



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

---

Warszawa, dnia 26 czerwca 2024 r.

Poz. 6445

### UCHWAŁA NR II/16/2024 RADY GMINY KADZIDŁO

z dnia 18 czerwca 2024 r.

#### **w sprawie zatwierdzenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kadzidło na lata 2024 - 2028**

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

§ 1. Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Kadzidło na lata 2024 -2028, stanowiący załącznik do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kadzidło.

§ 3. Traci moc uchwała nr III/21/2018 Rady Gminy Kadzidło z dnia 20 grudnia 2018 roku w sprawie zatwierdzenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2019- 2023.

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

Przewodniczący Rady Gminy

**Ryszard Bielski**

Załącznik do uchwały Nr II/16/2024  
Rady Gminy Kadzidło  
z dnia 18 czerwca 2024 r.

## **WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY NA LATA 2024 – 2028**

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Kadzidło został opracowany stosownie do postanowień art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

### **Wieloletni program mieszkaniowym zasobem gminy obejmuje w szczególności :**

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne,
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynku i lokali,
- 3) planowaną sprzedaż lokali,
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu,
- 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej,
- 7) wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład zasobu, a także wydatki inwestycyjne,
- 8) działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

### **Rozdział I**

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

Mieszkaniowy zasób gminy obejmuje poniżej wymienione lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach stanowiących własność Gminy Kadzidło:

<b>L.p.</b>	<b>Miejscowość, adres</b>	<b>Lokal mieszkalny Ilość,m<sup>2</sup></b>	<b>Liczba izb</b>	<b>Stan techniczny budynku</b>	<b>Wyposażenie</b>
1	Czarnia 67	65,00	2 pokoje, kuchnia, przedpokój, wc z łazienką	niedostateczny	woda, kanalizacja,
2	Czarnia 67	70,00	2 pokoje, kuchnia, przedpokój, wc z łazienką	niedostateczny	woda, kanalizacja
3	Kadzidło ul. Kościuszki 13a	43,00	2 pokoje, kuchnia przedpokój, wc z łazienką	dobry	centralne ogrzewanie, woda, kanalizacja, gaz
	Kadzidło ul. Kościuszki 13b	43,00	2 pokoje, kuchnia przedpokój, wc z łazienką	dobry	centralne ogrzewanie, woda, kanalizacja, gaz

	Kadzidło ul. Kościuszki 13 c	43,00	2 pokoje, kuchnia przedpokój, wc z łazienką	dobry	centralne ogrzewanie, woda, kanalizacja, gaz
4	Siarcza Łąka 41	55,00	2 pokoje, kuchnia, przedpokój, wc z łazienką	dobry	centralne ogrzewanie woda, kanalizacja
5	Jazgarka 54 a	43,00	2 pokoje, kuchnia, przedpokój, wc z łazienką	dostateczny	woda, kanalizacja
	Jazgarka 54 b	43,00	2 pokoje, kuchnia, przedpokój, wc z łazienką	dostateczny	woda, kanalizacja
	Jazgarka 54 c	43,00	2 pokoje, kuchnia, przedpokój, wc z łazienką	dostateczny	woda, kanalizacja
6	Piasecznia 73 a	43,00	2 pokoje, kuchnia, przedpokój, wc z łazienką	dostateczny	woda, kanalizacja
	Piasecznia 73 b	43,00	2 pokoje, kuchnia, przedpokój, wc z łazienką	dostateczny	woda, kanalizacja
	Piasecznia 73 c	43,00	2 pokoje, kuchnia przedpokój, wc z łazienką	dostateczny	woda, kanalizacja
7	Kadzidło, ul. Kościuszki 15	86,00	3 pokoje, kuchnia, przedpokój, łazienka,	dobry	centralne ogrzewanie, woda, ciepła woda, kanalizacja, gaz
		79,60	3 pokoje, kuchnia, przedpokój, łazienka, WC	dobry	centralne ogrzewanie, woda, ciepła woda, kanalizacja, gaz
		45,00	2 pokoje, kuchnia, przedpokój, WC z łazienką	dobry	centralne ogrzewanie, woda, ciepła woda, kanalizacja, gaz
		53,00	3 pokoje, kuchnia, przedpokój, WC z łazienką	dobry	centralne ogrzewanie, woda, ciepła woda, kanalizacja, gaz

