

Projekt

z dnia 23 marca 2023 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W WARCE**

z dnia 30 marca 2023 r.

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Warka
na lata 2023 –2027**

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj.Dz. U. z 2022r. poz. 172) oraz art. 18 ust. 2 pkt 6, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 40) Rada Miejska w Warce uchwała co następuje:

§ 1. Uchwala się "Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Warka na lata 2023 –2027", stanowiący **załącznik nr 1** do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Warki.

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

**Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem
gminy Warca na lata 2023 –2027.**

Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej jest zadaniem własnym gminy, nałożonym przez ustawę z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2022r., poz. 172). O kształcie lokalnej polityki mieszkaniowej decydują wszelkie działania, decyzje i plany przyszłych przedsięwzięć zmierzające do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej przy uwzględnieniu lokalnych uwarunkowań społeczno - gospodarczych, a w szczególności finansowych, urbanistycznych, infrastrukturalnych i techniczno-organizacyjnych.

Rozdział I

Stan techniczny i prognoza dotycząca zasobu mieszkaniowego gminy Warca.

I. Zasoby mieszkaniowe gminy Warca według stanu na dzień **01 stycznia 2023r.:**

Tabela nr 1

Miejscowość	Ilość budynków	Powierzchnia użytkowa w (m ²)		Ilość lokali	
		Komunalne	Własnościowe	Komunalne	Własnościowe
m. Warca w tym:					
- 100% budynki komunalne	20	3.778,42	-	122	-
- budynki Wspólnot Mieszkaniowych (administrowane przez Urząd Miejski w Warce)	9	757,47	682,61	20	17
- budynki Wspólnot Mieszkaniowych (z wyodrębnionym Zarządem wspólnoty)	13	2.974,82	-	68	294
- budynki przy szkołach na terenie Miasta i Gminy Warca (administrowane przez Dyrektora szkoły)	6	1.000,39	-	21	-
Razem:	48	8.511,10	682,61	231	311

II. Charakterystyka zasobów mieszkaniowych.

1. Lokale wchodzące w skład zasobu mieszkaniowego gminy Warka przeznaczone na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych spełniają kryteria lokali przeznaczonych na stały pobyt ludzi, określone przepisami Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2021r., poz. 2351 z późn. zm.) oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022r., poz. 1225 z późn. zm.).
2. Wykaz lokali gminnych przedstawiają poniższe tabele:
 - a) Zestawienie lokali w budynkach stanowiących 100 % własność gminy Warka:

Tabela nr 2

Lp.	Adres budynku	Lokale mieszkalne Najem	Lokale użytkowe	Liczba lokali w budynku	Powierzchnia lokali w (m ²)
1.	Pl. Czarnieckiego 5A	6	-	6	139,70
2.	Pl. Czarnieckiego 10A	2	-	2	67,34
3.	Pl. Czarnieckiego 11A	2	-	2	34,80
4.	ul. Długa 2	4	-	4	86,00
5.	ul. Długa 7	5	-	5	136,55
6.	ul. Długa 17	4	-	4	162,07
7.	ul. Franciszkańska 8	4	1	5	159,90
8.	ul. Franciszkańska 26	8	-	8	233,70
9.	ul. Franciszkańska 26a	18	-	18	427,40
10.	ul. Lotników 13	8	-	8	161,24
11.	ul. Senatorska 5	3	-	3	69,88
12.	ul. Polna 6	4	-	4	169,50
13.	ul. Polna 8	4	-	4	169,50
14.	ul. Polna 14	4	-	4	169,50
15.	ul. Ogrodowa 2	8	-	8	304,04
16.	ul. Manczarskiego 6	8	-	8	250,49
17.	ul. Manczarskiego 6A	8	-	8	250,49
18.	ul. Manczarskiego 14	8	-	8	251,68
19.	ul. Manczarskiego 16	4	-	4	135,52
20.	ul. Lipowa 15	9	-	9	398,76
21.	wieś Dębnowola (przy szkole)	4	-	4	216,00
22.	wieś Konary (przy szkole)	5	-	5	196,32
23.	wieś Ostrołęka (przy szkole)	4	-	4	216,00
24.	wieś Michałów (przy szkole)	4	-	4	169,67
25.	wieś Nowa Wieś (przy szkole)	2	-	2	96,00
26.	wieś Wrociszew (przy szkole)	2	-	2	106,40
Razem		142	1	143	4.778,81

b) Zestawienie lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych:

Tabela nr 3

Lp.	Adres budynku	Lokale mieszkalne		Lokale użytkowe	Liczba lokali w budynku	Powierzchnia lokali w najmie (m ²)
		Najemcy	Właściciele			
1.	Pl. Czarnieckiego 5 (budynek administrowany przez Urząd Miejski w Warce)	3	1	-	4	110,50
2.	ul. Długa 6 (budynek administrowany przez Zarząd wspólnoty)	4	14	-	18	219,73
3.	ul. Krótka 4 (budynek administrowany przez Urząd Miejski w Warce)	2	3	1	6	100,52
4.	ul. Polna 4 (budynek administrowany przez Zarząd wspólnoty)	7	11	-	18	360,00
5.	ul. Polna 10 (budynek administrowany przez Urząd Miejski w Warce)	3	1	-	4	126,270
	ul. Polna 12 (budynek administrowany przez Urząd Miejski w Warce)	3	1	-	5	129,81
6.	ul. Puławska 37 (budynek administrowany przez Zarząd wspólnoty)	5	5	-	10	274,50
7.	ul. Senatorska 14 (budynek administrowany przez Urząd Miejski w Warce)	1	4	-	5	50,35
8.	ul. Senatorska 16 (budynek administrowany przez Urząd Miejski w Warce)	3	2	-	5	90,66
9.	ul. Lipowa 3 (budynek administrowany przez Urząd Miejski w Warce)	1	2	-	3	33,30
10.	ul. Lipowa 7 (budynek administrowany przez Urząd Miejski w Warce)	2	3	-	5	95,37
11.	ul. Lipowa 9 (budynek administrowany przez Urząd Miejski w Warce)	1	1	-	2	41,85
12.	ul. Długa 5 (administruje wybrany Zarząd wspólnoty)	4	14	-	18	156,44

13.	ul. Długa 10 (administruje wybrany Zarząd wspólnoty)	4	14	-	18	169,00
14.	os. Wysockiego 1 (administruje wybrany Zarząd wspólnoty)	4	16	-	20	144,12
15.	os. Wysockiego 2 (administruje wybrany Zarząd wspólnoty)	1	19	-	20	36,03
16.	os. Wysockiego 3 (administruje wybrany Zarząd wspólnoty)	2	16	-	18	89,42
17.	os. Wysockiego 4 (administruje wybrany Zarząd wspólnoty)	11	19	-	30	443,80
18.	ul. Fabryczna 7 (administruje wybrany Zarząd wspólnoty)	8	42	-	50	273,00
19.	ul. Fabryczna 7a (administruje wybrany Zarząd wspólnoty)	14	31	-	45	538,30
20.	ul. Warszawska 28 (administruje wybrany Zarząd wspólnoty)	2	65	6	73	65,20
21.	ul. Polna 19a (administruje wybrany Zarząd wspólnoty)	2	18	-	20	127,78
Razem		88	302	7	397	3.675,95

c) Zestawienie lokali ze względu na stopień wyposażenia w podstawowe instalacje (zasób mieszkaniowy gminy **230 lokali**):

Tabela nr 4

Lp.	Rodzaj wyposażenia	Ilość lokali	Stosunek %
1.	woda zimna	230	100 %
2.	instalacja wody ciepłej	109	47 %
3.	instalacja centralnego ogrzewania	109	47 %
4.	kanalizacja	230	100 %
5.	brak instalacji wod.- kan.	-	-

3. Jako lokale socjalne mogą być wynajmowane lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy Warka nadające się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, w których powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie

może być mniejsza niż 5 m², a w wypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m², przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie.

Niżej wymienione lokale przeznaczone są na wynajem jako lokale socjalne:

- 1). Pl. Czarnieckiego 5A/8,
 - 2). ul. Lotników 13/1,
 - 3). ul. Lotników 13/2,
 - 4). ul. Lotników 13/4,
 - 5). ul. Lotników 13/6,
 - 6). ul. Franciszkańska 26A/7,
 - 7). ul. Franciszkańska 26A/10,
 - 8). ul. Franciszkańska 26a/11,
 - 9). ul. Franciszkańska 26A/14.
4. Burmistrz Warki w szczególnie uzasadnionych przypadkach wyznacza w formie zarządzenia **dotatkowe lokale socjalne**.
 5. Z zasobu mieszkaniowego gminy tworzy się **zasób tymczasowych pomieszczeń**, który wyznacza Burmistrz Warki w formie zarządzenia.

III. Stan techniczny budynków.

1. Elementy konstrukcyjne:

W oparciu o przeprowadzone w ostatnim czasie okresowe przeglądy budynków należy uznać iż stan techniczny większości budynków jest zły. W dobrym stanie technicznym są budynki zlokalizowane przy *ul. Manczarskiego 6, 6A, 14 i 16* oraz przy *ul. Lipowej 15* wybudowane w latach 2005, 2010 i 2013r.

Budynki parterowe i kamienice wybudowane w latach powojennych nie spełniają podstawowych standardów zarówno pod względem wyposażenia jak i stanu technicznego. Ściany zewnętrzne budynków posiadają liczne pęknięcia i zarysowania, zwłaszcza w okolicach nadproży okiennych i drzwiowych. Stropy i więźby dachowe wykazują znaczne ugięcia, świadczące o przeciążeniu stropów, również elementy drewnianych klatek schodowych wykazują znaczne zniszczenia i ubytki.

Część elementów konstrukcyjnych drewnianych wykazuje zarażenie grzybem oraz uszkodzenia spowodowane działaniem owadów (konieczność wymiany elementów). Dachy papowe i blaszane wymagają gruntownych remontów połączonych z przemurowaniem kominów i wymianą obróbek blacharskich. Tynki wewnętrzne spękane, częściowo zmurzałe, na skutek wystąpienia pleśni i wilgoci. Przewody wentylacyjne i dymowe nieszczelne, spękane, wymagają remontu. Stolarka okienna w większości zasobu mieszkaniowego została wymieniona. Pozostały pojedyncze przypadki np. w częściach wspólnych budynku lub takie, gdzie lokatorzy mieszkań nie zabiegali o ich wymianę z braku dobrej woli lub występujących zaległości w opłatach za lokal. Brak izolacji pionowych i poziomych ścian prowadzi do przenikania wilgoci z gruntu do ścian budynku, powodując zawilgocenie mieszkań, powstawanie pleśni i zagrzybienia, a w konsekwencji do konieczności wymiany znacznej części tynków i elementów drewnianych budynku.

Na podstawie przeprowadzonych przeglądów okresowych rocznych i pięcioletnich stwierdza się, że ze względu na stan techniczny w budynkach *Pl. Czarnieckiego 5, 5A, 10A i 11A ul. Franciszkańska 26A, ul. Lotników 13, ul. Senatorska 14 i 16, ul. Lipowa 3, 7 i 9*) należy przeprowadzić remont kapitalny, a co do niektórych rozważyć dokonanie rozbiórki.

Nadmienia się, że remont budynku którego koszt może przekroczyć 70 % wartości odtworzeniowej budynku, jest nieuzasadniony ekonomicznie i zalecana jest jego rozbiórka.

2. Instalacje elektryczne

Instalacje elektryczne wewnętrzne w znaczącej części zasobu nie zostały wymienione podczas długoletniej eksploatacji. Wykonane z aluminium, przewidziane dla znacznie mniejszych obciążeń, obecnie nie odpowiadają parametrom technicznym stawianym dla tego typu instalacji, stwarzając możliwość porażenia prądem. Przeciążenie instalacji elektrycznej stwarza również zagrożenie pożarowe.

3. Instalacje gazowe

Istniejące budynki komunalne mieszkalne nie są wyposażone w instalacje gazowe.

4. Instalacje wodno - kanalizacyjne

Z całego ogółu lokali 100% posiada instalacje wodno-kanalizacyjną, a 47 % z nich wyposażone jest w instalacje ciepłej wody i centralnego ogrzewania.

Instalacje wodne wykonane są najczęściej z rur stalowych. W wyniku długoletniej eksploatacji wykazują bardzo duży stopień zakamienienia oraz są bardzo skorodowane. Najczęstszym rodzajem awarii instalacji wodociągowych jest zatykanie się rur, co prowadzi do całkowitego wstrzymania dopływu wody do lokalu. Wiąże się to z ponoszeniem znacznych nakładów związanych z usuwaniem skutków awarii. Prowadzenie częściowych wymian przy zachowaniu istniejących okładzin ściennych jest bardzo trudne i kosztowne, a niejednokrotnie niemożliwe do wykonania.

Instalacje kanalizacyjne najczęściej wykonane z żeliwa w związku z bardzo długim okresem użytkowania charakteryzują się mniejszą drożnością przewodów, a część pionów kanalizacyjnych w wyniku ruchów konstrukcji budynku ulega pękaniu i rozszczelnianiu, ma to istotny wpływ na ich awaryjność.

5. Kotłownie i dostawa energii ciepłej

Istniejące kotłownie zasilające budynki (*os. Wysockiego 1, 2, 3 i 4, ul. Puławska 37, ul. Fabryczna 7 i 7A, ul. Polna 19A, ul. Warszawska 28*), w których znajdują się lokale komunalne zostały zmodernizowane w latach 2001-2003 z zasilanych węglem na nowoczesne źródła zasilane gazem ziemnym.

Za zaopatrzenie w energię ciepłą na terenie miasta odpowiedzialny jest Dział Energetyki Ciepłej Zakładu Usług Komunalnych w Warce Spółka z o.o., który działa na podstawie odpowiednich koncesji. Inaczej przedstawia się problem w budynkach mieszkalnych, w których brak jest centralnego ogrzewania. Jak wynika z przeglądu budynków w wyniku wyeksploatowania technicznego piece murowane podlegają sukcesywnemu wyłączaniu z użytku i są zastępowane rozwiązaniami innego typu (kuchnie węglowe, piecyki węglowe bądź lokatorzy po uzyskaniu zgody zarządcy instalują ogrzewanie etażowe zasilane z kuchni węglowej lub instalują grzejniki elektryczne). Brak jednolitego systemu ogrzewania pociąga za sobą szereg utrudnień oraz stwarza zagrożenia dla mieszkańców.

Należy rozważyć modernizację systemu ogrzewania dla budynków przy ul. Manczarskiego 6, 6A, 14 i 16 poprzez podłączenie ich do istniejącej w pasie drogowym instalacji gazowej.

Rozdział II

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego Gminy Warka na lata 2023 –2027.

I. Założenia ogólne.

W gospodarowaniu mieszkaniowym zasobem gminy Warka przyjęto strategię ukierunkowaną na odtworzenie zasobów poprzez:

- 1) likwidację budynków o bardzo złym stanie technicznym lub nie spełniających obecnych norm użytkowych i realizację nowych obiektów budownictwa komunalnego i socjalnego;
- 2) odtwarzanie stanu użytkowego poprzez wykonywanie remontów konstrukcji i instalacji w budynkach których stan techniczny oraz standard wyposażenia kwalifikują obiekt do dalszego użytkowania;
- 3) budowę 4 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z 48 lokalami mieszkalnymi o pow. ok. 2.205,28 m².

Przyjęcie powyższej strategii wynika z faktu, iż przeciętne nakłady na remonty jakie na przestrzeni dziesiątek lat były na nie przeznaczane, wystarczały zaledwie na remonty polegające na usuwaniu najbardziej groźnych dla trwałości budynków i bezpieczeństwa ludzi uszkodzeń i zniszczeń elementów budowlanych, z pominięciem modernizacji budynków oraz wykonywania remontów kompleksowych (kapitalnych). W efekcie doprowadziło to do tak daleko posuniętej dekapitalizacji budynków. Ponadto stare, wyeksploatowane budynki komunalne położone są często na atrakcyjnych inwestycyjnie terenach w centrum miasta. Ich wyburzenie lub kapitalny remont połączony ze zmianą sposobu użytkowania służyłby rewitalizacji tej części miasta.

Obowiązki obciążające najemcę i wynajmującego wynikają z art. 6a i 6b Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2022r., poz. 172 z późn. zm.). W związku z tym należy ściśle określić obowiązki najmu.

Zestawienie poniesionych nakładów na remonty zasobów mieszkaniowych w poszczególnych latach wynosiły:

Tabela 5

Rok	Remonty i konserwacje nakłady w złotych
2017	68.518,96
2018	117.603,01
2019	130.411,16
2020	258.321,19
2021	190.745,15
2022	117.804,30

II. Potrzeby remontowe i modernizacyjne.

Budynki w stosunku do których należy dokonać analizy i rozważyć możliwość remontu kapitalnego lub rozbiorczy:

- Pl. Czarnieckiego 5A, Pl. Czarnieckiego 10A, Pl. Czarnieckiego 11A, ul. Lotników 13, ul. Franciszkańska 8,

Budynki typowane do remontu kapitalnego:

- Pl. Czarnieckiego 5, ul. Długa 7, ul. Długa 17, ul. Lipowa 3, ul. Lipowa 7, ul. Franciszkańska 26, ul. Franciszkańska 26A.

Budynki w których należy wykonać docieplenie ścian, remont kominów, wymianę instalacji elektrycznej, wymianę instalacji wodno-kanalizacyjnej itp.:

- ul. Polna 6, ul. Polna 8, ul. Polna 10, ul. Polna 12, ul. Polna 14, ul. ul. Franciszkańska 8, ul. Ogrodowa 2, ul. Franciszkańska 26 A, ul. Senatorska 14, ul. Senatorska 16.

III. Planowane nakłady na remonty w latach 2023 – 2027.

Zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2021r., poz.2351 z późn. zm.) przez remont - należy rozumieć wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a niestanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym.

Zestawienie planowanych nakładów i wydatków na remonty w latach 2023-2027:

Tabela nr 6

Rodzaj remontu	2023	2024	2025	2026	2027
Remont dachów i kominów	85.000	85.000	50.000	40.000	40.000
Remont instalacji wod. – kan.	20.000	20.000	20.000	25.000	25.000
Remont instalacji elektrycznej	75.000	75.000	75.000	75.000	50.000
Remont elewacji (malowanie, ocieplenie ścian)	70.000	70.000	80.000	50.000	50.000
Wymiana okien i drzwi wejściowych	45.000	20.000	10.000	10.000	5.000
Razem	295.000	270.000	235.000	200.000	170.000

Rozdział III

Sprzedaż lokali mieszkalnych w latach.

