



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

---

Warszawa, dnia 8 lutego 2023 r.

Poz. 1532

### UCHWAŁA NR XLII.303.2023 RADY GMINY STROMIEC

z dnia 30 stycznia 2023 r.

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

Na podstawie 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 2022 r., poz. 172 ze zm.) oraz 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) Rada Gminy Stromiec uchwała co następuje:

**§ 1.** Uchwała się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Stromiec na lata 2023 – 2027, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Traci moc uchwała Rady Gminy Stromiec Nr XXVIII.219.2017 z dnia 26 września 2017 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Stromiec na lata 2017 – 2021.

**§ 3.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stromiec.

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

Przewodniczący Rady Gminy Stromiec

**Michał Ziółkowski**

Załącznik do uchwały Nr XLII.303.2023  
Rady Gminy Stromiec  
z dnia 30 stycznia 2023 r.



## **WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA ZASOBEM MIESZKANIOWYM GMINY STROMIEC NA LATA 2023 – 2027**

### **Rozdział I. Postanowienie ogólne.**

Zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej jest zadaniem własnym gminy wynikającym z art. 7 ust. 1 pkt 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2023 r., poz.40) oraz art.21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2022 r., poz. 172 ze zm.).

Istotne elementy polityki, kształtujące działania w zakresie gospodarki mieszkaniowej, ujęte zostały w niniejszym programie obejmującym 5-cio letni okres gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2023-2027. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy obejmuje:

1. prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach,
2. analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata,
3. planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach,

4. zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu,

5. 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,

6. źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach,

7. 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,

8. opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

## Rozdział II.

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

Charakterystyka istniejącego zasobu mieszkaniowego Gminy Stomiec:

Lp.	Adres budynku	Lokale mieszkalne i ich powierzchnia		Stan techniczny budynku	Uwagi
1.	Stomiec ul. Radomska 27A	1	50,47m <sup>2</sup>	dobry	lokale mieszkalne usytuowane w budynku szkoły, będące w zarządzie PSP Stomiec
		2	48,69m <sup>2</sup>		
2.	Stomiec ul. Nowa 10	1	61,70m <sup>2</sup>	bardzo dobry	lokale mieszkalne usytuowane w budynku Ośrodka Zdrowia, będące w zarządzie SP ZOZ w Stomcu
		2	54,50m <sup>2</sup>		
		3	65,20m <sup>2</sup>		
3.	Boże 18	1	69,52m <sup>2</sup>	dostateczny wymagający remontów bieżących	lokale mieszkalne
		2	70,14m <sup>2</sup>		
		3	56,40m <sup>2</sup>		
		4	57,28m <sup>2</sup>		
4.	Ksawerów Stary 75A	1	42,46m <sup>2</sup>	Dostateczny wymagający remontów bieżących	Lokale mieszkalne
		2	49,60m <sup>2</sup>		
		3	48,99m <sup>2</sup>		
		4	27,79m <sup>2</sup>		
<b>RAZEM</b>		<b>13</b>	<b>702,74m<sup>2</sup></b>		

Z mieszkaniowego zasobu gminy wydziela się lokale, które przeznaczone są do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy :

Lp.	Adres budynku	Liczba lokali mieszkalnych
1	Stomiec ul. Radomska 27A	2
2	Stomiec ul. Nowa 10	3
<b>Razem:</b>		<b>5</b>

Wykaz komunalnych lokali mieszkalnych wg wyposażenia:

Lp.	Rodzaj mieszkania	Ilość lokali
1	Mieszkania wyposażone jedynie w instalację wodociągową, bez łazienki, WC oraz CO	1
2	Mieszkania wyposażone w instalację wodociągową i kanalizacyjną bez CO	3
3	Mieszkania wyposażone w instalację wodociągową i kanalizacyjną oraz CO	9
<b>Razem:</b>		<b>13</b>

Gmina Stromiec nie posiada na stałe wydzielonych lokali socjalnych. W miarę potrzeb lokale socjalne tworzy się przez adaptację lokali użytkowych lub przeznaczenie na ten cel lokali mieszkalnych, które mogą mieć obniżoną wartość użytkową i powinny być wyposażone co najmniej w instalację elektryczną.

Planuje się zmniejszenie wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy poprzez sprzedaż lokali mieszkalnych ich dotychczasowym najemcom.

### **Rozdział III.**

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

Zakres potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali na kolejne lata obejmuje w szczególności: wymianę / modernizację instalacji wodno-kanalizacyjnych, wymianę pieca i instalacji CO, wymianę stolarki okiennej i drzwiowej oraz docieplenie ścian zewnętrznych budynków.

Poniższa tabela ilustruje skalę potrzeb remontowych w budynkach będących własnością Gminy:

Lp	Lokalizacja budynku /adres/	Zakres robót przewidzianych do wykonania	Planowane koszty remontów w zł				
			2023	2024	2025	2026	2027
1	Boże18	Bieżące remonty wynikające z eksploatacji budynku. Wymiana instalacji wodno-kanalizacyjnej, wymiana pieca i instalacji CO, wymiana drzwi.	5000	10 000	30 000	5 000	5 000
2	Ksawerów Stary 75A	Bieżące remonty wynikające z eksploatacji budynku. Wymiana stolarki okiennno-drzwiowej (w miarę potrzeb), docieplenie ścian zewnętrznych.	5000	30 000	5 000	10 000	5 000
Ogółem koszty:			10 000	40 000	35 000	15 000	10 000

### **Rozdział IV.**

#### **Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.**

Planuje się w latach 2023-2027 sprzedaż 2 lokali mieszkalnych położonych w Bożem 18 i 3 lokali w Ksawerowie Starym na rzecz ich najemców. Sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu Gminy Stromiec odbywać się będzie w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz według zasad określonych odrębną uchwałą Rady Gminy Stromiec.

### **Rozdział V.**

#### **Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.**

1. Działania podejmowane w zakresie polityki czynszowej zmierzają do utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy Stromiec na zadowalającym poziomie technicznym i estetycznym.

2. Czynsz obejmuje koszty administrowania, koszty konserwacji, podatek od nieruchomości, koszty utrzymania technicznego budynku, koszty utrzymania pomieszczeń do wspólnego użytkowania.

3. Lokator oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania związanych z eksploatacją mieszkania opłat niezależnych tj. opłat za dostawę do lokalu energii, wody, odbiór nieczystości stałych i płynnych, w przypadku gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

4. Miesięczne stawki bazowe czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych dla mieszkaniowego zasobu gminy ustala Wójt w drodze zarządzenia z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawnych.

5. Stawka czynszu za najem lokali czasowo niewykorzystanych w związku ze stosunkiem pracy, wynajmowanych na czas oznaczony osobom, których nabycie tytułu prawnego do lokalu nie ma związku ze stosunkiem pracy stanowi 150% stawki bazowej czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

6. Stawka czynszu za najem socjalny oraz za zajmowanie pomieszczenia tymczasowego, nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

7. Ustala się czynniki obniżające stawkę czynszu:

Czynniki obniżające stawkę czynszu	% obniżki w stosunku do stawki
Lokal bez łazienki i WC	20%
Lokal bez CO	20%

8. Ustala się czynniki podwyższające stawkę czynszu:

Czynniki podwyższające stawkę czynszu	% podwyżki w stosunku do stawki
Lokal wyposażony w instalację: wodociągową, kanalizacyjną, oraz centralnego ogrzewania (w przypadku gdy obsługę CO zapewnia wynajmujący).	20%
lokal znajduje się w budynku, w którym termomodernizacja została przeprowadzona i zakończona po 31.12.2021r.	20%

Przez termomodernizację rozumie się:

- $\frac{3}{4}$ wymianę / modernizację instalacji centralnego ogrzewania,
- $\frac{3}{4}$ docieplenie przegród budowlanych budynku (ścian zewnętrznych lub stropodachów),
- $\frac{3}{4}$ wymianę stolarki okiennej.

Termomodernizacja budynku której przeprowadzenie i zakończenie po 31.12.2021r. wpłynie na podwyżkę stawki czynszu musi obejmować minimum dwa z ww. zakresów wykonanych prac.

Wykonanie przez najemcę na własny koszt, za zgodą wynajmującego, prac objętych zakresem termomodernizacji nie stanowi podstawy do zastosowania czynników podwyższających stawkę czynszu.

9. Czynniki obniżające i podwyższające nie mają zastosowania do stawek czynszu za najem socjalny i pomieszczenia tymczasowe.

10. Czynsz najmu za lokal wynajmowany przez Gminę od osoby fizycznej lub prawnej, podnajemca opłacać będzie w wysokości stawek obowiązujących w gminnym zasobie mieszkaniowym, natomiast Gmina dopłacać będzie wynajmującemu różnicę pomiędzy tym czynszem a ustaloną w umowie stawką.

11. Czynsz najmu płacony jest z góry do 10 dnia każdego miesiąca na wskazany przez wynajmującego rachunek bankowy.

12. Wpływy z czynszu przeznaczone są na finansowanie kosztów remontów oraz kosztów bieżącej eksploatacji budynków.

## Rozdział VI.

### 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.

1. Mieszkaniowym zasobem Gminy Stromiec zarządza Wójt Gminy.
2. Lokale zlokalizowane w budynkach jednostek organizacyjnych gminy, które zostały przekazane w zarząd, zarządzane są przez kierowników tych jednostek.
3. W latach 2023-2027 nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

## Rozdział VII.

### Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są czynsze. W związku z tym ważne są działania mające na celu zdyscyplinowanie najemców zakresie regularnego wnoszenia opłat z tytułu czynszu. Konieczne jest bieżące, systematyczne prowadzenie windykacji.

2. Nadal będzie prowadzona pomoc Gminy w przypadku trudności materialnych gospodarstw domowych w formie dodatków mieszkaniowych oraz rozkładania zaległości czynszowych na dogodnie raty.

3. Dodatkowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być:

- ¾środki z budżetu gminy z przeznaczeniem na remonty i inwestycje,
- ¾środki z funduszy Unii Europejskiej,
- ¾środki z budżetu państwa,
- ¾kredyty na remonty i termomodernizację.

#### **Rozdział VIII.**

**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.**

Planowana wysokość wydatków w latach 2023-2027:

Lp	Wydatki związane z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu gminy	Planowana wysokość wydatków w poszczególnych latach				
		2023	2024	2025	2026	2027
1	Bieżąca eksploatacja	5 000zł	5 000zł	5 000zł	5 000zł	5 000zł
2	Remonty	5 000zł	35 000zł	30 000zł	10 000zł	5 000zł
3	Zarząd nieruchomościami wspólnymi	0	0	0	0	0
4	Wydatki inwestycyjne	0	0	0	0	0
Razem:		10 000zł	40 000zł	35 000zł	15 000zł	10 000zł

Wysokość wydatków na modernizację i zadania inwestycyjne związane z zasobem mieszkaniowym będą określane corocznie w uchwale budżetowej.

#### **Rozdział IX.**

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

W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy podejmowane będą następujące działania:

1. Dbłość o dotychczasowy zasób mieszkaniowy poprzez prowadzenie remontów budynków i lokali.
2. Stopniowe urealnianie czynszu za lokale mieszkalne.
3. Prowadzenie działań windykacyjnych wobec osób zalegających z opłatami z tytułu najmu lokali.
4. Adaptacja lokali użytkowych lub lokali mieszkalnych na lokale socjalne.
5. Sukcesywna sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców.
6. Prowadzenie i aktualizacja danych o zasobie mieszkaniowym Gminy.

Przewodniczący Rady Gminy Stromiec  
**Michał Ziółkowski**