Z mieszkaniowego zasobu wydziela się do wynajmowania jako lokal socjalny jeden lokal w budynku we wsi Jazgarka oraz jedno mieszkanie wspomagane w budynku we wsi Piasecznia. W budynkach znajduje się łącznie 14 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 754,60 m<sup>2</sup>, jeden lokal socjalny o powierzchni 43,00 m<sup>2</sup> oraz jedno mieszkanie wspomagane o powierzchni 43,00 m<sup>2</sup>. W latach 2024 – 2028 nie planuje się zwiększania ilości lokali socjalnych. Nie planuje się też zwiększania zasobu mieszkaniowego Gminy Kadzidło, ani budowy nowych budynków mieszkalnych. Stan techniczny budynków należących do zasobu Gminy Kadzidło jest uzależniony od wieku budynków, ich utrzymania oraz przeprowadzanych w przeszłości remontów. Część budynków wymaga modernizacji i remontów ze względu na niedostateczny i dostateczny ogólny stan techniczny. Priorytetowym celem remontów i modernizacji jest zapewnienie bezpieczeństwa lokatorom. W związku z tym w pierwszej kolejności należy podejmować prace zmierzające do zabezpieczenia konstrukcji budynków, instalacji technicznych oraz zabezpieczenia pożarowego. Podejmowane remonty mają na celu zapewnienie utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy Kadzidło na zadawalającym poziomie technicznym gwarantującym:

- sprawną instalację elektryczną,
- sprawną instalację c.o.,
- sprawną instalację wodno – kanalizacyjną,
- stan konstrukcji budynku zapewniający bezpieczeństwo,
- szczelność pokrycia dachowego,
- sprawne przewody wentylacyjne i dymowe

Stan techniczny budynków lub ich poszczególnych elementów wskazuje na konieczność systematycznego przeprowadzania remontów. Jako priorytetowe uznaje się remonty wynikające z wymogów bezpieczeństwa dla życia i zdrowia ludzi oraz bezpieczeństwa mienia. Dokonywane remonty winny pozwolić na utrzymanie zasobów w stanie co najmniej nie pogorszonym, a nawet przy ich systematycznej realizacji mogą doprowadzić do poprawy stanu technicznego zasobu.

**Rozdział II****Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali**

W celu poprawy stanu technicznego budynków oraz utrzymania ich w dobrym stanie technicznym niezbędne jest wykonanie szeregu prac remontowych między innymi:

- wymiana stolarki drzwiowej wewnętrznej,
- naprawa dachów, kominów, wymiana orywnowania,
- termomodernizacja budynku,
- remont klatki schodowej, remont piwnic,
- wymiana kotła c.o., wykonanie kanalizacji sanitarnej

Lp.	Adres budynku	Prace remontowe i modernizacyjne	Szacun - kowy koszt w tys. zł.	2024 r.	2025 r.	2026 r.	2027 r.	2028 r.
1	Kadzidło, ul. Kościuszki 13 a, b, c	wymiana stolarki drzwiowej wewnętrznej	15,0	-	-	7,00	8,00	-
2	Czarnia 67	nie planuje się	-	-	-	-	-	-
3	Siarcza Łąka 41	wymiana stolarki drzwiowej wewnętrznej	8,0	-	4,0	4,0	-	-
4	Jazgarka 54 a,b,c	naprawa dachu, termomodernizacja budynku, naprawa kominów, wymiana kotła c.o., wykonanie kanalizacji sanitarnej	60,0	15,0	10,0	5,0	15,0	15,0
5	Piasecznia 73 a,b,c	wykonanie elewacji, naprawa schodów	25,0	5,0	-	-	10,0	10,0
6	Kadzidło, ul. Kościuszki 15	wymiana stolarki drzwiowej wewnętrznej, naprawa dachu, wymiana orywnowania, obróbka kominów, remont klatki schodowej, remont piwnic	160,00	23,5	28,5	31,0	21,0	56,0

**Rozdział III****Planowana sprzedaż w kolejnych latach**

Nie przewiduje się sprzedaży lokali socjalnych i pozostałych lokali mieszkalnych zarówno w roku bieżącym, jak i latach kolejnych.

## Rozdział IV

### Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Polityka czynszowa Gminy zmierzać będzie w kierunku uzyskania stawki czynszu na poziomie zapewniającym pokrycie kosztów utrzymania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Wpływy z czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również środki na remonty.

2. Stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy ustala się z uwzględnieniem następujących czynników obniżających lub podwyższających wartość użytkową lokalu :

Ustala się czynniki podwyższające wartość bazową stawki czynszu:

- a) lokal z doprowadzonym centralnym ogrzewaniem - podwyższenie o 50 %
- b) lokal z doprowadzonym gazem - podwyższenie o 50 %
- c) lokal z doprowadzoną instalacją wc, wodno – kanalizacyjną - podwyższenie o 50%

Ustala się czynniki obniżające wartość bazową stawki czynszu:

- a) lokal bez wydzielonej kuchni - obniżka o 30 %
- b) lokal bez urządzeń wodno-kanalizacyjnych - obniżka o 30 %
- c) lokal bez wc w lokalu - obniżka o 30 %

**Stawka podstawowa czynszu za lokal socjalny stanowi połowę stawki podstawowej za lokal mieszkalny.**

3. Stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej z tytułu najmu lokali ustala Wójt Gminy Kadzidło w drodze zarządzenia. Stawka czynszu nie może przekraczać 3% wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w województwie mazowieckim.

4. Utrzymywanie stawki czynszu na poziomie właściwym dla racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy powiązane będzie z ochroną najuboższych lokatorów poprzez stosowanie obniżek czynszu.
5. Przyjmuje się możliwość stosowania obniżek czynszu ze względu na wysokość dochodu gospodarstwa domowego najemcy na następujących zasadach:
  - w wysokości 10% - jeżeli średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego wynosi do 100% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i do 70% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.
6. Wójt Gminy może zastosować obniżenia czynszu na wniosek zainteresowanego najemcy po złożeniu przez niego deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego za okres trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku.

## Rozdział V

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

1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządza - Zespół Obsługi Szkół i Przedszkoli w Kadzidle oraz Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Spółka z o.o. w Kadzidle.
2. Sprawujący zarząd kieruje się względami racjonalnej gospodarki mieszkaniowej zasobu.
3. Umowy najmu z najemcami wskazanymi przez Wójta Gminy zawiera zarządca.
4. Zarządca powinien współdziałać z najemcami w zakresie:
  - zagospodarowania terenów wokół budynku
  - wykonywania różnych prac z udziałem najemców,

- przebudowy pomieszczeń mieszkalnych.
5. W okresie obowiązywania Programu nie przewiduje się zmian w zakresie zarządu mieszkaniowym zasobem gminy.

## Rozdział VI

### Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

W kolejnych latach obowiązywania Programu koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego, w tym koszty bieżące eksploatacji, koszty remontów powinny być pokrywane z opłat czynszowych za lokale mieszkalne oraz środków własnych gminy.

## Rozdział VII

### Wysokość wydatków na utrzymanie zasobów mieszkaniowych w tys. zł. w latach 2024 - 2028

L.p.	Wyszczególnienie	Lata				
		2024	2025	2026	2027	2028
	Wydatki ogółem (poz. I +II + III + IV)	43,5	42,5	47,0	54,00	81,00
I	Koszty bieżącej eksploatacji	4,5	5,0	5,5	6,0	6,5
II	Koszty remontów w tym : - konserwacja bieżąca - remonty	39,0 -	27,5 10,0	31,5 10,0	38,0 10,0	24,5 50,0
III	Koszty modernizacji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
IV	Wydatki inwestycyjne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

## Rozdział VIII

### Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

Poprawa wykorzystania i racjonalizacja gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w zakresie prowadzenia remontów nie będzie wymagała lokali zamiennych, ponieważ roboty będą prowadzone etapami.

**Przewodniczy Rady Gminy**

**Ryszard Bielski**