemców oraz w trybie przetargowym. Sprzedaż lokali mieszkalnych odbywać się będzie zgodnie ze stosowną Uchwałą Rady Gminy Winnica w przedmiotowej sprawie.

2. Celem sprzedaży lokali mieszkalnych z mieszkaniowego zasobu Gminy Winnica, jest w szczególności:

- 1) zracjonalizowanie gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Winnica,
- 2) obniżenie kosztów utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy Winnica,
- 3) pozyskanie środków na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy Winnica,
- 4) pozyskiwanie środków na inwestycje mieszkaniowe Gminy

3. Planuje się roczną sprzedaż lokali w ilości, określonej w tabeli nr 5, z możliwością jej zmiany.

Prognozowana sprzedaż lokali	Rok sprzedaży				
	2023	2024	2025	2026	2027
	0	1	1	1	0

Tabela nr 5. Prognoza sprzedaży lokali w latach 2023-2027

Rozdział 6.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 9. 1. Polityka czynszowa Gminy zmierzać będzie w kierunku uzyskania stawki czynszu na poziomie zapewniającym pokrycie kosztów utrzymania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Winnica.

2. Wysokość stawki bazowej czynszu za najem 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy, ustala Wójt Gminy Winnica w drodze zarządzenia, uwzględniając zasady określone w niniejszym rozdziale.

3. Stawka bazowa czynszu jest stawką ustaloną dla lokalu mieszkalnego wyposażonego w instalację elektryczną, instalację wod.-kan., przy czym dla strefy I zgodnie z Zarządzeniem Wójta Gminy Winnica, a dla strefy II obniża się o 10 % w stosunku do stawki strefy I.

4. Do czasu osiągnięcia czynszów na poziomie niezbędnym do utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy, różnica wynikająca z potrzeb finansowych i faktycznych wpływów czynszowych będzie uwzględniana w planach budżetowych Gminy.

§ 10. 1. Dla ustalenia stawki czynszu obowiązującej w mieszkaniowym zasobie Gminy, uwzględnia się czynniki obniżające i podwyższające jej wysokość.

2. Procentowe zrównoważenie stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu uwzględnia:

- 1) położenie lokalu,
- 2) wyposażenie lokalu w urządzenia techniczne i instalacje.

3. Ustala się dwie strefy położenia budynków na terenie gminy Winnica:

- 1) I strefa - miejscowość Winnica
- 2) II strefa – budynki/lokale położone poza obrębem Winnica.

Czynniki wyposażenia	I strefa	II strefa
lokal z instalacją elektryczną i instalacją wod.-kan.	stawka bazowa	stawka bazowa = stawka bazowa strefy I obniżona o 10%
Czynniki obniżające		
Czynniki	%	
lokal bez instalacji gazowej	10	
Czynniki podwyższające		
Czynniki wyposażenia	%	
centralne ogrzewanie	20	
instalacja gazowa	10	

Tabela nr 6. Czynniki obniżające i podwyższające stawkę bazową czynszu w I i II strefie położenia budynków

4. W przypadku, gdy w czasie trwania stosunku najmu dokonane zostaną przez Gminę, najemcę lub wspólnotę mieszkaniową ulepszenia, mające wpływ na wysokość stawki czynszu, stawka czynszu zostanie podwyższona zgodnie z tabelą nr 6.

5. W przypadku, gdy w czasie trwania stosunku najmu nastąpi, z przyczyn leżących po stronie Gminy, pogorszenie stanu technicznego lub standardu, mające wpływ na wysokość czynszu, stawka czynszu zostanie obniżona.

§ 11. 1. Na wniosek najemcy o niskich dochodach, stawka czynszu może być obniżona, gdy najemca spełnia łącznie następujące warunki:

- 1) zawarł umowę najmu lokalu na czas nieoznaczony,
- 2) nie ma zaległości w opłatach za używanie lokalu, a w przypadku lokalu zadłużonego, gdy Gmina wyraziła zgodę na spłatę zaległości w ratach i dłużnik dokonuje terminowej spłaty naliczonych rat.

2. Ustalony czynsz najmu w stosunku do najemców o niskich dochodach, może być obniżony zgodnie z poniższą tabelą.

Wysokość obniżki	Średni miesięczny dochód w przeliczeniu na 1 członka gospodarstwa
-------------------------	--

	domowego – ustalony w % w porównaniu do kwoty najniższej emerytury	
	Gospodarstwo wieloosobowe	Gospodarstwo jednoosobowe
20 %	do 50 % najniższej emerytury	do 60 % najniższej emerytury
10 %	powyżej 50 do 55 % najniższej emerytury	powyżej 60 do 65 % najniższej emerytury

Tabela nr 7. Procentowe zastosowanie obniżek czynszu w lokalach mieszkalnych wynikające z wysokości dochodu z wyłączeniem czynszu lokali socjalnych

3. Obniżki czynszu z tytułu najmu udziela się na okres 12 miesięcy, licząc od pierwszego dnia miesiąca następującego po złożeniu deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego. W przypadku, gdy utrzymuje się niski dochód gospodarstwa domowego to uzasadnione jest, aby właściciel, na wniosek najemcy może udzielić obniżek czynszu na kolejne okresy 12-miesięczne (art. 7 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego).

4. Zmiany danych zawartych w deklaracji złożonej przez wnioskodawcę, które nastąpiły w okresie 12 miesięcy od dnia przyznania obniżki czynszu, nie mają wpływu na przyznaną obniżkę, z wyłączeniem utraty prawa najmu lokalu lub rozwiązania umowy.

§ 12. Obniżki stawki czynszu nie udziela się w następujących przypadkach:

- 1) najemca nie złożył deklaracji o dochodach lub złożył deklarację niezgodną z prawem,
- 2) najmu socjalnego,
- 3) gdy najemca odmówił przyjęcia zaproponowanego przez Wójta Gminy lokalu, spełniającego warunki lokalu zamiennego o niższych kosztach utrzymania,
- 4) gdy najemca zalega z zapłatą należności za zajmowany lokal mieszkalny, chyba, że zostanie z nim zawarta umowa określająca spłatę zaległości.

§ 13. Stawka czynszu po zastosowaniu obniżek (wynikających z czynników podanych w tabeli nr 6 nie może być niższa niż stawka czynszu za najem socjalny).

§ 14. 1. Wysokość stawki czynszu za najem socjalny 1m² powierzchni użytkowej ustala się w drodze zarządzenia Wójta Gminy Winnica. Stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej najmu socjalnego nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym, ustalonej dla danej strefy.

2. Do czynszu za najem socjalny nie mają zastosowania czynniki obniżające i podwyższające stawkę czynszu.

§ 15. Obniżka czynszu z tytułu niskich dochodów nie wyklucza możliwości ubiegania się o dodatek mieszkaniowy, przy czym przy ustalaniu uprawnień do dodatku mieszkaniowego uwzględniane będą wydatki mieszkaniowe potwierdzone przez zarządcę lokalu po zastosowaniu obniżek dochodowych przedstawionych w tabeli nr 7.

Rozdział 7.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2023-2027

§ 16. 1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządza Wójt Gminy Winnica.

2. Wójt Gminy kierując się racjonalną gospodarką mieszkaniowym zasobem sprawuje zarząd, kieruje i prowadzi nadzór nad prawidłową gospodarką zasobami lokalowymi poprzez zawieranie umów najmu, stosowanie stawek czynszu i ich obniżanie, wydawanie zarządzeń. Wójt współdziała z najemcami w zakresie: gospodarowania wokół budynku, wykonania różnych drobnych prac remontowych.

3. Opłaty za ścieki i wodę pobiera Zakład Budżetowy Sp. z o.o. w Winnicy na podstawie zawartych umów.

Rozdział 8.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2023-2027

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

- 1) wpływy z czynszu najmu lokali;
- 2) środki wydzielone z budżetu gminy;
- 3) środki pochodzące ze sprzedaży lokali.

2. Dodatkowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być:

- 1) środki z programów rządowych;
- 2) środki pozyskiwane z funduszy Unii Europejskiej.

Rozdział 9.

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

§ 18. 1. W celu poprawy stanu technicznego budynków oraz utrzymania ich w dobrym stanie technicznym niezbędne jest wykonanie szeregu prac remontowych.

2. Plan remontów budynków i lokali przedstawia poniższa tabela:

Lp.	rok	ilość		rodzaj prac
		budynków	lokali	remonty
1.	2023	1	w miarę potrzeb i możliwości	remonty bieżące w miarę potrzeb w oparciu o przeprowadzone okresowe przeglądy
2.	2024	1		
3.	2025	1		
4.	2026	1		
5.	2027	1		

Tabela nr 8. Plan remontów budynków i lokali

§ 19. Remonty lokali wchodzących w skład zasobu gminy, mogą być wykonywane przez lokatorów (najemców), po uprzednim wyrażeniu zgody Wójta Gminy Winnica oraz ustaleniu zasad rozliczenia kosztów ponoszonych z tego tytułu.

§ 20. 1. Wydatki w kolejnych latach na koszty remontów i modernizacji mieszkaniowego zasobu gminy będą kształtowały się w zależności od możliwości pozyskania dodatkowych źródeł finansowania oraz ewentualnej sprzedaży budynków i lokali mieszkalnych.

2. Gmina prowadzić będzie drobne naprawy i remonty bieżące odpowiednio do zaistniałych potrzeb w tym zakresie.

Lp.	rok	Podział wydatków				
		Koszty bieżącej eksploatacji w zł	Koszty remontów w zł	Koszty modernizacji w zł	koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli w zł	koszty inwestycyjne w zł
1.	2023	147.300,00	10.000,00	-	3.652,00	-
2.	2024	156.000,00	11.000,00	-	3.652,00	-
3.	2025	165.000,00	12.000,00	-	3.652,00	-
4.	2026	175.000,00	13.000,00	-	3.652,00	-
5.	2027	186.000,00	14.000,00	-	3.652,00	-

Tabela nr 9. Zakładany podział wydatków

Rozdział 10.

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

§ 21. 1. Gmina podejmuje działania w celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania zasobem mieszkaniowym poprzez:

- 1) zabezpieczenie corocznie w budżecie gminy stosownych środków na remonty lokali i budynków, stanowiących ten zasób,
- 2) sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz poprzez windykacje zaległości,
- 3) dokonywanie remontów celem podniesienia stanu technicznego i standardu,
- 4) pozyskiwanie funduszy z dodatkowych źródeł finansowania w celu wykonania modernizacji budynków.

§ 22. Planuje się sprzedaż lokali mieszkalnych w ilości, określonej w tabeli nr 5, z możliwością jej zwiększenia.

§ 23. Poprawa wykorzystania i racjonalizacja gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w zakresie prowadzenia remontów nie będzie wymagała lokali zamiennych, ponieważ roboty będą prowadzone etapami i w okresie sprzyjających warunków atmosferycznych.