



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 22 lutego 2024 r.

Poz. 2388

UCHWAŁA NR LX/563/2024 RADY MIEJSKIEJ W MROZACH

z dnia 16 lutego 2024 r.

zmieniająca uchwałę w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Mrozy na lata 2024 – 2028

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. 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 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725 z późn. zm.) **Rada Miejska w Mrozach uchwala, co następuje:**

§ 1. Dokonuje się zmian w uchwale Nr LIX/543/2023 Rady Miejskiej w Mrozach z dnia 29 grudnia 2023 r. w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Mrozy na lata 2024-2028 (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2024 r. poz. 202) poprzez zmianę załącznika, który przyjmuje brzmienie zgodne z załącznikiem do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Mrozów.

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

Przewodniczący Rady

Marek Rudka

Załącznik do uchwały Nr LX/563/2024
Rady Miejskiej w Mrozach
z dnia 16 lutego 2024 r.

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM
GMINY MROZY
NA LATA 2024 - 2028**

Rozdział 1.

**Prognoza dotycząca wielkości posiadania oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Mrozy
w poszczególnych latach**

1. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Mrozy wchodzi 46 lokali mieszkalnych, znajdujących się w budynkach stanowiących własność Gminy, zgodnie z poniższą tabelą:

<i>Lp.</i>	<i>Adres i nr lokalu</i>	<i>Ilość izb</i>	<i>Powierzchnia użytkowa</i>	<i>Wyposażenie</i>	<i>Stan techniczny</i>
Budynek komunalny w Jeruzalu, ul. Szkolna 10					
1	1	3	55,00	wod-kan, elektr.	dobry
2	2	3	55,00	wod-kan, elektr.	dobry
3	3	2	32,00	wod-kan., elektr.	dostateczny
Budynek Domu Nauczyciela w Jeruzalu, ul. Szkolna 8A					
4	1	3	51,82	wod-kan, elektr., c.o.	bardzo dobry
5	2	3	50,77	wod-kan, elektr., c.o.	bardzo dobry
Budynek Ośrodka Zdrowia w Jeruzalu, ul. Szkolna 6					
6	1	4	59,97	wod-kan, elektr., c.o.	dobry
7	2	2	34,00	wod-kan, elektr., c.o.	dobry
8	3	4	53,75	wod-kan, elektr., c.o.	dobry
Zespół Szkół w Mrozach przy ul. Licealnej 3					
9	1	3	41,00	wod-kan, elektr., c.o.	bardzo dobry
10	2	1	18,00	wod-kan, elektr., c.o.	bardzo dobry
11	3	2	36,4	wod-kan, elektr., c.o.	bardzo dobry
Budynek komunalny w Guzewie, Guzew 103					
12	1A	1	24,88	wod-kan, elektr.	dostateczny
13	1B	1	15,12	wod-kan, elektr.	dostateczny
14	2	1	19,78	wod-kan, elektr.	dostateczny
15	3	3	45,42	wod-kan, elektr.	dostateczny
16	4	2	36,08	wod-kan, elektr.	dostateczny
17	5	1	19,25	wod-kan, elektr.	dostateczny
18	6	2	45,76	wod-kan, elektr.	dostateczny
19	7	3	55,58	wod-kan, elektr.	dostateczny
20	8	3	62,88	wod-kan, elektr.	dostateczny
21	9	3	51,14	wod-kan, elektr.	dostateczny
22	10	3	40,25	wod-kan, elektr.	dostateczny
Budynek po zlewni mleka w Guzewie, Guzew 104					
23		3	41,25	wod-kan, elektr.	dobry
Budynek komunalny w Mrozach, ul. Leśna 6					
24	4	3	18,82	wod-kan, elektr., c.o., ciepła wod.	dobry
25	6	4	38,09	wod-kan, elektr., c.o., ciepła wod.	dobry
26	10	4	28,50	wod-kan, elektr., c.o., ciepła wod.	dobry
27	11	4	38,00	wod-kan, elektr., c.o. ciepła wod.	dobry
28	13	5	45,88	wod-kan, elektr., c.o. ciepła wod.	dobry
29	27	5	45,54	wod-kan, elektr., c.o. ciepła wod.	dobry