Sprzedaż mieszkań komunalnych w gminie Warka realizowana jest w oparciu o ustawę z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2021r., poz. 1048) oraz Uchwałę Nr XLIII/302/13 Rady Miejskiej w Warce z dnia 29 sierpnia 2013r. w sprawie zasad sprzedaży w drodze bezprzetargowej na rzecz najemców lokali mieszkalnych będących własnością Gminy Warka, a także Uchwałę Nr XLVI/293/18 z dn. 01.03.2018r. w sprawie wprowadzenia zmiany do Uchwały Nr XLVI/302/13. Lokale są zbywane aktualnym najemcom na zasadach preferencyjnych, zachęcających do całkowitego wykupu mieszkań w poszczególnych budynkach.

Zestawienie sprzedaży lokali w latach:

Tabela nr 7

Rok sprzedaży lokalu	Ilość sprzedanych lokali
2017	6
2018	6
2019	14
2020	2
2021	5
2022	6

Przy wykupie lokalu najemcy korzystają z następujących ulg:

- **70 % bonifikaty** – przy jednorazowej wpłacie za nabycie lokalu w drodze bezprzetargowej,
- **60 % bonifikaty** – przy sprzedaży lokalu w drodze bezprzetargowej na raty jeżeli okres spłaty rat nie przekracza 5 lat.

- **40% bonifikaty** – przy sprzedaży lokalu w drodze bezprzetargowej na raty jeżeli okres spłaty rat wynosi od 5 do 10 lat.

Zgodnie z przepisami ww. ustawy właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości proporcjonalnie do posiadanego udziału w części wspólnej własności. Gmina partycypuje w kosztach remontów również według udziału we własności wspólnej nieruchomości. Obecnie gmina Warka posiada udziały w 22 wspólnotach z czego w 13 z nich jest zarządcą (administratorem) nieruchomości.

Sprzedaż lokali mieszkalnych przebiega zróżnicowanie. Wpływ na to ma szereg czynników do których przede wszystkim należy zaliczyć: niezależne od gminy zmiany polityki podatkowej państwa, nieuregulowany stan prawny nieruchomości,ubożenie społeczeństwa, mała atrakcyjność lokali pod względem standardu, wyposażenia oraz istniejących rozwiązań technologicznych.

Zestawienie planowanej sprzedaży lokali w latach:

Tabela nr 8

Rok sprzedaży lokalu	Planowana do sprzedaży ilość lokali
2023	7
2024	4
2025	3
2026	3
2027	2
RAZEM:	19

Rozdział IV

Zasady polityki czynszowej.

Stawka czynszu, zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2022r., poz. 172 z późn. zm.), obejmuje nie tylko koszty remontów, lecz również koszty eksploatacji budynków (oświetlenie klatek schodowych i piwnic, utrzymanie czystości i porządku wokół budynku, remonty, konserwacje i naprawy itp.).

Podwyżka stawki czynszu w latach 2023 – 2027 będzie ustalana według następujących zasad:

- Burmistrz Warki w drodze zarządzenia, na podstawie postanowień niniejszej uchwały nie częściej niż raz w roku będzie ustalał (podwyższał) stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w oparciu o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym, z uwzględnieniem wymogów, że wysokość podwyżki czynszu nie może przekraczać w stosunku rocznym 3% wartości odtworzeniowej lokalu.
- Nowa stawka czynszu (podwyżka) będzie waloryzowana w styczniu każdego roku i będzie obowiązywała od **01 lutego** każdego roku kalendarzowego za wyjątkiem 2023r., w którym stawka czynszu zostanie zwaloryzowana o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem za 2022r. po upływie 14 dni od ogłoszenia programu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

W 2023 roku na terenie Miasta i Gminy Warka stawka czynszu **wynosi: 4,38 zł/m²** powierzchni użytkowej lokalu.

Na stawkę czynszu składają się poszczególne składniki:

- podatek od nieruchomości,
- koszty administrowania, (zarządzania nieruchomością),
- ubezpieczenie budynku,
- koszty konserwacji, utrzymania technicznego budynku,
- koszty utrzymania zieleni wokół budynku,
- koszty utrzymania wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania w tym opłaty za:
 - ✓ utrzymanie czystości,
 - ✓ energię cieplną
 - ✓ energię elektryczną.

Najemca oprócz czynszu zobowiązany jest do uiszczania związanych z eksploatacją mieszkania opłat niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę do lokalu energii elektrycznej i ciepłej, gazu, wody oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych, antenę zbiorczą, domofon itp. W przypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług, powyższe należne opłaty uiszcza na konto wynajmującego lokal.

Czynsz najmu za dany miesiąc winien być opłacony **do ostatniego dnia każdego miesiąca** w kasie Urzędu Miejskiego lub na wskazany rachunek wynajmującego, za wyjątkiem przypadków gdy strony pisemnie ustaliły zmianę terminu i formy płatności. W przypadku nie dokonania opłat w określonym terminie, naliczane są odsetki ustawowe i wymagane do uregulowania wraz z czynszem.

