



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

---

Warszawa, dnia 11 maja 2023 r.

Poz. 5944

### UCHWAŁA NR 518/XLVIII/2023 RADY GMINY GOSTYNIN

z dnia 26 kwietnia 2023 r.

#### **w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Gostynin na lata 2023 – 2027**

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 40, zm.: Dz. U. z 2023 r. poz. 572) w związku z 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r., poz. 172, zm.: Dz. U. z 2022 r. poz. 1561 i poz. 2456) Rada Gminy Gostynin uchwala, co następuje:

**§ 1.** Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Gostynin na lata 2023- 2027”, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Gostynin.

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

Przewodnicząca Rady Gminy Gostynin

**Renata Kędzierska**

**Załącznik Nr 1  
do Uchwały Nr 518/XLVIII/2023  
Rady Gminy Gostynin  
z dnia 26 kwietnia 2023r.**

## **Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Gostynin na lata 2023 - 2027**

### **Rozdział I**

#### Definicje:

Ilekoć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) programie – należy przez to rozumieć wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Gostynin na lata 2023-2027,
- 2) gminie – należy przez to rozumieć Gminę Gostynin,
- 3) Wójcie lub organie wykonawczym gminy – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Gostynin,
- 4) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 172 ze zm.).

### **Rozdział II**

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Gostynin na lata 2023 – 2027 określa 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 budynków 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 gminy, 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, a w szczególności:
  - a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali;
  - b) planowaną sprzedaż lokali.

### **Rozdział III**

#### **Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach**

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Gostynin wg. stanu na dzień 31.12.2022 r. tworzy 77 lokali.
2. W skład mieszkaniowego zasobu gminy Gostynin wchodzi lokale znajdujące się w budynkach będących w całości własnością gminy oraz w budynkach będących jej współwłasnością.

Tab. 1

Wykaz budynków będących w całości własnością gminy

| L.p. | Miejscowość   | Liczba lokali | Łączna pow. użytkowa lokali | Stan techniczny budynku - wyposażenie                                    | Zamieszkałe / wolne          |
|------|---------------|---------------|-----------------------------|--------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| 1.   | Lucień 46a    | 2             | 73,65                       | Dostateczny, inst. elektr., wod.-kan.                                    | zamieszkały                  |
| 2.   | Lucień 46b    | 7             | 191,50                      | Dostateczny, inst. elektr., wod.-kan. wc                                 | zamieszkały                  |
| 3.   | Miałków 25    | 7             | 310,10                      | Dobry, inst. elektr., wod.-kan., wc                                      | zamieszkały                  |
| 4.   | Miałków 25a   | 2             | 59,55                       | Dobry, inst. elektr., wod.-kan.                                          | zamieszkały                  |
| 5.   | Rębów 34a     | 8             | 397,07                      | Dostateczny, inst. elektr., wod.-kan., łazienka, wc                      | zamieszkały                  |
| 6.   | Leśniewice 3  | 10            | 347,34                      | Dobry, inst. elektr., wod.-kan., łazienka, wc, termomodernizacja         | zamieszkały                  |
| 7.   | Skrzany 11    | 7             | 341,86                      | Dostateczny, inst. elektr., wod.-kan., łazienka, wc                      | zamieszkały                  |
| 8.   | Belno 13      | 3             | 136,29                      | Dostateczny, inst. elektr., wod.-kan., łazienka, wc                      | zamieszkały                  |
| 9.   | Sokołów 18A   | 5             | 144,60                      | Dobry, inst. elektr., wod.-kan.                                          | zamieszkały                  |
| 10.  | Białotarsk 34 | 3             | 176,68                      | B.dobry, inst. elektr., wod.-kan., c.o., łazienka, wc, termomodernizacja | zamieszkały                  |
| 11.  | Marianów 2    | 1             | 45,00                       | Zły, inst. elektr., woda                                                 | zamieszkały                  |
| 12.  | Jastrzębia 51 | 2             | 77,00                       | Dostateczny, inst. elekt., woda                                          | zamieszkały                  |
| 13.  | Józefków 24   | 6             | 215,20                      | Zły, inst. elekt., woda                                                  | zamieszkały<br>1 lokal wolny |
| 14.  | Józefków 19b  | 2             | 103,20                      | Dobry, inst. elektr., wod.-kan., c.o. łazienka, wc                       | zamieszkały                  |

Tab. 2

Wykaz budynków będących współwłasnością gminy

| L p. | Miejscowość | Liczba lokali | Łączna pow. użytkowa lokali | Stan techniczny budynku - wyposażenie               | Zamieszkałe / wolne |
|------|-------------|---------------|-----------------------------|-----------------------------------------------------|---------------------|
| 1.   | Lucień 38   | 1             | 27,00                       | Zły, inst. elektr., woda                            | zamieszkały         |
| 2.   | Lucień 51   | 2             | 77,00                       | Dobry, inst. elektr., woda                          | zamieszkały         |
| 3.   | Lucień 56   | 1             | 28,90                       | Dostateczny, inst. elektr., wod.-kan., łazienka, wc | zamieszkały         |
| 4.   | Solec 39b   | 1             | 53,00                       | Dobry, inst. elektr., wod.-kan., łazienka, wc       | zamieszkały         |
| 5.   | Kozice 4a   | 3             | 86,56                       | Dostateczny, inst. elektr., woda                    | zamieszkały         |

|    |                                                   |   |       |                                                     | 1 lokal wolny |
|----|---------------------------------------------------|---|-------|-----------------------------------------------------|---------------|
| 6. | Sokołów 52 m.4<br>( Wspólnota Mieszkaniowa )      | 1 | 56,40 | Dobry, inst. elektr., wod.-kan., łazienka, wc       | zamieszkały   |
| 7. | Sokołów 53 m. 5 i 10<br>(Wspólnota Mieszkaniowa ) | 2 | 86,50 | Dobry, inst. elektr., wod.-kan., c.o., łazienka, wc | zamieszkały   |
| 8. | Sokołów 54 m.8<br>( Wspólnota Mieszkaniowa )      | 1 | 65,40 | Dobry, inst. elektr., wod.-kan., c.o., łazienka, wc | zamieszkały   |

3. Przewiduje się, że w latach 2023-2027 wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy Gostynin będzie ulegała stopniowym zmianom. Prognozowany stan wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Gostynin z podziałem na lokale mieszkalne przedstawia poniższa tabela:

|                                                    | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 |
|----------------------------------------------------|------|------|------|------|------|
| <b>Liczba lokali w mieszkaniowym zasobie gminy</b> | 77   | 75   | 74   | 73   | 72   |

Prognozę wielkości zasobu mieszkaniowego oparto na następujących założeniach:

- 1) corocznej sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców;
- 2) planowanej rozbiórki części budynku Kozice 4a – likwidacja 1 lokalu.
4. Planowane są systematyczne działania umożliwiające wprowadzenie do budynków instalacji wodno-kanalizacyjnych oraz wykonanie w lokalach w.c. i łazienek oraz zastępowanie tradycyjnych źródeł grzewczych (kuchni węglowych, piecokuchni) instalacją centralnego ogrzewania z zastosowaniem ekologicznych źródeł ciepła.

#### Rozdział IV

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

1. Wielkość potrzeb mieszkaniowych, wynikających z realizacji ustawowych obowiązków Gminy określa się w szczególności na podstawie:
  - 1) liczby złożonych wniosków dot. przydziału mieszkania,
  - 2) konieczności zapewnienia lokali zamiennych ze względu na zły stan techniczny budynków,
  - 3) liczby wyroków sądowych orzekających eksmisję.
2. Zapotrzebowanie na lokale komunalne i socjalne wg stanu na dzień 31.12.2022 r. wynosi - 166 szt., w tym:
  - pozostające do zrealizowania zobowiązania Gminy wobec rodzin umieszczonych na liście osób oczekujących na przydział mieszkań z zasobów gminy – 46 wniosków,
  - potrzeby wynikające z wpływających wniosków – 117 wniosków,
  - potrzeby w zakresie dostarczenia lokali socjalnych na mocy prawomocnych wyroków orzekających eksmisję i przyznających prawo do lokalu socjalnego – 3

Niewykonanie obowiązku dostarczenia lokalu socjalnego powoduje roszczenie o zapłatę odszkodowania.

3. Potrzeby remontowe budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Gostynin ustalane są na podstawie wniosków i zaleceń pokontrolnych zawartych w rocznych przeglądach stanu

technicznego budynków, ekspertyzach, opiniach, nakazach i zaleceniach Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego.

4. Najważniejszym problemem, który należy rozwiązać w dziedzinie gospodarki lokalowej jest zły stan techniczny budynków, który wynika z zaawansowanego wieku obiektów, rodzaju zabudowy, pokrycia dachu, sposobu utrzymania budynku oraz jego użytkowania, a przede wszystkim wieloletniego eksploataowania przy braku wystarczających środków na remonty kapitalne.
5. Przewiduje się, że w latach 2023-2027 stan techniczny budynków, a tym samym warunki zamieszkania będą sukcesywnie ulegały poprawie. Potrzeby remontowe dotyczące budynków stanowiących wyłączną własność Gminy w latach 2023-2027 przedstawia poniższa tabela. Wartości wskazane w tabeli są wartościami szacunkowymi, jakie należałoby ponieść, aby zasób utrzymać w stanie niepogorszonym.

| Zakres remontu                                      | 2023      | 2024      | 2025      | 2026      | 2027      |
|-----------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| <b>Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej</b>        | 35 000,00 | 35 000,00 | 30 000,00 | 25 000,00 | 25 000,00 |
| <b>Remonty dachów (obróbki blacharskie), kominy</b> | 60 000,00 | 60 000,00 | 40 000,00 | 40 000,00 | 30 000,00 |
| <b>Elewacje budynków</b>                            | 50 000,00 | 50 000,00 | 50 000,00 | 50 000,00 | 40 000,00 |
| <b>Pozostałe remonty i bieżąca konserwacja</b>      | 40 000,00 | 40 000,00 | 40 000,00 | 40 000,00 | 45 000,00 |

6. Działaniem priorytetowym na najbliższe lata będzie wykonywanie remontów wynikających awarii zagrażających życiu i bezpieczeństwu mieszkańców (m.in. w zakresie instalacji elektrycznej, drożności i szczelności przewodów wentylacyjnych, dymowych i spalinowych), bezpieczeństwu mienia oraz konstrukcji budynków. W dalszej kolejności wykonywane będą remonty dachów, przebudowa kominów, remonty instalacji wodno-kanalizacyjnych, działania podnoszące standard zamieszkania oraz likwidacja nieefektywnych i nieekologicznych źródeł ciepła.
7. Rzeczywiste potrzeby remontowe nie są jednoznaczne z planowanymi wydatkami gminy. Zakres i wysokość przeznaczanych na remonty środków finansowych będzie uzależniona od realnych możliwości finansowych gminy. Wyszczególnione w powyższej tabeli wartości mogą ulegać zmianie poprzez przesunięcia realizacji zadań na rok następny lub poprzedni, w zależności od zaplanowanych przez Radę Gminy środków finansowych w danym roku w budżecie gminy.

## Rozdział V

### Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

Ilość lokali przeznaczonych do sprzedaży w kolejnych latach uzależniona jest od zainteresowania lokatorów wykupem zajmowanych mieszkań i ilości wpływających wniosków. Sprzedaż odbywać się będzie w oparciu o przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 344).

Prognoza sprzedaży lokali mieszkalnych na lata 2023 – 2027:

|                                               | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 |
|-----------------------------------------------|------|------|------|------|------|
| <b>Prognozowana liczba sprzedaży mieszkań</b> | 2    | 1    | 1    | 1    | 1    |

## **Rozdział VI**

### **Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu**

1. Polityka czynszowa gminy zmierzać będzie w kierunku uzyskania stawki czynszu na poziomie zapewniającym pokrycie kosztów utrzymania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.
2. Proces zakładający docelowe pokrycie kosztów z wpływów czynszów, o których mowa w ust. 1 powiązany będzie:
  - z ochroną najuboższych gospodarstw domowych poprzez system pomocy w formie dodatków mieszkaniowych,
  - z zamianą lokali, w celu racjonalnego zasiedlania zasobu mieszkaniowego, uwzględniającego potrzeby rodzin i ich możliwości finansowe.
3. Do czasu osiągnięcia czynszów na poziomie niezbędnym do utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy, różnica wynikająca z potrzeb finansowych i faktycznych wpływów czynszowych będzie uwzględniana w planach budżetowych gminy.
4. Miesięczną wysokość stawki czynszu za najem 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących zasób gminy ustala Wójt Gminy w drodze zarządzenia, z uwzględnieniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawnych.
5. Ustala się następujące rodzaje czynszu:
  - a) za lokale mieszkalne
  - b) za lokale socjalne
  - c) za lokale zamienne
  - d) za pomieszczenia tymczasowe

W przypadku lokali zamiennych obowiązywać będą takie same stawki czynszu jak w przypadku lokali mieszkalnych, natomiast za pomieszczenia tymczasowe – jak za lokale socjalne.

6. Czynsz obejmuje m.in.: koszty administrowania, koszty konserwacji i utrzymania technicznego budynku.
7. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat niezależnych od właściciela tj.: opłat za dostawę do lokalu energii elektrycznej, zimnej i ciepłej wody oraz odbiór nieczystości płynnych i stałych.
8. Stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu należy zróżnicować w zależności od:
  - wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu,
  - ogólnego stanu technicznego budynku.
9. Właściciel budynku lub lokalu mieszkalnego może stosować obniżki czynszu w stosunku do najemców spełniających warunki wynikające z przepisów ww. ustawy.
10. Podwyższanie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy.

## **Rozdział VII**

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

1. Budynkami i lokalami mieszkalnymi stanowiącymi zasób mieszkaniowy gminy zarządzają:
  - Urząd Gminy Gostynin,

- Zarządcy Wspólnot Mieszkaniowych.
2. Zarządzanie zasobem mieszkaniowym Gminy Gostynin polega w szczególności na realizacji następujących zadań:
- zawieranie umów najmu,
  - naliczanie czynszu,
  - prowadzenie windykacji należności z tytułu najmu lokali,
  - sprawowanie nadzoru technicznego budynków i lokali,
  - wyrażaniu zgody na wykonywanie przez lokatorów ulepszeń w wynajmowanych lokalach,
  - sprawowaniu funkcji kontrolnych w zakresie utrzymywania czystości i porządku w obrębie budynków stanowiących zasób mieszkaniowy gminy.

## **Rozdział VIII**

### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach:**

Koszty bieżącego utrzymania zasobu mieszkaniowego gminy w tym bieżącej konserwacji, remontów będą pokrywane w poszczególnych latach z wpływu opłat czynszowych za lokale mieszkalne oraz z dochodu uzyskiwanego z tytułu najmu lokali użytkowych i garaży

## **Rozdział IX**

### **Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Gostynin**

Poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarki mieszkaniowej zakłada się poprzez:

- planowaną sprzedaż lokali położonych w budynkach, w których część lokali została wyodrębniona na własność zgodnie z ww. ustawą, sprzedaż lokali obejmować będzie głównie budynki, w których udział gminy jest niewielki,
- przeznaczanie zwolnionych, nie użytkowanych budynków użyteczności publicznej należących do zasobów gminy, na lokale mieszkalne poprzez adaptację i zmianę sposobu użytkowania,
- zmniejszenie liczby dłużników poprzez skuteczną windykację należności czynszowych,
- pozyskiwanie zewnętrznych środków finansowych na budownictwo mieszkaniowe.

## **Rozdział X**

### **Przepisy końcowe**

W sprawach nieuregulowanych niniejszym programem mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2022r., poz. 172 ze zm.) oraz przepisy Kodeksu Cywilnego.