Budynek komunalny w Mrozach, ul. Armii Krajowej 12					
30	1	3	33,82	wod-kan, elektr., c.o.	bardzo dobry
31	2	3	36,10	wod-kan, elektr., c.o.	bardzo dobry
32	3	2	22,54	wod-kan, elektr., c.o.	bardzo dobry
Budynek komunalny w Lipinach, Lipiny 71					
33	1	2	25,678	wod-kan, elektr., c.o., ciepła wod.	bardzo dobry
34	2	2	25,82	wod-kan, elektr., c.o. ciepła wod.	bardzo dobry
35	3	2	25,787	wod-kan, elektr., c.o., ciepła wod.	bardzo dobry
36	4	2	25,825	wod-kan, elektr., c.o. ciepła wod.	bardzo dobry
37	5	2	25,878	wod-kan, elektr., c.o., ciepła wod.	bardzo dobry
38	6	2	25,66	wod-kan, elektr., c.o. ciepła wod.	bardzo dobry
39	7	2	25,706	wod-kan, elektr., c.o., ciepła wod.	bardzo dobry
40	8	2	25,849	wod-kan, elektr., c.o. ciepła wod.	bardzo dobry
41	9	2	25,858	wod-kan, elektr., c.o., ciepła wod.	bardzo dobry
42	10	2	25,859	wod-kan, elektr., c.o. ciepła wod.	bardzo dobry
43	11	2	25,768	wod-kan, elektr., c.o., ciepła wod.	bardzo dobry
44	12	2	26,145	wod-kan, elektr., c.o. ciepła wod.	bardzo dobry
45	13	2	21,95	wod-kan, elektr., c.o., ciepła wod.	bardzo dobry
46	14	2	23,16	wod-kan, elektr., c.o. ciepła wod.	bardzo dobry

2. Nie przewiduje się powiększania mieszkaniowego zasobu gminy poprzez budowę nowych mieszkań.

3. Planuje się powiększenie mieszkaniowego zasobu gminy poprzez nieodpłatne przejmowanie lokali od innych podmiotów.

4. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy określa się na bazie wyposażenia lokalu mieszkalnego w instalację elektryczną, w centralne ogrzewanie, w przyłącze wodociągowe, w przyłącze kanalizacyjne, w łazienkę.

5. Sprzedaż lokali na rzecz najemców spowoduje zmniejszanie się istniejącego zasobu mieszkaniowego, natomiast zmiana sposobu użytkowania pomieszczeń o innym przeznaczeniu niż mieszkalne i rozbudowa istniejących budynków, a także nieodpłatne przejmowanie lokali od innych podmiotów, spowodują jego wzrost. Przewiduje się, że wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy w poszczególnych latach będzie się kształtować następująco:

Rok	2024	2025	2026	2027	2028
Powierzchnia lokali z zasobu na początku roku w m ²	1607,33	1523,70	1490,90	1458,10	1425,30
Zmiana sposobu użytkowania na mieszkania i rozbudowa istniejących budynków w m ²	-	-	-	-	-
Przejmowanie lokali od innych podmiotów w m ²	-	-	-	-	-
Planowana sprzedaż w m ²	83,63	32,80	32,80	32,80	32,80
Stan zasobu na koniec roku w m ²	1523,70	1490,90	1458,10	1425,30	1392,50

Rozdział 2.

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

1. Przewiduje się, że stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy w latach 2024 - 2028 oraz warunki zamieszkania w lokalach w miarę finansowych możliwości gminy będą ulegały stopniowej poprawie wskutek wykonania odpowiednio: docieplenia budynków, wymiany stolarki okiennej i drzwiowej, modernizacji systemów grzewczych, robót dekarsko-blaharskich.

W pozostałym zakresie przewiduje się utrzymanie stanu technicznego na obecnym poziomie poprzez przeprowadzanie remontów bieżących.

2. Przewidywany koszt prac wymienionych w pkt 1 przedstawia się następująco:

Lp.	ZAKRES ROBÓT	2024	2025	2026	2027	2028	Razem
1	Prace inwestycyjne (w tys. zł)	50	50	-	-	-	100
2	Roboty termo modernizacyjne (w tys. zł)	-	200	100	-	-	300
3	Wymiana oraz remonty dachów i ścian (w tys. zł)	200	-	100	-	-	300
4	Bieżące remonty (w tys. zł)	50	50	30	30	30	190
	Razem (w tys. zł)	100	100	230	30	30	890

Rozdział 3. Sprzedaż lokali

1. Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych każdorazowo określają uchwały Rady Miejskiej.

2. Przewiduje się stopniową sprzedaż lokali mieszkalnych w budynku wielorodzinnym przy ul. Leśnej 6 w Mrozach. Sprzedaż będzie następowała stopniowo w ciągu lat 2024 - 2028. Z uwagi na niewielką ilość lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, znaczne potrzeby mieszkaniowe osób o niskich dochodach oraz zakres obowiązków gminy wynikający z przepisów prawnych, nie planuje się sprzedaży innych lokali z mieszkaniowego zasobu gminy.

Rozdział 4. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy są zobowiązani do uiszczania czynszu i innych opłat niezależnych od Wynajmującego, takich jak za energię elektryczną i ciepłą, za zimną wodę oraz odbiór nieczystości płynnych i stałych.

2. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz, ustalony według stawki podstawowej za 1 m² powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu.