W przypadkach powstania zaległości czynszowych przez najemcę, Burmistrz na wniosek najemcy może podpisać zobowiązanie (ugodę) umożliwiające rozłożenie zaległości na raty. Zobowiązanie to zawiera się na okres 24 miesięcy. Określa ono sposób spłaty zadłużenia i reguluje skutki nie dotrzymania wymaganych terminów płatności zobowiązania.

Wysokość czynszu ustala się na podstawie stawki czynszu za **1 m²** powierzchni użytkowej lokalu z uwzględnieniem działań prowadzących do zapobieżenia wykluczeniu mieszkańców obszaru rewitalizacji z możliwością korzystania z pozytywnych efektów procesu rewitalizacji opracowanych w Lokalnym Programie Rewitalizacji Gminy Warka na lata 2016 – 2023 (Uchwała Rady Miejskiej w Warce Nr XXVI/162/16 z dn. 15.11.2016r., Uchwała Nr XXXIII/197/17 z dn. 16.03.2017r. w sprawie aktualizacji PRG i Uchwała Rady Miejskiej w Warce Nr XXVIII/188/20 z dn. 29.10.2020r. w sprawie aktualizacji PRG), a także uwzględniając niżej wymienione czynniki obniżające wartość użytkową lokalu:

- | | |
|---|---------------|
| <i>a) za brak w lokalu instalacji ciepłej wody</i> | - 5 % |
| <i>b) za brak w lokalu instalacji centralnego ogrzewania</i> | - 10 % |
| <i>c) za brak w lokalu pomieszczenia łazienki</i> | - 10 % |
| <i>d) za brak w lokalu W.C.</i> | - 10 % |
| <i>e) za zły stan techniczny budynku (powyżej 51% zużycia)</i> | - 15% |
| <i>g) za lokal położony w strefie peryferyjnej (tj. w granicach administracyjnych miasta wydzielonej w oparciu o Zarządzenie Nr 1/86 Naczelnika Miasta i Gminy Warka z dn. 28.02.1986r. w sprawie podziału miasta na strefy).</i> | -15% |

Przyjmuje się, że suma zniżek za lokal nie może przekroczyć **50% stawki czynszu**.

Przez standardowy lokal mieszkalny rozumie się samodzielny lokal mieszkalny z kuchnią, łazienką lub ustępem, wyposażony w instalacje techniczne: centralnego ogrzewania, wodociągową i kanalizacyjną oraz gazową albo instalację elektryczną trójfazową. Zgodnie z art. 8a i 9 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2022r., poz. 172 z późn. zmian.), podwyższanie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy.

W razie podwyższania opłat niezależnych od właściciela jest on obowiązany do przedstawienia lokatorowi na piśmie zestawienia opłat wraz z przyczyną ich podwyższenia. Lokator obowiązany jest opłacać podwyższone opłaty tylko w takiej wysokości, jaka jest niezbędna do pokrycia przez właściciela kosztów dostarczenia do lokalu używanego przez lokatora dostaw, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt. 8 wyżej wymienionej ustawy.

Wartość odtworzeniową lokalu stanowi iloczyn jego powierzchni użytkowej i wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego. Wysokość wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ogłasza co 6 miesięcy Wojewoda w Dzienniku Urzędowym Województwa w drodze obwieszczenia. Wysokość wskaźnika ustalana jest przy uwzględnieniu przeciętnego kosztu budowy 1m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, ustalonego na podstawie aktualnych danych urzędu statystycznego i analiz. Powinna również uwzględniać wzrost cen towarów i usług konsumpcyjnych dla danego województwa w okresie poprzedzającym kwartał, na który jest ustalany. Zgodnie

z Obwieszczeniem Wojewody Mazowieckiego z dnia 14 września 2022r. wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa mazowieckiego (z wyłączeniem m. st. Warszawy) w okresie od **01 października 2022r.** do **31 marca 2023r.** wynosi: **5.401,53 zł.** (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2022r. poz. 9728).

Rozdział V

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy Warka sprawuje Burmistrz Warki.

Gospodarowanie zasobem gminnym polega w szczególności na :

- ewidencjonowaniu nieruchomości,
- sporządzaniu planów wykorzystania zasobu mieszkaniowego,
- zabezpieczeniu nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem,
- wykonywaniu czynności związanych z naliczaniem należności i windykacją tych należności,
- podejmowaniu czynności w postępowaniach sądowych o roszczenia w stosunku najmu i dzierżawy lub innych praw rzeczowych na nieruchomości.

Nadzór nad gospodarką mieszkaniową sprawuje Wydział Gospodarki Przestrzennej, Komunalnej i Mieszkaniowej Urzędu Miejskiego w Warce.

Zarządzanie zasobami mieszkaniowymi należącymi do gminy Warka odbywa się w stosunku do:

- **lokali komunalnych** - na podstawie ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2022r., poz. 172 z późn. zm.), ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2023r., poz. 344), Kodeksu Cywilnego, Uchwał Rady Miejskiej Warki i innych przepisów szczególnych
- **lokalami stanowiącymi współwłasność** - w oparciu o ustawę z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2021r., poz. 1048), ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 344), Kodeksu Cywilnego i innych przepisów szczególnych.

Rozdział VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2023 – 2027

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy są dochody z opłat za korzystanie z lokalu. Wpływy z czynszu są przychodem gminy Warka i stanowią koszty administrowania budynkami komunalnymi.

Zestawienie źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej (czynsze i opłaty eksploatacyjne):

Tabela nr 9

Wpływy w (tys. zł)	2023	2024	2025	2026	2027
czynsze za lokale komunalne	330,4	390,5	429,6	463,9	496,3
koszty zarządu za lokale własnościowe	13,0	15,6	17,9	20,6	22,7
czynsz za lokale użytkowe	156,8	175,6	210,8	252,9	303,5
Razem czynsz i koszty zarządu	500,20	581,70	658,30	737,40	822,50

W celu realizacji zadań remontowych w zakresie termomodernizacji budynków zakłada się pozyskanie innych źródeł finansowania takich jak kredyty np. kredyty termomodernizacyjne, kredyty z Europejskiego Banku Inwestycyjnego, fundusze celowe z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska, premie termomodernizacyjne, środki unijne.

Przychody z tytułu c.o., c.w.u., opłat za zimną wodę, odprowadzanie ścieków i wywozu nieczystości jako opłaty niezależne od wynajmującego nie są analizowane w niniejszym opracowaniu.

Rozdział VII

Wysokość wydatków na budynki wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Przyjmuje się następujące priorytety remontowe uszeregowane wg następujących kategorii pilności:

- remonty bieżące zabezpieczające budynki przed zniszczeniem,
- remonty dachów,
- remonty przewodów kominowych, spalinowych i wentylacyjnych,
- remonty instalacji elektrycznej i odgromowej (zabezpieczenie przeciwpożarowe),
- remonty instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej,
- remonty mające na celu zmniejszenie kosztów eksploatacji budynków (ocieplenie budynków, wymianę stolarki okiennej i drzwiowej),
- remonty elewacji (przywrócenie budynkom estetycznego wyglądu),
- remonty lokali stanowiących pustostany.

Zestawienie niezbędnych wydatków w latach 2023 - 2027:

Tabela nr 10

Koszty w (tys. zł)	2023	2024	2025	2026	2027
na remonty ogółem	295,00	270,00	235,00	200,00	170,00
za dostawę energii elektrycznej	10,90	13,08	15,04	17,30	17,30
za wodę zimną i kanalizacje	86,20	87,06	87,90	88,80	89,70

za c.o. i c.w.u.	296,75	341,26	392,45	431,70	431,70
za wywóz nieczystości stałych	221,47	254,69	292,89	322,18	322,18
Razem	910,32	966,09	1.023,28	1.059,98	1.030,88

Rozdział VIII

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

1. Zasadnicze działania mające na celu poprawę i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oparte są przede wszystkim na:
 - a) zminimalizowaniu kosztów ponoszonych przez gminę Warka na utrzymanie zasobów poprzez zrównoważenie wpływów i wydatków,
 - b) obniżeniu kosztów stałych poprzez wyeliminowanie z zasobów budynków, których stan techniczny oraz zużycie techniczne generuje bardzo duże nakłady finansowe na utrzymanie i remonty, przeniesienie tych środków na pozostałe budynki co pozwoli na zahamowanie procesu degradacji budynków a docelowo uchroni gminę przed koniecznością dalszych rozbiórek,
 - c) przekazaniu w zarząd właścicielski (powołanie zarządu) budynków wspólnot mieszkaniowych,
 - d) dążeniu do sprzedaży lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy.

2. W najbliższym czasie planuje się powołać zarządy nieruchomością wspólną położonych w Warce przy Placu Czarnieckiego 5, ul. Krótkiej 4, ul. Polnej 10, ul. Polnej 12, ul. Senatorskiej 14 i ul. Senatorskiej 16 na zasadach określonych w art. 20 ustawy z dnia 24.06.1994r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2021r., poz. 1048).

3. W celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na terenie gminy Warka, wynikających z konieczności dokonywania dalszych rozbiórek (likwidacji budynków w złym stanie technicznym, zdekapitalizowanych) oraz w oparciu o roczną listę osób ubiegających się o lokal mieszkalny należy wdrożyć działania umożliwiające budowę kolejnych budynków komunalnych, w szczególności:
 - a) sprzedaży nieruchomości przeznaczonych do rozbiórki w całości wraz z budynkiem, co pozwoli na uzyskanie wyższej ceny,
 - b) pozyskaniu środków finansowych z zewnątrz tj. uzyskania wsparcia z funduszy Banku Gospodarstwa Krajowego (Ustawa z dnia 08.12.2006r. w sprawie finansowego wsparcia niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (Dz. U. z 2022r., poz. 377).

Uzasadnienie

Konieczność uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Warka na lata 2023 – 2027 wynika z 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 2022r., poz. 172).

Celem wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Warka na lata 2023 – 2027 jest wdrożenie racjonalnej polityki mieszkaniowej zmierzającej do:

- zwiększenia możliwości zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych najuboższym mieszkańcom Warki,
- poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu miasta,
- określenia polityki czynszowej zapewniającej utrzymanie zasobu w należyтым stanie technicznym,
- prywatyzacji zasobu, w szczególności w budynkach, w których została rozpoczęta sprzedaż,
- zwiększenia efektywności zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

Aktywna pomoc w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych najuboższym mieszkańcom Warki oraz zapewnienie im bytowania w warunkach odpowiadających godności człowieka odbywać się będzie na zasadzie celowości, przejrzystości, sprawiedliwości efektywności. Problemem w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym są zaległości w opłatach za lokale. Trudna sytuacja finansowa najemców, wzrost opłat głównie mediów energetycznych powodują rosnące zadłużenie rodzin wobec gminy. Ochrona najuboższych mieszkańców opierać się będzie na systemie obniżek czynszu na zasadach określonych inną uchwałą oraz poprzez dodatek mieszkaniowy i osłonowy. Realizacja zasad racjonalnego gospodarowania zasobem, odbywać się będzie poprzez poprawę stanu technicznego i utrzymanie zasobu w należyтым stanie oraz analizowanie możliwości najbardziej optymalnego jego wykorzystania.

W najbliższych latach niezbędne jest zapewnienie odpowiedniej liczby lokali komunalnych, w szczególności socjalnych i zamiennych, tak żeby zabezpieczyć potrzeby mieszkaniowe rodzinom mającym wyroki sądowe o eksmisję z orzeczeniem o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, którego zapewnienie najmu należy do obowiązków gminy. W innym przypadku będzie występować ryzyko wzrostu wypłat odszkodowań za niedostarczenie przez gminę tego typu lokalu.

Celem uchwały jest uporządkowanie zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Warka przez określenie zasadniczych działań mających na celu poprawę i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w szczególności:

1.Prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Warka;

Określając wielkość i stan techniczny zasobu mieszkaniowego, wzięto pod uwagę podstawowe obowiązki gminy, a także potrzeby mieszkaniowe określone w przyjętych zasadach i kryteriach udzielania pomocy mieszkaniowej.

2.Analizę potrzeb remontowych i modernizacji oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego;

Analiza potrzeb remontowych pozwala na wytyczanie kierunków działania, prowadzących do optymalizacji i racjonalnego wydatkowania ograniczonych środków finansowych, jakie gmina winna przeznaczyć na ten cel.

3.Sprzedaż lokali;

Sprzedaż lokali komunalnych przyczyni się do porządkowania stanu prawnego nieruchomości. Gmina Warka prowadzić będzie politykę sprzedaży lokali głównie w istniejących wspólnotach mieszkaniowych, tak aby doprowadzić do całkowitego wyłączenia udziału Gminy w tych nieruchomościach. Takie założenie przyczynia się do sukcesywnego zmniejszania kosztów utrzymywania rozproszonego zasobu lokalowego.

4.Zasady polityki czynszowej;

Jako ważny instrument realizacji planu gospodarki mieszkaniowej przyjęto nowe zasady polityki czynszowej. W niniejszej uchwale zostały zawarte zapisy dotyczące stosowania zróżnicowanych stawek czynszowych uzależnionych od standardu wyposażenia lokalu tj. czynniki obniżające wartość użytkową lokalu.

Przyjęto, że podwyżka stawki czynszu będzie ulegać zmianie co roku (waloryzacja stawki czynszu o stopień „inflacji”).

5.Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Warka;

Zapewnienie prawidłowego zarządzania lokalami jest warunkiem realizacji postanowień uchwały. Gmina będzie dążyć do przekazania gospodarowania budynków wspólnot mieszkaniowych powołanym zarządom przez te wspólnoty.

6.Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej;

Wskazane w uchwale źródła finansowania stanowią katalog dochodów gminy bez dotacji. Należy dążyć aby wpływy z czynszu w pełni pokrywały koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych.

7.Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, konserwacji, prac remontowych i modernizacyjnych;

Określenie priorytetów remontowych i nakładów finansowych przyczyni się do efektywniejszego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Warka.

8.Inne działania mające na celu poprawę i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy;