



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

---

Warszawa, dnia 6 czerwca 2024 r.

Poz. 5899

### UCHWAŁA NR III/14/24 RADY GMINY GOZDOWO

z dnia 24 maja 2024 r.

#### **w sprawie zatwierdzenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Gozdowo na lata 2024 - 2028.**

Na podstawie art. 18 ust 2 pkt 15, art. 40 ust 1 i 2 pkt 3 i art. 41 ust 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2024r. poz. 609), 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 (Dz.U. z 2023r., poz. 725), uchwala się, co następuje:

- § 1. Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Gozdowo na lata 2024 – 2028.
- § 2. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Gozdowo.
- § 3. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.
- § 4. Uchwała obowiązuje po upływie 14 dni od ogłoszenia.

Przewodniczący Rady Gminy Gozdowo

**Dariusz Śmigielski**

Załącznik do uchwały Nr III/14/24  
Rady Gminy Gozdowo  
z dnia 24 maja 2024 r.

## **Rozdział I Postanowienia ogólne.**

### § 1.

1. Głównym celem wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Gozdowo na lata 2024 – 2028 jest dążenie do racjonalnego i efektywnego gospodarowania posiadanym zasobem mieszkaniowym.
2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
  - 1) Gminie, należy przez to rozumieć Gminę Gozdowo.
  - 2) Ustawie, należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego (tekst jednolity Dz.U. z 2023r., poz. 725).
  - 3) Programie, należy przez to rozumieć Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Gozdowo na lata 2024 – 2028.

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

### § 2.

1. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Gozdowo wchodzi lokale położone w budynkach wolnostojących oraz lokale w budynku przy szkole w Gozdowie będącym własnością Gminy, przeznaczone do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy.
2. Mieszkaniowy zasób Gminy Gozdowo obejmuje następujące lokale:

Lp.	Miejscowość (adres)	Ilość lokali	Powierzchnia użytkowa w m <sup>2</sup>	Stan techniczny
1	Gozdowo, ul. Krystyna Gozdawy 21	5	190	Dobry, instalacja wodno – kanalizacyjna, ogrzewanie gazowe, termoizolacja.
2	Lelice, ul. Parkowa 1	3	124	Zły, instalacja wodno – kanalizacyjna.
3	Rogienice 34	3	144	Średni, instalacja wodociągowa.
4	Czarnominek 14	1	103	Średni, instalacja wodociągowa.
5	Dzięgielewo 5	2	62	Dobry, instalacja wodociągowa.
6	Kolczyn 50/1	1	33	Dobry, instalacja wodociągowa.
7	Rempin, ul. Środkowa 1	1	53	Średni, instalacja wodno – kanalizacyjna.
8	Rempin, ul. Środkowa 21	3	158	Średni, instalacja wodno – kanalizacyjna.
9	Rempin, ul. Środkowa 25	1	53	Średni, instalacja wodno – kanalizacyjna.
10	Rempin, ul. Szlachecka 2/3	1	47	Średni, instalacja wodno – kanalizacyjna.
11	Czachowo 11	2	45	Zły, instalacja wodociągowa.

3. W prognozowanym okresie nie przewiduje się znacznego powiększenia wielkości mieszkaniowego zasobu gminy. Priorytetem jest utrzymanie w należytym stanie technicznym obiektów zasobu.

### Rozdział III

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

##### § 3.

1. Stan techniczny budynków to jeden z ważniejszych problemów w dziedzinie gospodarki lokalowej. Z powodu ich wieloletniego eksploataowania zdecydowana większość wymaga remontów.
2. W okresie obowiązywania niniejszego programu nie przewiduje się remontów kapitalnych całych budynków, gdyż wiąże się to z koniecznością wykwaterowania lokatorów do lokali zamiennych na czas trwania remontów, a tych gmina nie posiada.
3. W latach obowiązywania programu planuje się bieżącą konserwację budynków i lokali znajdujących się w zasobach gminy w ramach uzyskanych środków finansowych z wpłat za czynsze oraz środków przewidzianych na ten cel w budżecie gminy.
4. Przy sporządzaniu planu remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego gminy wykorzystywane zostają wyniki okresowych przeglądów budynków.
  - 1) Przeglądy są przeprowadzane raz w roku przez osoby posiadające uprawnienia budowlane odpowiedniej specjalności.
  - 2) Jeden raz na pięć lat okresowej kontroli jest poddana sprawność techniczna i wartość użytkowa całego obiektu, w szczególności sprawność i bezpieczeństwo instalacji elektrycznej, odgromowej, a także estetyka budynku i jego otoczenia.
5. Wójt Gminy dysponując protokołami ostatnich kontroli sporządza zestawienie podstawowych potrzeb remontowych zasobów mieszkaniowych i przedstawia je w uchwale budżetowej do adaptacji Radzie Gminy.
6. Plan remontów zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach przedstawia się następująco:
  - Rok 2024:
    - likwidacja szpar w szczytach strychu i prześwitów w pokryciu eternitowym w budynku w Lelicach,
    - wymiana rury spadowej popękanej na długości 2m wraz z brakującym kolaniem wylotowym w narożniku południowo-wschodnim w budynku w Rempinie, ul. Środkowa 21
    - uzupełnienie rury spadowej od strony południowej w budynku w Rempinie, ul. Środkowa 25
    - uzupełnienie kolana wylotowego rury spadowej w narożu południowo – zachodnim w budynku w Rogienicach,
  - Rok 2025:
    - wykonanie grawitacyjnej wentylacji pomieszczeń, które ogrzewane są z tradycyjnymi urządzeniami posiadającymi otwarte paleniska w budynku w Czarnominku.
    - wykonanie kuchennej wentylacji grawitacyjnej w budynku w Rempinie, ul. Środkowej 1
    - wykonanie wentylacji w kuchni w budynku w Rempinie, ul. Środkowa 21/2
  - Rok 2026:
    - wymiana instalacji elektrycznej w budynku w Rempinie, ul. Środkowa 21
    - wymiana instalacji elektrycznej w budynku w Czachowie
  - Rok 2027:
    - naprawa w części nadpołaciowej dwóch kominów w Rogienicach,
    - wymiana drzwi wejściowych od strony zachodniej w budynku w Rogienicach
    - wykonanie wentylacji w kuchni i kotłowni w lokalu od strony zachodniej w Rogienicach,
    - obniżenie gruntu, poniżej izolacji poziomej fundamentowej w rejonie wejścia do lokalu od strony północnej w budynku w Rogienicach,

- Rok 2028:
  - wykonanie właściwego docieplenia płyty stropowej nad lokalem mieszkalnym w budynku w Kolczynie
  - wykonanie przyłącza wodociągu gminnego w budynku w Czarnominku.
- 7. Niektóre z w/w robót remontowych należących do obowiązków właściciela – podnoszące standard mieszkań – można w oparciu o zawarte umowy powierzyć najemcom w zamian za rozliczenie kosztów ulepszenia w ramach czynszu, przy zachowaniu zasady, że koszt rozliczanych w ten sposób robót będzie niższy niż w przypadku zlecenia ich przez właściciela oraz przy zapewnieniu nadzoru właścicielskiego podczas odbioru robót.
- 8. W okresie obowiązywania programu nie planuje się przeprowadzania modernizacji zasobu mieszkaniowego gminy.

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

##### § 4.

1. Wykonywanie przez Gminę zadania własnego polegającego na dostarczeniu lokali mieszkalnych w wypadkach wskazanych przez ustawę o ochronie praw lokatorów, zaspokajanie potrzeb najbiedniejszej grupy członków wspólnoty samorządowej oraz zabezpieczenie lokali pod najem związany ze stosunkiem pracy obliguje Gminę do utrzymywania takiego zasobu mieszkaniowego, który pozwoliłby na realizację tych zadań.
2. W związku z powyższym w latach 2024 – 2028 w Gminie Gozdowo nie przewiduje się sprzedaży lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego.

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

##### § 5.

1. W lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, stawki czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i opłat niezależnych od właściciela ustala Wójt w drodze zarządzenia.
2. Najemca, oprócz czynszu zobowiązany jest do uiszczenia opłat eksploatacyjnych, tj. opłat za energię elektryczną, energię cieplną, dostawę wody do lokalu z sieci wodociągowej, odbiór nieczystości stałych i płynnych.
3. Stawkę czynszu Wójt może podwyższyć nie częściej niż raz w roku co najmniej o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym.
4. W przypadku lokali mieszkalnych czynsz najmu i opłaty niezależne od właściciela płatne są z góry do dnia 10-go każdego miesiąca, zaś w przypadku najmu socjalnego lokalu do ostatniego dnia każdego miesiąca, chyba, że strony postanowią inaczej. Wpłat należy dokonywać na rachunek wskazany przez wynajmującego.
5. Maksymalną wysokość stawki czynszu za najem socjalny lokalu określa Ustawa.
6. Określając stawkę czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych Wójt Gminy uwzględnia czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokali.
7. Czynniki obniżającymi wartość użytkową lokalu jest:
  - Brak ciepłej wody – obniżka o 10%,
  - Brak instalacji kanalizacyjnej – obniżka o 10%,
  - Brak centralnego ogrzewania – obniżka o 10%,
  - Zły stan techniczny budynku – obniżka o 20%.
8. Czynniki podwyższającymi wartość użytkową lokalu jest:
  - Dobry stan techniczny budynku - podwyżka o 20%,
  - Wyposażenie budynku w instalację gazową – podwyżka o 20%.
9. W stosunku do najemców o niskich dochodach Wójt Gminy stosuje obniżki czynszu naliczonego według obowiązujących stawek.

10. Obniżki czynszu mogą być udzielane najemcom, których średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza kwoty uprawniającej do pozyskania prawa do świadczenia pieniężnego z pomocy społecznej (art. 8, ust. 1, pkt 1 i 2 ustawy z dnia 12 marca 2004r. o pomocy społecznej).

#### **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.**

##### **§ 6.**

1. Gmina zarządza należącym do niej zasobem mieszkaniowym w sposób bezpośredni.
2. Decyzje w sprawie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy podejmuje w jej imieniu Wójt.
3. Zarządzanie zasobami mieszkaniowymi gminy odbywać się będzie w najbliższych 5-ciu latach na dotychczasowych zasadach z wykorzystaniem pracowników administracyjnych Urzędu Gminy.
4. W urzędzie prowadzi się ewidencję lokali, dokumentację związaną z najmem lokali, obsługę finansową w zakresie poboru i windykacji należności z tytułu najmu oraz dokonuje się niezbędnych prac remontowo – budowlanych.
5. Wykonywany przez Gminę zarząd nieruchomościami wspólnymi, w których znajdują się lokale będące własnością Gminy i właścicieli prywatnych będzie sprawowany poprzez powołanie wspólnoty mieszkaniowej.

#### **Rozdział VII**

#### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.**

##### **§ 7.**

1. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2024 – 2028 będą środki zabezpieczone w uchwale budżetowej pochodzące z dochodów własnych, w tym w szczególności:
  - 1) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne,
  - 2) dofinansowanie przedsięwzięć inwestycyjnych z dochodów własnych Urzędu Gminy,
  - 3) kwoty, pozyskane na podstawie przepisów ustawy z dnia 8 grudnia 2006r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (Dz.U. z 2024r., poz. 304).
2. Zapotrzebowanie na środki oraz wielkość tych środków z poszczególnych źródeł określą odrębne uchwały.

#### **Rozdział VIII**

#### **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.**

1. Szacuje się, że koszty związane z mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2024-2028 kształtować się będą następująco:

<b>Wyszczególnienie kosztów</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>
<b>Koszty bieżącej eksploatacji</b>	7 000	7 000	7 000	7 000	7 000
<b>Koszty remontów</b>	18 000	18 000	18 000	18 000	18 000
<b>Koszty modernizacji</b>	0	0	0	0	0
<b>Koszty zarządu</b>	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000

2. W okresie obowiązywania programu nie przewiduje się wydatków na budowę lub przebudowę gminnych zasobów mieszkaniowych.

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

## § 9.

1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy planuje się w okresie obowiązywania niniejszego programu:
  - 1) Dążenie do prowadzenia remontów o takim zakresie, który nie wymaga przydzielenia lokalu zamiennego.
  - 2) Wynajmowanie lokali mieszkalnych na czas oznaczony od innych właścicieli i ich podnajmowanie.
  - 3) Pozyskiwanie tymczasowych pomieszczeń przez adaptację pomieszczeń o innym przeznaczeniu niż mieszkalne, stanowiących własność Gminy.
2. Rada Gminy zleca Wójtowi podjęcie wszelkich zgodnych z przepisami prawa działań w celu umożliwienia zawarcia bezpośrednich umów na dostawę do lokalu mediów i usług, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 8 Ustawy.

Przewodniczący Rady Gminy Gozdowo

**Dariusz Śmigielski**