

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY MNISZKÓW NA LATA 2024-2029

§1. Wprowadzenie

1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Mniszków nakreśla kształt lokalnej polityki mieszkaniowej, która pozwala zaspokoić potrzeby mieszkaniowe członków wspólnoty samorządowej Gminy Mniszków.
2. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Mniszków został opracowany stosownie do postanowień art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (t.j. Dz. U. 2023 r. poz. 725).

§2. Aktualny stan zasobu mieszkaniowego Gminy Mniszków

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Mniszków obejmuje lokale mieszkalne usytuowane w budynkach stanowiących własność gminy. Aktualnie gmina dysponuje 19 lokalami, o łącznej powierzchni 955,79 m². Znajdują się one w pięciu budynkach: jeden lokal znajduje się w budynku Szkoły Podstawowej w miejscowości Bukowiec nad Pilicą, cztery w budynku po Gromadzkiej Radzie Narodowej w miejscowości Bukowiec nad Pilicą, dziewięć w budynku po starym dworcu szlacheckim w miejscowości Mniszków, cztery w budynku Ośrodka Zdrowia w miejscowości Mniszków oraz jeden lokal w budynku w miejscowości Marianka.

Tab.1 Wykaz lokali w zasobie mieszkaniowym Gminy Mniszków

L.p.	Łączna powierzchnia mieszkalna (m2)	Liczba lokali	Adres	Wyposażenie		
				Wodociąg	Kanalizacja	c. o.
1	40,00	1	Bukowiec nad Pilicą 34	zbiorowy	posiada	posiada
2	171,00	4	Bukowiec nad Pilicą 37	posiada	brak	brak
3	378,59	9	Mniszków, ul. Piotrkowska 68	nie wszystkie lokale	brak	brak
4	296,20	4	Mniszków, ul. Powstańców Wielkopolskich 1A	zbiorowy	posiada	posiada
5	70,00	1	Marianka 11	brak	brak	brak

Tab. 2 Wykaz lokali mieszkaniowych i socjalnych w zasobie mieszkaniowym Gminy Mniszków z wyszczególnieniem na pojedyncze lokale wraz z metrażem

L.p.	Budynek	Adres	Rodzaj budynku	Nr lokalu	Powierzchnia [m ²]	Rodzaj lokalu	Łączna powierzchnia [m ²]
1	Ośrodek Zdrowia w Mniszkowie	Mniszków, ul. Powstańców Wielkopolskich 1A	wielorodzinny	1	87,18	mieszkalny	296,20
2				87,18			
3				60,92			
4				60,92			
5	tzw. „Pałac” – budynek po starym dworku szlacheckim w Mniszkowie	Mniszków, ul. Piotrkowska 68	wielorodzinny	1	38,50	mieszkalny socjalny	378,59
6				20,00	mieszkalny socjalny		
7				43,40	mieszkalny socjalny		
8				34,00	mieszkalny socjalny		
9				58,00	mieszkalny socjalny		
10				24,00	mieszkalny socjalny		
11				81,94	mieszkalny socjalny		
12				41,15	mieszkalny socjalny		
13				37,60	mieszkalny socjalny		
14	Budynek po Gromadzkiej Radzie Narodowej w Bukowcu nad Pilicą	Bukowiec nad Pilicą 37	wielorodzinny	1	30,00	mieszkalny socjalny	171,00
15				2	91,00	mieszkalny socjalny	
16				3	25,00	mieszkalny socjalny	
17				4	25,00	mieszkalny socjalny	
18	Szkoła Podstawowa w Bukowcu nad Pilicą	Bukowiec nad Pilicą 34	użyteczności publicznej – szkoła	1	40,00	mieszkalny	40,00
19	Budynek mieszkalny	Marianka 11	Jednorodzinny	-	70,00	mieszkalny socjalny	70,00

2. Lokale mieszkalne usytuowane w budynku Ośrodka Zdrowia w Mniszkowie są mieszkaniami służącymi w pierwszej kolejności zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych pracowników służby zdrowia, związanych z pracą w niniejszym ośrodku. W przypadku braku takiego zainteresowania o najem mogą ubiegać się osoby posiadające problemy mieszkaniowe, których miejscem stałego pobytu jest Gmina Mniszków.

§3. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy

1. W latach 2024-2029 nie przewiduje się powiększania zasobu mieszkaniowego gminy poprzez budowę nowych budynków. Ewentualne powiększenie zasobu mieszkaniowego gminy może nastąpić poprzez adaptację budynków czy pomieszczeń o innym przeznaczeniu niż mieszkalne – będące własnością Gminy Mniszków.
2. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy Mniszków jest zróżnicowany. Określa się go na podstawie oględzin wizualnego stanu technicznego lokalu mieszkalnego oraz jego wyposażenia, tj. centralne ogrzewanie z kotła grzewczego lub ogrzewanie indywidualne (kominek, koza, itp.), woda bieżąca z sieci, kanalizacja, łazienka, itd. Pozostałymi kryteriami jest wiek budynków oraz stan techniczny budynków i stopień ich zużycia.
3. W najlepszym stanie technicznym są lokale usytuowane w budynku Gminnego Ośrodka Zdrowia w Mniszkowie. Lokale są wyposażone w centralne ogrzewanie, urządzenia wodociągowe i kanalizacyjne. Lokal znajdujący się w budynku Szkoły Podstawowej w Bukowcu nad Pilicą również jest utrzymany w dobrym stanie technicznym. Stosunkowo niższą wartość użytkową posiadają lokale w budynku po Gromadzkiej Radzie Narodowej w Bukowcu nad Pilicą, gdyż nie posiadają takiego wyposażenia jak centralne ogrzewanie czy dostęp do sieci

kanalizacyjnej. Jedynym udogodnieniem jest dostęp do zimnej wody bieżącej pochodzącej z publicznego wodociągu. Najniższą wartość użytkową stanowią lokale znajdujące się w budynku starego dworku szlacheckiego w Mniszkowie, gdyż zaledwie kilka lokali jest wyposażonych w wodociąg, a dodatkowo każde z nich nie posiada dostępu do sieci kanalizacyjnej i nie jest wyposażone w centralne ogrzewanie. Budynek jednorodzinny w miejscowości Marianka został przejęty przez Gminę Mniszków i w chwili obecnej nie nadaje się do zamieszkania.

4. Działania Gminy Mniszków będą koncentrowały się na utrzymaniu składników zasobu mieszkaniowego w należyтым stanie technicznym, realizując bieżące naprawy oraz usuwanie awarii.
5. Zmiana istniejącego stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Mniszków może nastąpić tylko i wyłącznie poprzez zaangażowanie nakładów finansowych na jego naprawę, tj. na konserwację budynków, remonty budynków i lokali mieszkalnej.
6. W latach 2024-2029 Gmina Mniszków prowadzić będzie politykę mieszkaniową w taki sposób aby stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy nie uległ pogorszeniu.

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

1. Gmina Mniszków będzie sukcesywnie przeprowadzać wszelkie naprawy lokali mieszkalnych i budynków, w których się one znajdują w zakresie odpowiednim na jaki będą pozwalały środki finansowe na te cele w budżecie gminy, a wynikające z konieczności utrzymania stanu technicznego budynków i lokali na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie użytkowania oraz utrzymanie estetyki budynku i jego otoczenia.
2. Możliwości finansowania remontów wynikają z wpłat pochodzących z czynszu najmu za lokale mieszkalne i środków budżetowych gminy.
3. W latach 2024-2029 nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.
4. Ogólna analiza potrzeb remontowych i modernizacyjnych wskazuje na duże potrzeby remontowe i modernizacyjne wymagające bardzo wysokich nakładów finansowych, których zrealizowanie nie jest możliwe bez pozyskania przez Gminę znacznych środków zewnętrznych na ten cel. Termomodernizacji oraz wymianie na bardziej ekologiczne źródło ciepła wymaga budynek ośrodka w Mniszkowie. Termomodernizacji wymaga również budynek po Gromadzkiej Radzie Narodowej w Bukowcu nad Pilicą. Budynek w miejscowości Marianka także wymaga gruntownego remontu oraz wymianie pokrycia dachowego, aby nadawał się do zamieszkania. Największy problem stanowi budynek po dawnym dworku szlacheckim w Mniszkowie, gdyż teren na którym się znajduje jest objęty ochroną konserwatorską. Ponadto modernizacja tego budynku mogłaby wiązać się z docelową zmianą charakteru użytkowania tego budynku.

§5. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach

1. W latach 2024-2029 nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych znajdujących się w zasobie mieszkaniowym Gminy Mniszków.

§6. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Zasady polityki czynszowej dla mieszkaniowego zasobu Gminy Mniszków, zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2024 r. poz. 609 z późn. zm.) oraz art. 21 ust. 2 pkt 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (t.j. Dz. U. 2023 r. poz. 725) określa Uchwała Nr XXXVII/192/05 Rady Gminy Mniszków z dnia 25 listopada 2005 roku w sprawie ustalenia polityki czynszowej.
2. Stawkę bazową czynszu z 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego stosownym zarządzeniem określa Wójt Gminy Mniszków.
3. Wykonanie zasad polityki czynszowej należy do kompetencji Wójta Gminy Mniszków.
4. Ustalając stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego Wójt Gminy Mniszków uwzględnia czynniki obniżające lub podwyższające czynsz.
5. Wysokość miesięcznego czynszu z tytułu najmu, termin zapłaty oraz termin najmu jest określony w każdej umowie najmu.
6. Stawka czynszu może się zmieniać stopniowo raz w roku, jednak podwyżka nie może przekroczyć 25% wartości dotychczasowej stawki.
7. Na wartość użytkową ww. lokali wpływają czynniki obniżające lub podwyższające stawkę czynszu. Do czynników obniżających wysokość czynszu należą:
 - a) brak WC lub łazienki (WC poza budynkiem) – 10%,
 - b) lokal bez urządzeń wodociągowych – 5%,
 - c) lokal w budynku przeznaczonym do rozbiórki – 15%,
 - d) lokal w budynku przeznaczonym do kapitalnego remontu – 10%,
 - e) lokal położony na poddaszu (mieszkanie usytuowane w konstrukcji więźby dachowej i ze skosami) – 10%.
8. Czynniki podwyższające stawkę czynszu to:
 - a) centralne ogrzewanie w lokalu + 10%,
 - b) instalacja wodociągowa w lokalu + 5%,
 - c) lokal wyposażony w łazienkę wraz z WC +5%,
 - d) lokal położony w budynku o bardzo dobrym stanie technicznym + 10%,
 - e) lokal położony w budynku jedno i dwurodzinnym + 10%.
9. Dokonywanie zmian w wysokości czynszu zasadne będzie w przypadkach, gdy:
 - a) zwiększy się wartość użytkowa lokalu wskutek ulepszeń dokonanych przez wynajmującego,
 - b) zmniejszy się wartość użytkowa lokalu wskutek zmniejszenia się wyposażenia technicznego lokalu, pogorszenia się stanu technicznego budynku lub ujawnienia się wad ograniczających przydatność lokalu.
10. Podstawą do dokonania zmian w wysokości czynszu będzie protokół potwierdzający zaistnienie ww. okoliczności. Nadmieniam się przy tym, że dokonanie przez najemcę, na jego koszt i za zgodą wynajmującego, ulepszeń lokalu mieszkalnego nie spowoduje wzrostu czynników podwyższających stawkę bazową w okresie 5 lat od daty wykonania remontu. Zmiany w wysokości czynszu mogą być również wprowadzone na wniosek najemcy z odpowiednim uzasadnieniem.

§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 2024-2029

1. Budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządza Wójt Gminy Mniszków, w tym w szczególności:
 - a) gospodaruje mieszkaniowym zasobem gminy, zabezpiecza nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem, dokonuje bieżących przeglądów oraz zapewnia realizację napraw, remontów lokali i budynków,
 - b) wynajmuje lokale zgodnie z uchwalonymi przez Radę Gminy Mniszków zasadami wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.
2. W latach 2024-2029 nie zakłada się zmiany sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Mniszków.

§8. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w Gminie Mniszków w latach 2024-2029 będą:
 - a) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne
 - b) wpływy z czynszów za lokale użytkowe
 - c) środki budżetowe.

§9. Wysokość kosztów w latach 2024-2029 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

1. Poniższa tabela przedstawia prognozowane kwoty wydatków z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji oraz koszty remontów w latach 2024-2029.

Tab. 2

Rok	Rodzaje kosztów			Razem (zł)
	Koszty bieżącej eksploatacji (w zł)	Koszty bieżących remontów i modernizacji (w zł)	Koszty inwestycyjne (zł)	
2024	6 500,00	1 500,00	0,00	8 000,00
2025	6 500,00	1 500,00	0,00	8 000,00
2026	6 500,00	2 000,00	0,00	8 500,00
2027	6 500,00	2 000,00	0,00	8 500,00
2028	6 500,00	2 500,00	0,00	9 000,00
2029	6 500,00	2 500,00	0,00	9 000,00

2. Z punktu widzenia ekonomicznego na koszty utrzymania zasobu lokalowego składają się:
 - a) koszty utrzymania technicznego (obowiązkowe przeglądy instalacji i urządzeń, doraźne naprawy, konserwacje, niezbędne bieżące remonty, dozór techniczny, usuwanie awarii),
 - b) koszty utrzymania czystości (utrzymanie czystości w budynku i jego otoczeniu),
 - c) ubezpieczenie budynku (ubezpieczenie budynku od ognia i innych szkód losowych),
 - d) podatek od nieruchomości (podatek lokalny na rzecz Gminy),
 - e) pozostałe koszty (utrzymanie zieleni, oświetlenia, ogrzewanie części wspólnych budynku, zużycie wody na potrzeby administracyjne, koszty dezynsekcji i deratyzacji).

3. Ponadto ponoszone są:
 - a) wydatki na remonty oraz modernizacje lokali i budynków,
 - b) wydatki na utrzymanie nieruchomości wspólnych, w których Gmina posiada udziały bieżąca eksploatacja nieruchomości wspólnych,
 - c) pozostałe wydatki (koszty operacyjne, koszty sądowe, regresy, kary i inne).
4. Wysokość wydatków na utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy w kolejnych latach 2024-2029 oszacowano na podstawie dotychczas ponoszonych kosztów z uwzględnieniem zmian w wielkości zasobu, zmiany wielkości czynszów, planów remontów, modernizacji i inwestycji.

§10. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

1. W latach 2024-2029 nie planuje się prac remontowo-modernizacyjnych, które wymagałyby zamiany lokali mieszkalnych na ten okres.
2. W latach 2024-2029 nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych.