



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

---

Warszawa, dnia 28 listopada 2023 r.

Poz. 12821

### UCHWAŁA NR XL/277/23 RADY GMINY NUR

z dnia 22 listopada 2023 r.

#### **w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Nur na lata 2023-2027**

Na podstawie ustawy z dnia 8 marca 1990 roku 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 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725).

§ 1. Uchwała się „Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Nur na lata 2023-2027” stanowiący załącznik do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Nur.

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

Przewodniczący Rady Gminy Nur

**Adam Murawski**

Załącznik do uchwały Nr XL/277/23

Rady Gminy Nur

z dnia 22 listopada 2023 r.

## **Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Nur na lata 2023-2027**

### **Rozdział 1. Wprowadzenie**

§ 1. 1. Głównym celem Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Nur na lata 2023-2027 jest określenie kierunków działania Gminy Nur w zakresie racjonalnego i efektywnego gospodarowania posiadanym zasobem mieszkaniowym.

2. Działania dotyczące polityki mieszkaniowej Gminy Nur mają za zadanie:

- 1) dążenie do zaspokojenia niezbędnych potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy w zakresie lokali mieszkalnych wynajmowanych na czas nieoznaczony, lokali socjalnych i zamiennych oraz pomieszczeń tymczasowych;
- 2) stopniową poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego;
- 3) tworzenie warunków do poprawy sytuacji mieszkaniowej mieszkańców gminy Nur.

3. Przy opracowaniu Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Nur na lata 2023-2027 przyjęto wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Nur według stanu na dzień 31 grudnia 2022 r.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) programie - należy przez to rozumieć Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Nur na lata 2023-2027, określony w niniejszej uchwale;
- 2) ustawie o ochronie praw lokatorów - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2023r., poz. 725);
- 3) ustawie o pomocy społecznej – należy przez to rozumieć ustawę z 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz.U. z 2023 r., poz. 901 z późn. zm.);
- 4) wójcie – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Nur; 5) gminie – należy przez to rozumieć Gminę Nur.

### **Rozdział 2.**

#### **Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy**

§ 3. 1. Na zasób mieszkaniowy Gminy Nur składa się 9 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 404,84 m<sup>2</sup>. Lokale te w 100 % są własnością Gminy Nur.

2. Zestawienie lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Nur oraz ich stan techniczny przedstawia poniższa Tabela Nr 1.

**Tabela Nr 1.**

Lp.	Adres budynku z lokalami mieszkalnymi	Powierzchnia użytkowa lokalu w m <sup>2</sup>	Ilość pomieszczeń w lokalu	Doposażenie lokalu w instalacje techniczne	Stan techniczny
I.	Budynek mieszkalny, Zuzela 45	Lokal Nr 1 o pow. użytkowej- 37 m <sup>2</sup>	1 pokój, kuchnia, łazienka, przedpokój	instalacja elektryczna, instalacja wodnokanalizacyjna,	zły
		Lokal Nr 2	2 pokoje,	instalacja elektryczna,	zły

		o pow. użytkowej- 34m <sup>2</sup>	kuchnia, łazienka, przedpokój	instalacja wodnokanalizacyjna,	
		Lokal Nr 3 o pow. użytkowej- 40 m <sup>2</sup>	1 pokój, kuchnia, łazienka. (centralne ogrzewanie)	instalacja elektryczna, instalacja wodnokanalizacyjna, centralne ogrzewanie	zły
II.	Budynek mieszkalny Nur ul. Ogrodowa 3	Lokal Nr 1 o pow. użytkowej- 49 m <sup>2</sup>	2 pokoje, kuchnia, łazienka, przedpokój	instalacja elektryczna, instalacja wodnokanalizacyjna, centralne ogrzewanie	dobry
		Lokal Nr 2 o pow. użytkowej- 49 m <sup>2</sup>	2 pokoje, kuchnia, łazienka, przedpokój	instalacja elektryczna, instalacja wodnokanalizacyjna, centralne ogrzewanie	dobry
		Lokal Nr 1 o pow. użytkowej- 49 m <sup>2</sup>	1 pokój , kuchnia, łazienka	instalacja elektryczna, instalacja wodnokanalizacyjna, centralne ogrzewanie	dobry
III.	Budynek mieszkalnoużytkowy, Nur ul. Drohiczyńska 8	Lokal Nr 1 o pow. użytkowej - 43,45 m <sup>2</sup>	2 pokoje, kuchnia, łazienka, przedpokój	instalacja elektryczna, instalacja wodnokanalizacyjna, centralne ogrzewanie	dobry
		Lokal Nr 2 o pow. użytkowej - 65,16 m <sup>2</sup>	3 pokoje, kuchnia, łazienka, przedpokój	instalacja elektryczna, instalacja wodnokanalizacyjna, centralne ogrzewanie	dobry
		Lokal Nr 3 o pow. użytkowej - 57,23 m <sup>2</sup>	2 pokoje, kuchnia, łazienka, przedpokój	instalacja elektryczna, instalacja wodnokanalizacyjna, centralne ogrzewanie	dobry
Razem 404,84 m <sup>2</sup>					

§ 4. 1. W latach 2023-2027 wielkość zasobu może ulegać zmianie w szczególności poprzez: przekazanie nieodpłatnie na rzecz gminy lokali przez osoby fizyczne i prawne, nabycie odpłatne lokalu, zbycie lokalu, zmianę statusu lokalu mieszkalnego na socjalny, zmianę przeznaczenia lokalu mieszkalnego na cele niezbędne do realizacji zadań gminy.

2. Zasadniczym problemem gminy jest brak lokali socjalnych, niezbędnych do udostępnienia osobom o bardzo niskich dochodach lub osobom poszkodowanym w wyniku zdarzeń losowych.

3. Prognozę wielkości zasobu mieszkaniowego w latach 2023-2027 przedstawiono w Tabeli Nr 2.

**Tabela Nr 2.**

	ROK				
	2023	2024	2025	2026	2027
<b>LICZBA LOKALI MIESZKALNYCH</b>	<b>9</b>	<b>9</b>	<b>9</b>	<b>9</b>	<b>9</b>

**Rozdział 3.****Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata**

§ 5. 1. W latach 2023-2027 utrzymanie lokali w niepogorszonym stanie technicznym to priorytetowe zadanie w dziedzinie gospodarki lokalowej. Budynki oraz lokale ze względu na swój wiek wymagają remontów związanych z bieżącą eksploatacją. Punktem docelowym jest stała sprawność techniczna, utrzymanie w stanie niepogorszonym oraz bezpieczeństwo lokatorów.

2. W czasie obowiązywania programu przy kwalifikowaniu budynku i poszczególnych lokali do regeneracji, brane będą pod uwagę wyniki okresowe przeglądów budynku.

3. Źródłem finansowania cyklicznych konserwacji w latach obowiązywania programu, będą środki finansowe budżetu Gminy Nur pochodzące m.in. z opłat z najmu lokali. Koszty remontów i modernizacji finansuje się ze środków własnych gminy oraz pozyskanych środków zewnętrznych gminy.

4. Punktem docelowym zamierzonych remontów jest zagwarantowanie bezpieczeństwa wynajmującym, co oznacza, iż w pierwszej kolejności obowiązkiem prac remontowych będą prace skierowane na zabezpieczenie konstrukcji budynku, modernizacji oraz zabezpieczenia instalacji technicznych i zabezpieczenia przeciwpożarowego. Wdrażane remonty mają zapewnić utrzymanie zasobu mieszkaniowego na zadowalającym poziomie technicznym.

§ 6. 1. Priorytetem przy realizacji inwestycji i remontów budynków mieszkalnych będzie w pierwszej kolejności usuwanie awarii w budynkach, zagrażających bezpieczeństwu mieszkańców oraz konstrukcji technicznej budynków, a w dalszej kolejności działań podnoszących standard zamieszkania (termomodernizacja budynków).

2. Podstawowe potrzeby remontowe i modernizacyjne na lata 2023-2027 to:

- 1) naprawy wynikające z okresowych przeglądów budynków,
- 2) remonty lokali zwolnionych w drodze naturalnego ruchu mieszkańców, 3) niezbędne remonty w lokalach zajętych przez najemców.

3. Plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata przedstawia Tabela Nr 3.

**Tabela Nr 3**

Rodzaj zadania	Rok					Wartość robót w zł
	2023	2024	2025	2026	2027	
<b>Prace modernizacyjne w budynku mieszkalno-użytkowym, Nur ul. Drohiczyńska 8</b>						
wymiana pieca wraz z osprzętem i odnowienie kotłowni	x					50 000,00 zł
konserwacja i usuwanie awarii	x	x	x	x	x	2 000,00 zł
<b>Prace modernizacyjne i remontowe w budynku mieszkalnym, Zuzela 45</b>						
generalny remont 3 lokali				x		50 000,00 zł
termomodernizacja budynku					x	80 000,00 zł
wymiana stolarki okiennej				x		40 000,00 zł
<b>Prace modernizacyjne i remontowe budynku mieszkalno-użytkowego, Nur, ul. Ogrodowa 3</b>						
termomodernizacja budynku			x			80 000,00 zł
remont klatki schodowej		x				1 500,00 zł
konserwacja i usuwanie awarii	x	x	x	x	x	2 000,00 zł

**Rozdział 4.****Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach obowiązywania programu**

§ 7. Nie przewiduje się sprzedaży lokali wchodzących w zasób mieszkaniowy Gminy Nur.

**Rozdział 5.****Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu**

§ 8. 1. Stawkę bazową czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego należącego do mieszkaniowego zasobu gminy ustala w drodze zarządzenia wójt, zgodnie z zasadami określonymi w niniejszym programie oraz ustawą.

2. Stawka czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu z zasobu mieszkaniowego gminy obejmuje stawkę bazową podwyższoną o czynniki podwyższające wartość użytkową lokalu lub obniżoną o czynniki obniżające wartość użytkową lokalu.

3. Stawka czynszu za lokal socjalny (w przypadku jego utworzenia) będzie wynosiła połowę stawki najniższego czynszu w gminnym zasobie mieszkaniowym.

4. Czynniki podwyższające i obniżające stawkę bazową czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne (w przypadku jego utworzenia).

§ 9. 1. Podwyższanie czynszu nie może być dokonywane częściej, niż jeden raz w ciągu roku.

2. Podwyższenie czynszu może nastąpić z uwzględnieniem następujących czynników i ich wysokości:

- 1) w mieszkaniach wyposażonych w instalację wodociągową, kanalizacyjną i centralne ogrzewanie, położenie lokalu w budynku, wyposażenie lokalu, ogólny stan techniczny budynku, stawka bazowa wzrasta o 75%;
- 2) w mieszkaniach wyposażonych w instalację wodociągową i kanalizacyjną stawka bazowa wzrasta o 30 %

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

- 1) zawarł umowę najmu 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,
- 3) zajmuje lokal o powierzchni użytkowej nie przekraczającej powierzchni normatywnej, o której mowa w art. 5 ustawy o dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. z 2023 r., poz. 1335) .

2. Wójt na wniosek najemcy może obniżyć wysokość czynszu najmu do 50%:

- 1) osobie samotnie gospodarującej, której dochód nie przekracza kwoty określonej w art. 8 ust. 1 pkt 1 ustawy o pomocy społecznej;
- 2) osobie w rodzinie, w której dochód na osobę nie przekracza kwoty określonej w art. 8 ust. 1 pkt 2 ustawy o pomocy społecznej.

3. Obniżki stawki czynszu nie udziela się w następujących przypadkach:

- 1) najemca nie złożył deklaracji o dochodach lub złożył deklarację niezgodną z prawdą;
- 2) wynajmowania lokalu mieszkalnego o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup>;
- 3) wynajmowania lokalu socjalnego;
- 4) gdy najemca odmówił przyjęcia zaproponowanego przez administratora lokalu, spełniającego warunki lokalu zamiennego o niższych kosztach utrzymania;
- 5) gdy najemca zalega z zapłatą należności za zajmowany lokal mieszkalny, chyba, że zostanie z nim zawarta umowa określająca spłatę zaległości.

4. Ustala się poniższe czynniki obniżające kształtujące wysokość stawki bazowej czynszu za lokale mieszkalne, które przedstawia Tabela Nr 4.

**Tabela Nr 4. Czynniki obniżające stawkę czynszu**

	<b>Czynniki obniżające wysokość stawki bazowej czynszu</b>	<b>Obniżki stawki czynszu %</b>
1.	Lokal w suterenie	5
2.	WC położone poza lokalem	5
3.	Lokal bez centralnie ciepłej wody	5

**Rozdział 6.****Sposób i zasady zarządzania budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach obowiązywania programu**

§ 11. 1. Zarząd nad lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu sprawuje Wójt Gminy Nur.

2. Sprawujący zarząd nad mieszkaniowym zasobem gminy powinien współdziałać z najemcami w szczególności w zakresie:

- 1) zagospodarowania terenów wokół budynków, w których znajdują się lokale mieszkalne,
- 2) wykonywania różnych prac z udziałem najemców, 3) przebudowy pomieszczeń lokali mieszkalnych.
3. Nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Nur.

**Rozdział 7.****Źródła finansowania gospodarki finansowej w kolejnych latach obowiązywania programu**

§ 12. 1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są przychody z tytułu:

- 1) czynszu z tytułu najmu lokali mieszkalnych;
- 2) czynszu z tytułu najmu lokali socjalnych (w przypadku jego utworzenia);
- 3) czynszu za lokale użytkowe.

2. Dodatkowym źródłem finansowania są:

- 1) budżet państwa;
- 2) dotacja gminy;
- 3) kredyty;
- 4) dotacje.

3. Wpływy z czynszów za lokale mieszkalne powinny pokrywać nakłady pieniężne utrzymania zasobu mieszkaniowego, w szczególności koszty aktualnych remontów.

**Rozdział 8.****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**

§ 13. 1. Wysokość kosztów w poszczególnych latach objętych planem będzie uzależniona od wzrostu kosztów eksploatacji, kosztów remontów oraz modernizacji lokali i budynków, uwzględnionych w kosztorysach szacunkowych wykonanych indywidualnie dla poszczególnych lokali i budynków.

2. Prognozuje się następujące wysokości kosztów w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów, koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz koszty inwestycyjne - Tabela Nr 5.

**Tabela Nr 5**

Lp.	Wyszczególnienie kosztów w zł	2023	2024	2025	2026	2027
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	15 000,00	20 000,00	20 000,00	22 000,00	22 000,00
2.	Koszty remontów	2 000,00	2 000,00	2 000,00	2 000,00	2 000,00
	Koszty modernizacji lokali i budynków	1 500,00	2 000,00	2 000,00	2 000,00	2 500,00
3.	Koszty inwestycyjne w tym termomodernizacja budynku	50 000,00	-	80 000,00	90 000,00	80000,00

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

4. W okresie obowiązywania programu przewiduje się większe wydatki na budowę lub przebudowę, termomodernizację lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

5. Gmina nie jest współwłaścicielem nieruchomości wspólnych.

#### **Rozdział 9.**

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

§ 14. Za niezbędne uznaje się działania zmierzające do poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:

- 1) zapewnienie regularnego i terminowego otrzymywania należności z tytułu opłat czynszowych;
- 2) podejmowanie działań w celu uregulowania zaległości czynszowych przez najemców;
- 3) angażowanie mieszkańców w odpowiednie utrzymanie porządku i stanu technicznego w wynajmowanych lokalach.