



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 2 kwietnia 2024 r.

Poz. 3738

UCHWAŁA NR LXIV/403/24 RADA GMINY REGIMIN

z dnia 22 marca 2024 r.

w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Regimin na lata 2024-2029.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i 2 pkt 3, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze 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 o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725.) Rada Gminy Regimin uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Regimin na lata 2024-2029”, w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Regimin.

§ 3. Traci moc uchwała nr XLIII/241/18 Rady Gminy w Regiminie z dnia 11 września 2018 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Regimin na lata 2018-2023.

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

Przewodniczący Rady Gminy Regimin

Józef Mysiakowski

Załącznik
do Uchwały nr LXIV/403/24
Rady Gminy Regimin
z dnia 22.03.2024r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY REGIMIN NA LATA 2024-2029

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Regimin na lata 2024-2029 określa:

1. Prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2024-2029.
2. Analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali.
3. Planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach.
4. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania i podwyższania czynszu.
5. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.
6. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.
7. Wysokość wydatków przeznaczonych na remonty i modernizację budynków i lokali w kolejnych latach.
8. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 2

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Regimin w poszczególnych latach.

§ 2. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy, wg stanu na 31.12.2023 r., obejmuje 45 lokali mieszkalnych będących własnością gminy, zlokalizowanych w 14 budynkach stanowiących własność gminy, pozostającym w administracji Gminy Regimin.

2. Prognozę dotyczącą wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy na poszczególne lata przedstawia poniższa tabela:

		49 m ² 25 m ² 44,80 m ² 20,50 m ² 52 m ²	elektryczna.						
19.	Szulmierz 61	66 m ² 58 m ² 40 m ² 28,82 m ²	Instalacja wodna,, elektryczna, łazienka, indywidualne ogrzewanie centralne.	średni	średni	średni	średni	średni	średni
20.	Karniewo 17	55,20 m ² 57 m ² 42,20 m ²	Instalacja wodna, kanalizacyjna (zbiornik bezodpływowy, elektryczna, łazienka, indywidualne ogrzewanie centralne.	średni	średni	średni	średni	średni	średni
21.	Lipa 45	25 m ² 10,64 m ² 27,20 m ² 28,60 m ² 52,84 m ² 28 m ² 21 m ² 22 m ² 31 m ²	Instalacja wodna, elektryczna.	średni	średni	średni	średni	średni	średni
22.	Kliczki 15	59 m ²	Instalacja wodna, kanalizacyjna (zbiornik bezodpływowy, elektryczna, łazienka, indywidualne ogrzewanie	średni	średni	średni	średni	średni	średni

			<i>centralne.</i>						
23.	<i>Zeńbok 91</i>	<i>27,10 m² 30,6 m² 35,76 m² 41,90 m² 54,60 m²</i>	<i>Instalacja wodna, kanalizacyjna (zbiornik bezodpływowy, elektryczna, łazienka, indywidualne ogrzewanie centralne</i>	<i>średni</i>	<i>średni</i>	<i>średni</i>	<i>średni</i>	<i>średni</i>	<i>średni</i>
24.	<i>Zeńbok 92</i>	<i>44,02 m²</i>	<i>Instalacja wodna, kanalizacyjna (zbiornik bezodpływowy, elektryczna, łazienka, indywidualne ogrzewanie centralne</i>	<i>średni</i>	<i>średni</i>	<i>średni</i>	<i>średni</i>	<i>średni</i>	<i>średni</i>
25.	<i>Trzcianka 16</i>	<i>55 m²</i>	<i>Instalacja wodna, kanalizacyjna (zbiornik bezodpływowy, elektryczna, łazienka, indywidualne ogrzewanie centralne</i>	<i>średni</i>	<i>średni</i>	<i>średni</i>	<i>średni</i>	<i>średni</i>	<i>średni</i>

Rozdział 3

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

§ 3. 1. Większość budynków gminnych wymaga modernizacji ze względu na wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych.

2. Potrzeby remontowe oraz modernizacyjne zasobu mieszkaniowego wynikają z konieczności utrzymania stanu technicznego budynków na poziomie zabezpieczającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania.
3. Plany remontów na lata 2024-2029 przedstawia się następująco:

Lp.	Adres budynku	Rok budowy budynku	Potrzeby remontowe	Szacunkowe koszty	Rok przyjęcia do realizacji i wykonanie
1	Lekowo 32	1920	Remont sieci elektrycznej	30 000 zł	2024
2	Karniewo		Przebudowa pokrycia dachowego	170 000 zł	2025
3	Grzybowo 43 B	1920	Przebudowa pokrycia dachowego	170 000 zł	2026
4	Koziczyn 9	1920	Przebudowa pokrycia dachowego	170 000 zł	2027
5	Szulmierz 61	1874	Przebudowa pokrycia dachowego	170 000 zł	2028

4. Realizacja planu remontów i modernizacji i uzależniona będzie od posiadanych środków finansowych w danym roku budżetowym. Wszelkie remonty wykonywane będą w kolejności zależnej od stopnia ich pilności.

Rozdział 4 Sprzedaż lokali mieszkalnych

§ 4. W latach 2024-2029 nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych.