3. Burmistrz Mrozów może podwyższyć stawkę podstawową czynszu nie częściej niż 1 raz w roku.

4. Określa się następujące czynniki obniżające i podwyższające wartość użytkową lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz stopień obniżenia (podwyższenia) stawki podstawowej:

1) czynniki obniżające:

- a) wspólna z innymi najemcami łazienka – obniżka o 10%,
- b) wspólna z innymi najemcami kuchnia – obniżka o 10%
- c) lokal bez wydzielonej kuchni – obniżka o 10%,
- d) położenie lokalu powyżej II piętra w budynku bez windy – obniżka o 5%

2) czynniki podwyższające:

- a) dla lokali położonych w miejscowości Mrozy o 25%
- b) dla lokali wyposażonych w urządzenia wodno-kanalizacyjnych o 20%
- c) dla lokali wyposażonych w instalacje centralnego ogrzewania o 20%
- d) dodatkowo dla lokali wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania niewymagającą indywidualnej obsługi o 20%
- e) dla lokali znajdujących się w budynku przeznaczonym wyłącznie na cele mieszkaniowe o 15%
- f) dla lokali znajdujących się w budynku posiadającym własne podwórze przeznaczone wyłącznie do użytku jego mieszkańców o 25%

5. Obniżenie (podwyższenie) stawki podstawowej czynszu następuje poprzez zsumowanie wszystkich występujących w lokalu czynników obniżających (podwyższających) wymienionych w ust. 4.

6. Ze względu na zły stan techniczny lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy obniża się stawkę czynszu wyliczoną na podstawie ust. 5 o 25%.

7. Stawka podstawowa czynszu za lokal będący przedmiotem najmu socjalnego stanowi połowę stawki podstawowej za lokal mieszkalny.

8. Czynsz za najem lokalu uiszczany jest przez Najemcę lokalu z góry do 10-go każdego miesiąca w kasie Urzędu Miasta i Gminy lub na wskazany rachunek bankowy, z wyjątkiem przypadków, gdy strony umowy najmu ustaliły w umowie inne terminy i formę płatności.

Rozdział 5.

Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy

1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy zarządza Burmistrz Mrozów. Zarządcą lokali będących własnością Gminy Mrozy, wchodzących w skład wspólnoty mieszkaniowej, jest zarządca tej wspólnoty. Burmistrz Mrozów reprezentuje interesy Gminy Mrozy w tej wspólnocie na zasadach wynikających z ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2021 r. poz. 1048 z późn. zm.).

2. W latach 2024 – 2028 nie przewiduje się istotnych zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Mrozy.

Rozdział 6.

Finansowanie gospodarki mieszkaniowej

1. Zasadniczym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są wpływy z czynszów za lokale mieszkalne oraz ewentualne wpływy ze sprzedaży mieszkań komunalnych. Ponadto dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych gminy i poprawy stanu budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, źródłem finansowania mogą być również:

- 1) kredyty i pożyczki na prace termomodernizacyjne,
- 2) kredyty na remonty budynków,
- 3) dotacje celowe z budżetu państwa.

2. Koszty gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy obejmują w szczególności:

- 1) koszty bieżącej eksploatacji budynków i lokali,
- 2) koszty remontów, konserwacji, usuwania awarii,
- 3) koszty modernizacji lokali i budynków,
- 4) koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli.

3. Koszty utrzymania lokali i budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy przedstawiają się następująco:

Lp.	Zakres	2024	2025	2026	2027	2028
1.	Koszty bieżącej eksploatacji (w tys. zł)	70	70	80	100	100
2.	Koszty remontów (w tys. zł)	250	250	230	30	30
3.	Koszty modernizacji lokali i budynków (w tys. zł)	50	50	-	-	-
4.	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli (w tys. zł)	10	10	7	4	4
	Razem	380	380	317	134	134

Rozdział 7.

Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

1. W ramach niniejszego programu nie przewiduje się remontów kapitalnych całych budynków, wiążących się z koniecznością wykwaterowania lokatorów do lokali zamiennych na czas trwania remontów.
2. Lokale z mieszkaniowego zasobu gminy przeznaczają się dla najemców, którzy nie są w stanie wynająć lokali z innych zasobów, a jednocześnie ich sytuacja finansowa pozwala na opłacanie czynszów w lokalach komunalnych.
3. Umożliwia się za zgodą wynajmującego zamianę mieszkań pomiędzy najemcami lokali komunalnych.
4. Planowana sprzedaż lokali następować będzie zgodnie z treścią Rozdziału 3 Programu. Nie planuje się działań odmiennych do podstawowych założeń wskazanych w tym rozdziale. Priorytetem pozostawać będzie sprzedaż lokali w budynku wspólnoty mieszkaniowej. Działania takie pozwolą na pełną prywatyzację budynku wielorodzinnego przy ul. Leśnej 6 w Mrozach oraz ograniczą wydatki Gminy związane z jego utrzymaniem.