



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 4 października 2022 r.

Poz. 10116

UCHWAŁA NR LII/364/2022 RADY GMINY PŁOŃSK

z dnia 21 września 2022 r.

w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Płońsk na lata 2022 - 2027

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 oraz art. 40 ust. 1 i 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r., poz. 559 ze zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust 2 ustawy z dnia 31 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2022, poz. 172 ze zm.), Rada Gminy Płońsk uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Płońsk na lata 2022-2027 w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

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

Przewodniczący Rady Gminy Płońsk

Włodzimierz Kędzik

Załącznik
do Uchwały Nr LII/364/2022
Rady Gminy Płońsk
z dnia 21 września 2022 r.

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA
MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY PŁOŃSK NA LATA
2022-2027**

Płońsk, wrzesień 2022

Rozdział I

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach z podziałem na lokale mieszkalne komunalne, socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.

§ 1.

1. W skład mieszkaniowego zasobu gminy wchodzi ogółem 35 mieszkań w tym 35 mieszkań komunalnych. Łączna powierzchnia wynosi 1 349,64m², z tego łącznie 27 lokali, które stanowią wyłączną własność gminy. Pozostałe 5 lokali zlokalizowanych jest we wspólnotach jako udział gminy lub są to lokale najmowane. Łącznie w lokalach zamieszkuje 81 osób.

2. Zasoby mieszkaniowe określa wg formy właścicieli nr tabela 1 – uwzględniająca jednocześnie stan techniczny.

TABELA NR 1 – Stan danych na dzień 31.08.2022r.

1	PŁOŃSK	PUŁTUSKA	39		50,62	dobry	gminna	4
2	PŁOŃSK	PUŁTUSKA	39		28,46	dobry	współwłasność	4
3	ĆWIKLIN	-	53		50,36	dobry	gminna	4
4	SZEROMIN	-	10		44,65	dobry	najem	2
5	ARCELIN	BITWY ARCELIŃSKIEJ	4		16,10	dobry	gminna	2
6	ARCELIN	BITWY ARCELIŃSKIEJ	4		56,58	dobry	gminna	3
7	ARCELIN	BITWY ARCELIŃSKIEJ	4		33,90	dobry	gminna	1
8	BOŃKI	OSIEDLOWA	4	5	12,53	dobry	współwłasność	1
9	BOŃKI	OSIEDLOWA	4	8	12,72	dobry	współwłasność	1
10	BOŃKI	OSIEDLOWA	4	2	12,37	dobry	współwłasność	1
11	DALANÓWEK	-	49b		28,88	średni	gminna	2
12	KOZIMINY STACHOWO	-	3	-	19,87	średni	gminna	1
13	LISEWO	-	36B	-	48,93	dobry	gminna	1
14	LISEWO	-	36A	-	39,59	dobry	gminna	4
15	LISEWO	-	48	2	46,16	dobry	gminna	1
16	LISEWO	-	48	1	46,76	dobry	gminna	1
17	LISEWO	-	48	3	59,42	dobry	gminna	1
18	POCZERNIN	-	37	4	26,50	dobry	współwłasność	1
19	SKARŻYŃ	ALEJA LIPOWA	60	6	33,72	dobry	gminna	2
20	SKARŻYŃ	ALEJA LIPOWA	60	1	57,42	dobry	gminna	1
21	SKARŻYŃ	ALEJA LIPOWA	60	2	33,49	dobry	gminna	1
22	SKARŻYŃ	ALEJA LIPOWA	60	3	33,42	dobry	gminna	3
23	SKARŻYŃ	ALEJA LIPOWA	60	8	33,04	dobry	gminna	2
24	SKARŻYŃ	ALEJA LIPOWA	60	4	34,05	dobry	gminna	2
25	SKARŻYŃ	ALEJA LIPOWA	60	7	30,11	dobry	gminna	3

26	SKARŻYN	ALEJA LIPOWA	60	5	33,75	dobry	gminna	6
27	SKARŻYN	ALEJA LIPOWA	60	9	34,90	dobry	gminna	4
28	SKARŻYN	ALEJA LIPOWA	60	10	38,34	dobry	gminna	5
29	SZEROMINEK	KRZYWA	3	3	29,86	zły	gminna	3
30	SZEROMINEK	KRZYWA	3	6	41,66	zły	gminna	4
31	SZEROMINEK	KRZYWA	3	1	31,58	zły	gminna	1
32	SZEROMINEK	KRZYWA	3	2	66,79	zły	gminna	3
33	SZEROMINEK	KRZYWA	3	4	12,62	zły	gminna	1
34	SZEROMINEK	KRZYWA	3	5	13,87	zły	gminna	0
35	SKARŻYN	BAJKOWA	1	-	54,62	średni	najem	5
36	KOZIMINY STACHOWO		23	-	102,00	średni	najem	0

3. Stan techniczny budynku określa się następująco:

- za stan dobry – uważa się budynki wymagające jedynie bieżącej konserwacji;
- za stan średni – te budynki, w których jest wymagany remont z wyłączeniem elementów konstrukcyjnych;
- za stan zły – te budynki, które wymagają znacznego zakresu remontowego łącznie z wyłączeniem elementów konstrukcyjnych (remonty kapitalne).

4. Wielkość zasobów mieszkaniowych w poszczególnych latach wg podziału na lokale socjalne, lokale komunalne i pozostałe lokale.

W zasobie mieszkaniowym Gminy Płońsk wszelkie lokale tj. 35 sztuk posiadają status mieszkania komunalnego. W roku 2021 były 34 lokale, na dzień 31.08.2022 stan mieszkań komunalnych wynosi 35 sztuk, w tym 34 lokale mieszkalne nadające się do zamieszkania. W latach 2023-2027 planowana liczba mieszkań komunalnych to 34 sztuki, w tym nadające się z uwagi na stan techniczny do zamieszkania 33 sztuki w roku 2023 i w latach 2024-2027 – 34 sztuki.

Rozdział II

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata, wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jedynym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne.

§ 2.

1. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego jest zróżnicowany i uzależniony od

wieku budynków, przeprowadzonych w przeszłości remontów oraz od stanu ich utrzymania.

2. Stan techniczny budynków lub poszczególnych lokali wskazuje na konieczność przeprowadzenia remontów i modernizacji w zakresie napraw dachów, remontów elewacji, kominów, instalacji wod.- kan., elektrycznych i odgromowych.

3. Poważne remonty wymagające ingerencji w elementy konstrukcyjne budynku są wymagane w: budynku w Szerominku, ul. Krzywa lok. 5 w mniejszym zakresie lok. 1-4.

4. Remonty bieżące polegające przede wszystkim na naprawianiu pokryć dachowych, naprawy kominów lub wymiany stolarki dotyczą głównie: budynków w Dalanówku 49b, Koziminach Stachowo 3.

5. Wydatki na potrzeby remontowe, określone w tabeli 2 są wartościami szacunkowymi w zależności od różnych czynników, w tym od sytuacji finansowej Gminy, mogą ulec zmianie.

TABELA 2

Lp.	ZAKRES REMONTU (potrzeby remontowe w poszczególnych latach)	ROK 2022	ROK 2023	ROK 2024	ROK 2025	ROK 2026	ROK 2027
1	Remont pokryć dachowych	10000	5000	5000	5000	5000	5000
2	Remont przewodów kominowych	5000	5000	5000	5000	5000	5000
3	Remont lewacji i wymiana stolarkizew.	5000	10000	10000	10000	10000	5000
4	Remont klatek	0	0	0	0	0	5000
5	Remont instalacji wodno - kanalizacyjnych	10000	10000	10000	10000	10000	10000
6	Remont instalacji elektrycznych	10000	10000	10000	10000	10000	10000
	RAZEM	40000	40000	40000	40000	40000	40000

6. Budynki stanowiące wspólnoty z udziałem Gminy wymagają remontów bieżących lecz terminy ich przeprowadzenia są uzależnione od decyzji współwłaścicieli. Gmina w żadnym z tych budynków nie posiada większości udziałów.

Rozdział III

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

§ 3.

1. Liczbę lokali przeznaczonych do sprzedaży w kolejnych latach określa się na podstawie wniosków najemców stale zamieszkujących w tych lokalach. W przypadku ich złożenia, każdy będzie indywidualnie rozpatrywany.
2. Do sprzedaży lokali mieszkalnych stosuje się zasady ustanowione przez Radę Gminy Płońsk odrębną uchwałą.

Rozdział IV

§ 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

1. Polityka czynszowa musi być wyważona by opłaty uzyskane z czynszu pozwalały na utrzymanie zasobów mieszkaniowych w stanie technicznym ulegającym poprawie, a jednocześnie odzwierciedlały realną wartość rynkową.
2. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz najmu, ustalony wg stawki podstawowej za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, z uwzględnieniem czynników obniżających lub podwyższających wartość użytkową lokalu mieszkalnego.
3. Stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu z tytułu najmu ustala Wójt Gminy Płońsk, zgodnie z zasadami określonymi w niniejszym programie oraz ustawą o ochronie praw lokatorów i Ustawie o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych.
4. Wójt Gminy ustala w drodze zarządzenia stawki czynszu uwzględniając czynniki, które dzielą lokale w zależności od stanu technicznego i wyposażenia tj.:
 - budynki po kapitalnym remoncie,
 - budynki w dobrym stanie technicznym,
 - budynki przeznaczone do kapitalnego remontu w stanie złym,
 - lokale socjalne.
5. Wykaz czynników obniżających wartość użytkową lokalu mieszkalnego oraz wskaźnik obniżający stawkę bazową określa tabela nr 3.
6. Stawka czynszu najmu za lokal objęty najmem socjalnym oraz inne tymczasowe pomieszczenie nie może przekraczać połowy stawki bazowej najmniejszego czynszu obowiązującej w mieszkaniowym zasobie Gminy Płońsk.

TABELA NR 3

Czynniki obniżające wartość użytkową lokalu Wskaźnik obniżający stawkę	Wartość procentowa %
Lokal mieszkalny bez urządzeń wodociągowych	5
Lokal mieszkalny bez instalacji kanalizacyjnej	5
Lokal mieszkalny usytuowany na parterze i ostatniej kondygnacji	5
Stan średni budynku i lokalu mieszkalnego	5
Stan zły budynku i lokalu mieszkalnego	5

7. Wykaz czynników podwyższających wartość użytkową lokalu mieszkalnego oraz wskaźnik podwyższający stawkę bazową określa tabela nr 4

TABELA NR 4

Czynniki podwyższające wartość użytkową lokalu Wskaźnik podwyższający stawkę	Wartość procentowa %
Stan dobry techniczny lokalu mieszkalnego wymagający jedynie bieżącej konserwacji (§1 pkt.3).	20
Lokalizacja nieruchomości.	10

8. Czynniki obniżające i podwyższające wartość użytkową lokalu nie mają zastosowania do lokali socjalnych.

Rozdział V

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

§ 5.

Gminnym zasobem mieszkaniowym zarządza Wójt Gminy Płońsk. W okresie objętym planem nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

W szczególności zadaniem Gminy jest:

- 1) Zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i zabezpieczenie nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem a także zapewnienie ich właściwej eksploatacji.
- 2) Prowadzenie dokumentacji technicznej budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.
- 3) Wykonywanie czynności związanych z naliczaniem należności od najemców lokali mieszkalnych (czynsz, opłaty za media i inne wymagalne) ich pobieranie oraz prowadzenie windykacji tych należności.
- 4) Prowadzenie ewidencji zasobu lokalowego, budynkowego wraz z ich najemcami.
- 5) Prowadzenie ewidencji księgowej, odzwierciedlającej zdarzenia księgowego sposobem pozwalający na jednoznaczne określenie otrzymywanych dochodów i poczynionych wydatków, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa.

Rozdział VI

§ 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

W latach obowiązywania programu finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł:

- 1) wpływów z czynszów za lokale mieszkaniowe,
- 2) środków budżetowych,
- 3) środki zewnętrzne,
- 4) inne środki.

Rozdział VII**§ 7.**

Wysokość wydatków 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, w których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne.

1. Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na poszczególne rodzaje kosztów związanych z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego przedstawia tabela nr 5.

TABELA 5

L.p.		2023	2024	2025	2026	2027
1.	Koszty bieżącej eksploatacji oraz koszty zarządu nieruchomości wspólnych, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli.	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000
2.	Koszty remontów.	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000
3.	Koszty modernizacji.	0	0	0	0	0

Rozdział VIII**§ 8.**

Działania mające na celu racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Celem racjonalizacji działań w zakresie gospodarowania mieszkaniowym

zasobem gminy będzie dążenie do:

1. Poprawy warunków technicznych i standardu lokali mieszkalnych.
2. Racjonalnego gospodarowania środkami z budżetu gminy przeznaczonymi na finansowanie gospodarki mieszkaniowej.
3. Intensyfikacja zamian wzajemnych lokali (zamiana lokali mieszkalnych między stronami, z których co najmniej jeden jest lokatorem komunalnym) jako sposób
4. na dostosowanie standardu lokalu do potrzeb mieszkańców.
5. Dążenie do sprzedaży lokali znajdujących się w budynkach z udziałem Gminy we Wspólnotach Mieszkaniowych.
6. Dokonywanie (w możliwych przypadkach) podziału lokali większych na mniejsze.