

UCHWAŁA Nr 253/XXXIII/23
RADY GMINY BOGUTY - PIANKI
z dnia 30 maja 2023 r.

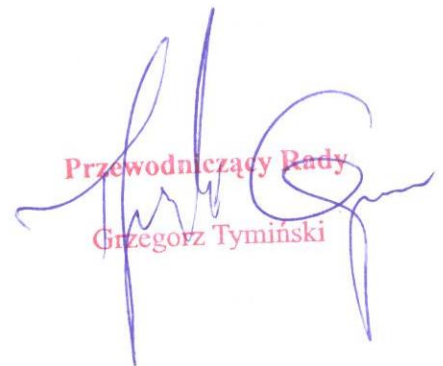
**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym
zasobem Gminy Boguty - Pianki na lata 2023-2027**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 i 572) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1, 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) uchwala się, co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Boguty – Pianki na lata 2023-2027, stanowiący załącznik do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Boguty - Pianki.

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


Przewodniczący Rady
Grzegorz Tymiński

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY BOGUTY – PIANKI NA LATA 2023-2027

Rozdział 1 Postanowienia ogólne

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Boguty - Pianki, zwany dalej programem, został opracowany na podstawie 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 725)

§ 2. Głównym celem programu jest określenie podstawowych założeń i wytycznych działań Gminy Boguty - Pianki zabezpieczających racjonalne i efektywne gospodarowanie posiadanym zasobem mieszkaniowym.

§ 3. Zasady wynajmowania lokali z zasobu mieszkaniowego gminy uregulowane są w odrębnej uchwale Rady Gminy Boguty - Pianki.

§ 4. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Boguty - Pianki obejmuje w szczególności:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynku i lokali, z podziałem na kolejne lata;
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- 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) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- 7) wysokość kosztów w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne;
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

§ 5. Ilekroć w niniejszym programie jest mowa o:

- 1) **Gminie** - należy przez to rozumieć Gminę Boguty - Pianki,
- 2) **Wójcie** - należy przez to rozumieć Wójta Gminy Boguty - Pianki,
- 3) **najniższej emeryturze** - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury, ogłaszanej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej "Monitor Polski.", na podstawie art. 94 ust. 2 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz. U. z 2022 r. poz. 504 z późn. zm.).

Rozdział 2
Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego
Gminy Boguty - Pianki

§ 6. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Boguty - Pianki, objęty programem, tworzą lokale znajdujące się w budynkach stanowiących w całości własność Gminy Boguty - Pianki.

2. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Boguty - Pianki wchodzi 38 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 2146,75 m².

3. Szczegółowa informacja o zasobie mieszkaniowym, stanie technicznym budynków, położeniu lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Boguty - Pianki przedstawia tabela nr 1.

Tabela nr 1. Zasób mieszkaniowy, stan techniczny budynków, położenie lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Boguty - Pianki.

Lp.	Adres lokalu	Powierzchnia użytkowa	Wyposażenie	Przybliżony rok budowy	Stan techniczny
1	ul. Aleja Papieża Jana Pawła II 45/1 07-325 Boguty - Pianki	68,1 m ²	CO - gaz, woda, WC	88	bardzo dobry
2	ul. Aleja Papieża Jana Pawła II 45/2 07-325 Boguty - Pianki	55,3 m ²	CO - gaz, woda, WC	88	bardzo dobry
3	ul. Aleja Papieża Jana Pawła II 45/3 07-325 Boguty - Pianki	46,00 m ²	CO - gaz, woda, WC	88	bardzo dobry
4	ul. Aleja Papieża Jana Pawła II 45/4 07-325 Boguty - Pianki	28,00 m ²	CO - gaz, woda, WC	88	bardzo dobry
5	ul. Aleja Papieża Jana Pawła II 66/1 07-325 Boguty - Pianki	75,00 m ²	CO - gaz, woda, WC	66	dostateczny
6	ul. Aleja Papieża Jana Pawła II 66/2 07-325 Boguty - Pianki	45,40 m ²	CO - gaz, woda, WC	66	dostateczny
7	ul. Aleja Papieża Jana Pawła II 66/3 07-325 Boguty - Pianki	57,00 m ²	CO - gaz, woda, WC	66	dostateczny
8	ul. Aleja Papieża Jana Pawła II 66/4 07-325 Boguty - Pianki	56,50 m ²	CO - gaz, woda, WC	66	dostateczny
9	ul. Targowa 17 07-325 Boguty - Pianki	49,60 m ²	CO - pellet, woda, WC	86	bardzo dobry
10	ul. Targowa 17/1 07-325 Boguty - Pianki	78,00 m ²	CO - pellet, woda, WC	93	bardzo dobry
11	ul. Targowa 17/2 07-325 Boguty - Pianki	61,00 m ²	CO - pellet, woda, WC	93	bardzo dobry
12	ul. Targowa 17/3 07-325 Boguty - Pianki	55,00 m ²	CO - pellet, woda, WC	93	bardzo dobry
13	ul. Targowa 17/4 07-325 Boguty - Pianki	34,00 m ²	CO - pellet, woda, WC	93	bardzo dobry
14	ul. Targowa 17/5 07-325 Boguty - Pianki	50,00 m ²	CO - pellet, woda, WC	93	bardzo dobry
15	ul. Targowa 8/1 07-325 Boguty - Pianki	82,46 m ²	CO - pellet, woda, WC	86	bardzo dobry
16	ul. Targowa 8/2 07-325 Boguty - Pianki	54,10 m ²	CO - pellet, woda, WC	86	bardzo dobry
17	ul. Targowa 8/3 07-325 Boguty - Pianki	82,56 m ²	CO - pellet, woda, WC	86	bardzo dobry
18	ul. Targowa 8/4 07-325 Boguty - Pianki	56,89 m ²	CO - pellet, woda, WC	86	bardzo dobry
19	ul. Targowa 8/5 07-325 Boguty - Pianki	75,12 m ²	CO - pellet, woda, WC	86	bardzo dobry
20	ul. Targowa 8/6 07-325 Boguty - Pianki	60,67 m ²	CO - pellet, woda, WC	86	bardzo dobry
21	ul. Targowa 8/7 07-325 Boguty - Pianki	74,33 m ²	CO - pellet, woda, WC	86	bardzo dobry

22	ul. Targowa 8/8 07-325 Boguty - Pianki	59,40 m ²	CO - pellet, woda, WC	86	bardzo dobry
23	ul. Aleja Papieża Jana Pawła II 62A/3 07-325 Boguty - Pianki	80,00 m ²	CO - gaz, woda, WC	90	bardzo dobry
24	ul. Aleja Papieża Jana Pawła II 62B/1 07-325 Boguty - Pianki	42,64 m ²	CO - gaz, woda, WC	65	dostateczny
25	ul. Aleja Papieża Jana Pawła II 62B/2 07-325 Boguty - Pianki	42,64 m ²	CO - gaz, woda, WC	65	dostateczny
26	ul. Aleja Papieża Jana Pawła II 62B/3 07-325 Boguty - Pianki	42,64 m ²	CO - gaz, woda, WC	65	dostateczny
27	ul. Lipowa 5B/3 07-325 Boguty - Pianki	55,00 m ²	CO - pellet, woda, WC	67	bardzo dobry
28	ul. Lipowa 5B/5 07-325 Boguty - Pianki	55,00 m ²	CO - pellet, woda, WC	67	bardzo dobry
29	ul. Lipowa 5B/6 07-325 Boguty - Pianki	55,00 m ²	CO - pellet, woda, WC	67	bardzo dobry
30	Białe – Szczepanowice 10/1 07-325 Boguty - Pianki	53,30 m ²	paliwa stałe, woda, WC	90	dostateczny
31	Białe – Szczepanowice 10/2 07-325 Boguty - Pianki	53,30 m ²	paliwa stałe, woda, WC	90	dostateczny
32	Białe – Szczepanowice 10/3 07-325 Boguty - Pianki	53,30 m ²	paliwa stałe, woda, WC	90	dostateczny
33	Białe – Szczepanowice 10/4 07-325 Boguty - Pianki	53,30 m ²	paliwa stałe, woda, WC	90	dostateczny
34	Białe – Szczepanowice 10/5 07-325 Boguty - Pianki	45,50 m ²	paliwa stałe, woda, WC	90	dostateczny
35	Białe – Szczepanowice 10/6 07-325 Boguty - Pianki	45,50 m ²	paliwa stałe, woda, WC	90	dostateczny
36	Tymianki – Bucie 18/1 07-325 Boguty - Pianki	54,00 m ²	CO – olej, woda WC	93	dobry
37	Tymianki – Bucie 18/2 07-325 Boguty - Pianki	54,70 m ²	CO – olej, woda WC	93	dobry
38	Tymianki – Bucie 18/3 07-325 Boguty - Pianki	56,50 m ²	CO – olej, woda WC	93	dobry
	RAZEM	2146,75 m²			

4. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego w latach 2023-2027, z podziałem na lokale wynajmowane w ramach najmu socjalnego oraz pozostałe, przedstawiona została w tabeli nr 2.

Tabela nr 2. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego w latach 2023-2027

Rok	2023	2024	2025	2026	2027
Liczba lokali ogółem:	38	35	35	35	35
Lokale mieszkalne	38	35	35	35	35
Lokale przeznaczone na najem socjalny	0	0	0	0	0

Rozdział 3

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

§ 7. 1. Działania Gminy będą się koncentrowały na utrzymaniu składników zasobu mieszkaniowego w należytym stanie technicznym.

2. Potrzeby remontowe i modernizacyjne zasobu mieszkaniowego Gminy ustala się na podstawie okresowych przeglądów technicznych oraz dodatkowo w wyniku bieżących kontroli i interwencji. Ponadto, prowadzi się bieżące remonty w ramach technicznego utrzymania budynków.

3. Priorytetowym celem remontów i modernizacji jest zapewnienie bezpieczeństwa lokatorom, w związku z tym w pierwszej kolejności podejmowane będą prace zmierzające do zabezpieczenia konstrukcji budynków, modernizacji i zabezpieczenia instalacji technicznych oraz zabezpieczenia przeciwpożarowego.

4. Podejmowane remonty zapewnią uzyskanie zasobu mieszkaniowego na zadowalającym poziomie technicznym gwarantującym:

a) w zakresie standardu budynków:

- stan konstrukcji budynku zapewniający bezpieczeństwo,
- estetyczny stan elewacji budynku,
- sprawną instalację elektryczną i odgromową,
- sprawne przewody kominowe i wentylacyjne,
- schludne i estetyczne klatki schodowe;

b) w zakresie standardu lokali mieszkalnych:

- sprawne i odpowiednie do kubatury źródła ciepła,
- sprawną wentylację,
- sprawną stolarkę okienną i drzwiową,
- sprawną instalację elektryczną.

5. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji uwzględnia utrzymanie zasobu mieszkaniowego Gminy na takim poziomie, aby nie ulegał pogorszeniu, a w miarę możliwości finansowych stopniowo się polepszał, w tych przypadkach, gdzie określany jest jako dostateczny.

6. Zakres remontów i prac modernizacyjnych warunkowany jest wielkością corocznych wpływów z tytułu czynszów za lokale oraz przyznawanymi na ten cel środkami budżetowymi.

7. Plan remontów z podziałem na lata 2023-2027 uwzględnia priorytety przyjęte dla uzyskania poprawy stanu zasobu z zachowaniem pierwszeństwa dla tych robót, które usuwają istniejący obecnie stan zagrożenia i od których zależy bezpieczeństwo mieszkańców.

8. Efektem przyjętych założeń, związanych z poprawą stanu technicznego zasobu, będzie:

- a) zmniejszenie kosztów związanych z usuwaniem awarii i jej skutków;
- b) zahamowanie procesów degradacji budynków i lokali;
- c) polepszenie jakości zamieszkania.

9. Plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata przedstawia tabela nr 3.

Tabela nr 3. Plan remontów i modernizacji na lata 2023 - 2027

Rok	Liczba lokali		Powierzchnia lokali m ²		Stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy - liczba lokali				Planowane remonty
	Przeznaczone na najem socjalny	Pozostałe mieszkalne	Przeznaczone na najem socjalny	Pozostałe mieszkalne	Bardzo dobry	Dobry	Dostateczny	Zły	
2023	0	38	0	2146,75 m ²	22	3	13	-	Według potrzeb
2024	0	35	0	1981,75 m ²	19	3	13	-	Według potrzeb
2025	0	35	0	1981,75 m ²	19	3	13	-	Według potrzeb
2026	0	35	0	1981,75 m ²	19	3	13	-	Według potrzeb
2027	0	35	0	1981,75 m ²	19	3	13	-	Według potrzeb

Rozdział 4

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 8. W okresie objętym Programem przewiduje się sprzedaż trzech lokali mieszkalnych w Bogutach-Piankach przy ul. Lipowej 5B.

Rozdział 5

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 9. Czynsz za lokale mieszkalne stanowiące zasób gminy opłacają najemcy tych lokali.

§ 10. 1. Czynsz najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy ustala Wójt w drodze zarządzenia.

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

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

4. Stawka czynszu za najem socjalny lokalu nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy.

5. Oprócz czynszu najemca obowiązany jest do uiszczania opłat związanych z eksploatacją lokalu mieszkalnego, a niezależnych od właściciela (centralne ogrzewanie, dostaw do lokalu energii elektrycznej, dostaw wody i odbiór ścieków, odbiór odpadów komunalnych).