Rozdział 5

Zasady polityki czynszowej podwyższania oraz obniżania czynszu.

§ 5. 1. Polityka czynszowa Gminy winna zmierzać do kształtowania stawek czynszu w latach 2024-2029 na poziomie zapewniającym samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Celem takiej polityki jest stopniowe minimalizowanie dopłat z budżetu gminy na utrzymanie i remonty zasobu mieszkaniowego.

2. Najemcy lokali mieszkalnych opłacać będą czynsz najmu według ustalonej stawki bazowej za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu, z uwzględnieniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa.

1) Stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego

należących do mieszkaniowego zasobu Gminy ustala się w drodze zarządzenie Wójta Gminy Regimin.

- 2) Stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu z zasobu mieszkaniowego gminy obejmuje stawkę bazową podwyższoną o czynniki podwyższające wartość użytkową lokalu lub obniżoną o czynniki obniżające wartość lokalu.
- 3) Podwyższenie czynszu nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy.

3. Wprowadza się następujące czynniki podwyższające wartość użytkową lokalu ze względu na:

1) Położenie budynku: - 3 %.

2) Wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje: - lokal jest wyposażony w łazienkę - 10% - lokal jest wyposażony w instalację centralnego ogrzewania - 10% - lokal wyposażony w instalację gazową- 10%, Ciepła woda dostarczana do lokalu - powoduje wzrost stawki bazowej o 10%.

3) Ogólny stan techniczny i wiek budynku: - budynek wybudowany po 1990 r. - 10%.

4. Wprowadza się następujące czynniki podwyższające wartość użytkową lokalu ze względu na:

- 1) Obniżenie czynszu może nastąpić z uwagi, iż lokal jest bez WC, co powodować będzie obniżenie stawki bazowej o 10%.

5. Wysokość wskaźnika wzrostu lub obniżki stawki podstawowej czynszu ustala Wójt Gminy Regimin.

Rozdział 6

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania.

§ 6.1. Zarząd nad lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Regimin sprawuje Wójt Gminy.

2. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy polega w szczególności na:

- a) Zawieraniu umów najmu lokali;
- b) Określeniu wysokości czynszu
- c) Wyrażeniu zgody na wykonanie w lokalu ulepszeń przez lokatorów oraz określenie rozliczeń z tego tytułu, sprawowanie funkcji kontrolnych w zakresie utrzymania czystości i porządku w obrębie budynków;
- d) Utrzymywaniu w należytym stanie technicznym oraz zapewnienie sprawnego działania istniejących w budynku instalacji technicznych w ramach posiadanych środków.

3. Termin wypowiedzenia wysokości czynszu za używanie lokalu może nastąpić

- najpóźniej na miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego.
4. Wypowiedzenie wysokości czynszu pod rygorem nieważności dokonuje się na piśmie.
 5. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczenia opłat związanych z eksploatacją mieszkania niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę energii, wody oraz odbiór ścieków i odpadów stałych.
 6. W okresie objętym programem nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.
 7. Polityka czynszowa Gminy Regimin w latach 2024-2029 powinna zmierzać do zapewnienia samowystarczalności dopłaty z budżetu gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego.

Rozdział 7

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.

§ 7. 1. Finansowanie gospodarki mieszkaniowej gminy odbywać się będzie z następujących źródeł: 1) Wpływy z czynszów za lokale mieszkalne wchodzące w skład zasobu mieszkaniowego gminy.

2) Wpływy z najmu lokali użytkowych stanowiących własność gminy.

3) Środki wydzielone na ten cel w budżecie gminy.

2. Dodatkowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być pozyskane dochody zewnętrzne.

Rozdział 8

Wysokość wydatków przeznaczonych na remonty i modernizację budynków i lokali w kolejnych latach

§8. 1. Wydatki będą określone odpowiednio do rozwoju sytuacji, na którą rzutować będzie ewentualna sprzedaż lokali mieszkalnych i budynków oraz uzyskane przez to dodatkowe dochody i spowodowane tymże zmniejszenie ilości obiektów planowanych do remontu.

2. W przypadku braku możliwości sprzedaży lokali mieszkalnych, zaplanowane zostaną w rocznych budżetach wydatki odpowiednie do wartości określonych w kosztorysach remontów.

3. Prognozuję się następującą wysokość wydatków na remonty i modernizację budynków i lokali w kolejnych latach:

Lp.	Rok	Planowane wydatki
1.	2024 r.	30 000 zł
2.	2025 r.	170 000 zł
3.	2026 r.	170 000 zł
4.	2027 r.	170 000 zł
5.	2028 r.	170 000 zł

Rozdział 9

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

§ 9. 1. W latach 2022-2026 planuje się poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy poprzez:

1) systematyczną dbałość o istniejący zasób mieszkaniowy i stan techniczny lokali i budynków,

2) racjonalne gospodarowanie lokalami mieszkalnymi z uwzględnieniem ich wielkości i liczby osób zamieszkujących.

2. W latach 2022-2026 nie przewiduje się remontów kapitalnych budynków i lokali mieszkalnych, z którymi wiąże się konieczność zapewnienia lokali zamiennych najemcom na czas remontu.