



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 21 marca 2024 r.

Poz. 3402

UCHWAŁA NR LXI/401/2024 RADY GMINY W PLATEROWIE

z dnia 14 marca 2024 r.

w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Platerów na lata 2024-2029

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 (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 725) 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 (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) Rada Gminy uchwala co następuje:

§ 1. Przyjmuje się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Platerów na lata 2024-2029, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc Uchwała Rady Gminy w Platerowie Nr LIX/382/2023 z dnia 29 grudnia 2023 r. w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Platerów na lata 2024-2029.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

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

Przewodniczący Rady Gminy Platerów

Michał Tołyżewski

Załącznik do uchwały Nr LXI/401/2024

Rady Gminy w Platerowie

z dnia 14 marca 2024 r.

Rozdział 1.**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Platerów**

§ 1. 1. Zmiana istniejącego stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy może nastąpić tylko poprzez zaangażowanie nakładów finansowych na jego poprawę tj. na konserwację, remonty i modernizację budynków i lokali mieszkalnych.

2. Gmina Platerów w latach 2024-2029 prowadzi będzie politykę mieszkaniową w taki sposób, aby stan techniczny komunalnego zasobu mieszkaniowego nie uległ pogorszeniu.

§ 2. Obecna wielkość i stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy.

1. Gmina Platerów jest właścicielem 37 lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność Gminy oraz 3 lokale znajdujące się w budynkach na gruntach Wspólnoty Gruntowej Wsi Rusków.

2. Zasób Mieszkaniowy Gminy Platerów oraz jego stan techniczny przedstawiają poniższe tabele:

Tabela nr 1. Lokale w budynkach będących własnością Gminy Platerów:

L.p.	Adres: miejscowość, numer porządkowy	Liczba lokali	Stan techniczny
1	Chłopków 2 (budynek dawnej szkoły, świetlica, mieszkalny)	2	dobry
2	Czuchów Pieńki 1c (mieszkalny)	1	dostateczny
3	Czuchów-Pieńki 1f (mieszkalny)	1	dostateczny
4	Czuchów-Pieńki 17 „d” (mieszkalny)	1	dostateczny
5	Czuchów-Pieńki 17 „f” (mieszkalny)	1	dostateczny
6	Czuchów-Pieńki 17 „h” (mieszkalny)	1	dostateczny
7	Czuchów-Pieńki 17 „a” (mieszkalny)	1	(pustostan)
8	Czuchów-Pieńki 17 „c” (mieszkalny)	1	(pustostan)
9	Czuchów-Pieńki 17 „g” (mieszkalny)	1	(pustostan)
10	Czuchów-Pieńki 17 „b” (mieszkalny)	1	(pustostan)
11	Falaticze 58 (budynek dawnej szkoły)	1	dostateczny
12	Górki 22 m 2 (mieszkalny)	1	dobry
13	Hruszniew 5a (ośrodek zdrowia, mieszkalny)	3	bardzo dobry
14	Hruszniew Kolonia 28 (mieszkalny)	2	dobry
15	Hruszniew-Kolonia 29 (mieszkalny)	1	dobry
17	Lipno 25 (mieszkalny)	2	dobry
18	Mężenin 60 (budynek byłej szkoły)	3	dostateczny
19	Ostromęczyn 1A (budynek byłej szkoły)	1	dostateczny
20	Platerów ul. Kościelna 17 (ośrodek zdrowia, mieszkalny)	2	dobry
21	Platerów ul. Siedlecka 7 (budynek szkoły)	2	dobry
22	Rusków 96 (mieszkalny)	3	dostateczny
23	Rusków 93 (mieszkalny)	3	dostateczny
24	Rusków 99 (mieszkalny)	2	dostateczny

Tabela nr 2. Lokale w budynkach na gruntach Wspólnoty Gruntowej Wsi Rusków:

L.p.	Adres: miejscowość, numer porządkowy	Liczba lokali	Stan techniczny
1	Rusków 48	2	dostateczny
2	Rusków 47	1	dostateczny

3. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Platerów określony został na podstawie kondycji w jakiej obecnie znajduje się obiekt wraz ze wszystkimi elementami budowlanymi, jak instalacje elektryczne czy przewody kominowe.

4. Gmina Platerów nie planuje zwiększenia zasobu mieszkaniowego.

Rozdział 2.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na poszczególne lata

§ 3. W dziedzinie gospodarki lokalowej w gminie, jednym z ważniejszych problemów, który należy rozwiązać jest stan budynków wymagających koniecznych remontów. Sytuacja ta wynika w dużej mierze z zaawansowanego wieku budynków oraz ich zużycia w wyniku długoletniej eksploatacji. Głównym celem jest utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie niepogorszonym poprzez przeprowadzenie bieżących remontów oraz w miarę możliwości remontów kapitalnych. Do priorytetowych prac wskazanych w protokołach z przeglądów technicznych poszczególnych budynków należą: wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, wymiana pokrycia dachowego oraz pokrycia z eternitu, kompleksowe remonty budynków, termomodernizacja. Ze względu na brak możliwości szybkiego nadrobienia wszystkich zaległości remontowych sprzed wielu lat ustala się priorytety wynikające z wymogów bezpieczeństwa i zagrożenia życia.

Realizacja w poszczególnych latach planu remontów i modernizacji uzależniona będzie od posiadanych środków finansowych w danym roku budżetowym. Gmina Platerów w latach 2024-2029 prowadzić będzie politykę mieszkaniową w taki sposób aby stan techniczny lokali stanowiących zasób mieszkaniowy nie uległ pogorszeniu.

Tabela nr 3: Plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali

L.p.	Położenie budynku	Planowane prace	Podział na lata
1	Chłopków 2 (budynek dawnej szkoły, świetlica, mieszkalny)	Remont schodów przy wejściu do lokalu nr 2.	2024
2	Czuchów Pieńki 1c (mieszkalny)	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej , remont elewacji, remont pomieszczeń.	2024-2029
3	Czuchów-Pieńki 1f -(mieszkalny)	Całkowita wymiana pokrycia dachowego oraz stolarki okiennej i drzwiowej.	2024-2029
4	Czuchów-Pieńki 17 „a”-17 „h” (mieszkalny)	Kompleksowy remont budynku. Demontaż rynien, rur spustowych i obróbek blacharskich, demontaż pokrycia z eternitu, wzmocnienie więźby dachowej, ułożenie deskowania, montaż pokrycia z blachy, montaż rynien, rur spustowych i pozostałych obróbek blacharskich, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, wykonanie nowej elewacji z dociepleniem i montażem barierok schodowych, remont pomieszczeń	2024-2029
11	Falatyce 58 (budynek dawnej szkoły)	Kompleksowy remont budynku o dużym zakresie z wymianą pokrycia dachowego, wymianą i uzupełnieniem rynien i rur spustowych oraz obróbek blacharskich, a także wymianą stolarki okiennej i drzwiowej.	2024-2029
12	Górki 22 m 2 (mieszkalny)	Malowanie elewacji.	2024
13	Hruszniew 5a (ośrodek zdrowia, mieszkalny)	Wykonać termomodernizację obiektu z wymianą stolarki okiennej i remontem schodów.	2024
14	Hruszniew Kolonia 28 (mieszkalny)	Brak zaleceń.	
15	Hruszniew-Kolonia 29 (mieszkalny)	Odnowienie elewacji.	2029
17	Lipno 25 (mieszkalny)	Naprawa uszkodzonych schodów, montaż balustrady.	2024-2025

18	Mężenin 60 (budynek byłej szkoły)	Demontaż zużytej stolarki okiennej oraz parapetów zewnętrznych, montaż nowej stolarki i parapetów.	2024-2029
19	Ostromęczyn 1A (budynek byłej szkoły)	Uzupełnienie tynków zewnętrznych, wymiana obróbek blacharskich, naprawić i pomalować pokrycie dachowe.	2024-2029
20	Platerów ul. Kościelna 17 (ośrodek zdrowia, mieszkalny)	Naprawa pokrycia dachowego nad wejściem, wykonać przewód typu "Z" w ścianie kotłowni.	2024-2025
21	Platerów ul. Siedlecka 7 (budynek szkoły)	Odnowić klatkę schodową.	2024-2025
22	Rusków 96 (mieszkalny)	Remont pokrycia dachowego z uzupełnieniem orynnowania.	2026
23	Rusków 93 (mieszkalny)	Całkowita wymiana pokrycia dachowego oraz stolarki okiennej i drzwiowej, naprawa, wzmocnienie więźby dachowej, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej.	2024-2029
24	Rusków 99 (mieszkalny)	Całkowita wymiana pokrycia dachowego.	2024-2029
25	Rusków 48	Całkowita wymiana pokrycia dachowego, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej.	2024-2029
26	Rusków 47	Termomodernizacja obiektu z wymianą pozostałych okien, wymiana pokrycia dachowego, wykonanie elewacji.	2024-2029

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach i prognoza zmian zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2024-2029

§ 4. 1. Przewidywana sprzedaż lokali z zasobu mieszkaniowego Gminy Platerów uzależniona będzie od zainteresowania najemców wykupem mieszkań.

2. Zasada sprzedaży lokali mieszkalnych określać będzie podejmowana każdorazowo przy sprzedaży uchwała Rady Gminy Platerów.

3. Lokale w budynkach na gruntach wspólnoty gruntowej Wsi Rusków zamierza się przekazać na rzecz właściciela działek.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 5. 1. Stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu należącego do mieszkaniowego zasobu Gminy Platerów ustala zarządzeniem Wójt Gminy Platerów, z uwzględnieniem kosztów utrzymania zasobu.

2. Stawki czynszu zróżnicowane będą w zależności od wyposażenia lokalu.

3. Czynsz za lokale mieszkalne ustalany jest według stawki podstawowej za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu. Czynnik przedstawiono w tabelach:

Tabela nr 3

	Czynniki obniżające stawkę bazową czynszu	Wartość obniżenia
1	Ze względu na położenie budynku	
1)	W strefie peryferyjnej miejscowości Platerów ul. Siedlecka i poza miejscowością Platerów.	1%
2	Ze względu na położenie lokalu w budynku.	
1)	Lokal położony na 1 piętrze	1%
3	Ze względu na wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu	
	Brak wody bieżącej	10%

	Brak kanalizacji	10%
	Brak łazienki	10%
	Brak centralnego ogrzewania	10%
4	Ze względu na ogólny stan techniczny budynku	
	Stan techniczny budynku dostateczny	5%

Tabela nr 4

	Czynniki podwyższające stawkę bazową czynszu	Wartość podwyższenia
1	Ze względu na położenie budynku	
1)	W centrum miejscowości Platerów	1%
2	Ze względu na położenie lokalu w budynku.	
1)	Lokal położony na parterze	1%
3	Ze względu na wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu	
1)	Lokal wyposażony w ogrzewanie pochodzące z pompy ciepła	30%
4	Ze względu na ogólny stan techniczny budynku	
1)	Stan techniczny budynku dobry	5%
2)	Stan techniczny budynku bardzo dobry	70%

4. Stosowanie współczynników zwiększających stawki czynszowe za dokonywane przez wynajmującego ulepszenia lokalu jak i sposób rozliczeń z tego tytułu określone są indywidualnie na podstawie pisemnych umów w tym zakresie.

5. Jeżeli najemca dokona we własnym zakresie i na koszt własny ulepszeń w lokalu to przy ustalaniu wysokości czynszu nie stosuje się czynników podwyższających wynikających z dokonanych modernizacji.

6. Obniżki czynszu mogą być udzielane również na indywidualny wniosek najemcy uzasadniający obniżenie czynszu.

7. Dopuszcza się stosowanie odrębnej stawki czynszu dla lokali z najmem socjalnym, która nie może być niższa niż 30% stawki bazowej.

8. W latach objętych niniejszym programem nie przewiduje się zmian w sposobie i zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Platerów.

Rozdział 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. 1. Zarządzanie budynkami:

- 1) wspólnymi (Dom Nauczyciela w Górkach; "ośmiorak" w Ruskowie) odbywa się na zasadzie współwłasności ułamkowej,
- 2) „blokami” nr 28 i 29 w Hruszniewie-Kolonii zarządza Wspólnota Mieszkaniowa w Kolonii Hruszniew (w których gmina Platerów jest ułamkowym współwłaścicielem – nie wyodrębnione 2 lokale w budynku nr 28 i 1 lokal w budynku nr 29,
- 3) budynkami nie oddanymi w zarząd zarządza bezpośrednio Wójt Gminy.
- 4) lokalami gminnymi zarządza Wójt Gminy.

2. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy polega w szczególności na:

- 1) zawieraniu umów najmu,
- 2) określaniu wysokości czynszu i innych świadczeń wynikających z najmu lokali mieszkalnych,
- 3) utrzymywanie, w ramach posiadanych środków finansowych, budynków i lokali mieszkalnych oraz znajdujących się w nich urządzeń i instalacji w należytym stanie technicznym,
- 4) pobieraniu opłat z tytułu najmu,
- 5) sprzedaży lokali mieszkalnych.

3. W latach objętych niniejszym programem nie przewiduje się zmian w sposobie i zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Platerów.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

§ 7. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2024-2029 to:

- 1) wpływy z czynszów i środki z budżetu gminy Platerów.
- 2) wpływy ze sprzedaży lokali,
- 3) środki zewnętrzne- w tym z funduszy europejskich i programów rządowych.

Rozdział 7.

Wysokość kosztów, w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji, koszty zarządu, koszty inwestycyjne

§ 8. Poniższa tabela przedstawia szacunkowe koszty, które ponosić będzie Gmina Platerów w okresie obowiązywania Programu mieszkaniowego w latach 2024-2029:

Wyszczególnienie	2024 rok	2025 rok	2026 rok	2027 rok	2028 rok	2029 rok
Koszty bieżącej eksploatacji	30 000	30 000	35 000	40 000	40 000	50 000
Koszty remontów i modernizacji budynków i lokali	25 000	30 000	35 000	40 000	40 000	45 000
Koszty zarządu	0	0	0	0	0	0
Koszty inwestycyjne	0	0	0	0	0	0

Rozdział 8.

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

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

- 1) Prowadzenie bieżących napraw lokali i budynków, w celu utrzymania w należytym stanie zasobu mieszkaniowego gminy. Realizacja planowanych prac remontowych nie będzie powodowała konieczności zapewnienia lokali zamiennych.
- 2) Sprawowanie nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych,
- 3) Prowadzenie windykacji zaległych należności czynszowych.

Rozdział 9.

§ 10. Zamierza się wynajmować lokale na czas trwania stosunku pracy w latach 2024- 2029:

L.p.	Adres lokalu	Numer lokalu
1.	Lipno 25	1 lokal nr 1
2.	Platerów ul. Siedlecka 7	1 lokal nr 1
3.	Hruszniew 5a	2 lokale nr 2, 3

Przewodniczący Rady Gminy Platerów

Michał Tołtyżewski