6. Podwyższanie czynszu nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy.

7. Podwyższenie czynszu może nastąpić z uwzględnieniem następujących czynników i ich wysokości:

1) ciepła woda dostarczana do lokalu – powoduje wzrost stawki bazowej o 15%

2) gaz - powoduje zwiększenie stawki bazowej o 15%

3) CO - powoduje zwiększenie stawki bazowej o 15%

4) łazienka - powoduje zwiększenie stawki bazowej o 15%

8. Obniżenie czynszu może nastąpić z uwagi, iż lokal jest bez WC, co powodować będzie obniżenie stawki bazowej o 15%.

9. Wysokość wskaźnika wzrostu lub obniżki stawki podstawowej czynszu ustala Wójt Gminy Boguty - Pianki.

§ 11. 1. Utrzymywanie stawki czynszu na poziomie właściwym dla racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, powiązane będzie z ochroną najuboższych lokatorów poprzez stosowanie obniżek czynszu.

2. Wójt, na wniosek najemcy, może obniżyć czynsz najmu z uwagi na kryteria dochodowe.

3. Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu obowiązany jest złożyć deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego za okres trzech miesięcy kalendarzowych poprzedzających złożenie wniosku.

4. Ustala się następujące obniżki czynszu:

1) przy dochodzie na 1 osobę w gospodarstwie domowym wynoszącym od 0% do 50% najniższej emerytury można czynsz obniżyć maksymalnie o 50%,

2) przy dochodzie na 1 osobę w gospodarstwie domowym wynoszącym od 50% do 100% najniższej emerytury można czynsz obniżyć maksymalnie o 25%.

5. Obniżka czynszu przyznawana jest na okres 12 miesięcy.

Rozdział 6

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy

§ 12. 1. Zarząd nad lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Boguty-Pianki sprawuje Wójt.

2. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy polega w szczególności na:

- 1) zawieraniu umów najmu lokali;
- 2) określaniu wysokości czynszu;
- 3) wyrażaniu zgody na wykonywanie w lokalu ulepszeń przez lokatorów oraz określaniu rozliczeń z tego tytułu;
- 4) sprawowanie funkcji kontrolnych w zakresie utrzymania czystości i porządku w obrębie budynków;
- 5) utrzymywaniu obiektów w należyтым stanie technicznym oraz zapewnienie sprawnego działania istniejących w budynku instalacji technicznych w ramach posiadanych środków.

§ 13. W okresie realizacji niniejszego programu nie przewiduje się zmiany sposobu administrowania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

Rozdział 7

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2023 – 2027

§ 14. 1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach są przychody z tytułu:

- 1) czynszu za najem lokali mieszkalnych;
 - 2) czynszu za najem lokali użytkowych.
2. Dodatkowym źródłem finansowania są:
- 1) budżet państwa;
 - 2) dotacja gminy;
 - 3) kredyty;
 - 4) fundusze Unii Europejskiej;
 - 5) inne źródła finansowania.

Rozdział 8

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

§ 15. Prognozę kosztów utrzymania zasobów mieszkaniowych Gminy w latach 2023-2027, obejmującą wydatki na bieżącą eksploatację, remonty, modernizację i inwestycje mieszkaniowego zasobu Gminy przedstawia tabela nr 4.

Tabela nr 4. Prognoza kosztów utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy Boguty - Pianki

Rodzaj kosztów*	Prognoza kosztów w zł				
Rok	2023	2024	2025	2026	2027
Koszty bieżącej eksploatacji budynków i lokali	300 000,00	315 000,00	330 000,00	347 000,00	364 000,00
Koszty remontów lokali i budynków	65 000,00	68 000,00	71 000,00	74 000,00	77 000,00
Koszty modernizacji lokali i budynków	-	-	-	-	-
Koszty inwestycyjne	280 000,00	294 000,00	308 000,00	322 000,00	336 000,00

* prognozowane koszty mają charakter szacunkowy, mogą odbiegać zatem od zaistniałych w rzeczywistości.

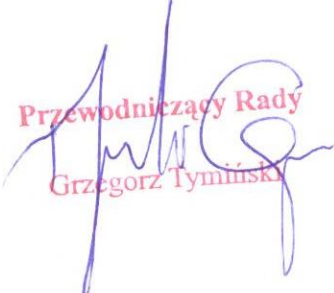
Rozdział 9

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

§ 16. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania zasobem mieszkaniowym za niezbędne uznaje się podejmowanie działań zmierzających w szczególności do:

- 1) corocznego zabezpieczania w budżecie Gminy Boguty-Pianki środków na wykonywanie bieżących remontów,
- 2) poprawy stanu technicznego lokali mieszkalnych i budynków, stanowiących własność Gminy,
- 3) konsekwentnej polityki czynszowej i skutecznej windykacji należności.

§ 17. Gmina prowadzić będzie działania zmierzające do zamian lokali, w stosunku do osób mających kłopoty z realizowaniem należności za zajmowany lokal.


Przewodniczący Rady
Grzegorz Tymniński