



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

---

Warszawa, dnia 03 listopada 2023 r.

Poz. 11861

### **UCHWAŁA NR LII/320/2023 RADY GMINY W KUCZBORKU-OSADZIE**

z dnia 11 października 2023 r.

#### **w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kuczbork – Osada na lata 2023 – 2027**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15, art. 40 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) 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 zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r., poz. 725) Rada Gminy w Kuczborku – Osadzie uchwala:

**§ 1.** Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kuczbork-Osada na lata 2023 - 2027 stanowiący załącznik do uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kuczbork – Osada.

**§ 3.** Traci moc Uchwała nr XXV/166/2009 Rady Gminy z dnia 3 grudnia 2009 roku w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kuczbork – Osada na lata 2010-2014”.

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

Przewodniczący Rady Gminy

**Waldemar Skuza**

Załącznik do uchwały Nr LII/320/2023

Rady Gminy w Kuczborku-Osadle

z dnia 11 października 2023 r.

Wieloletni program gospodarowania  
mieszkaniowym zasobem Gminy  
Kuczbork – Osada na lata 2023 – 2027.

### **I. Postanowienia ogólne.**

1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kuczbork-Osada na lata 2023-2027 został opracowany stosownie do postanowień 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 (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 725 z późn. zm.).

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

3. Działania dotyczące mieszkalnictwa mają za zadanie:

a. Utrzymanie zasobu na dobrym poziomie technicznym,

b. Zaspokojenie niezbędnych potrzeb mieszkaniowych przez Gminę Kuczbork-Osada, zwaną dalej „Gminą”.

### **II. Prognoza dotycząca wielkości posiadania oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy.**

1. Mieszkaniowy zasób gminy Kuczbork – Osada obejmuje 5 lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach stanowiących własność gminy – 4 lokale, oraz użytkowanych na prawach współwłasności z innymi osobami – 1 mieszkanie.

a. Gmina posiada 4 lokale mieszkalne stanowiące własność w miejscowościach:

· Kuczbork-Wieś, ul. Glinki 26 – 1 lokal,

· Kuczbork – Osada, Adama Mickiewicza 8 – 1 lokal,

· Chojnowo 101 – 1 lokal,

· Chojnowo 104B – 1 lokal,

b. w budynkach pozostających we współwłasności:

· Kuczbork-Wieś, ul. Adama Mickiewicza 7C – 1 lokal.

2. Szczegółowa informacja o zasobie mieszkaniowym, stanie technicznym budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kuczbork-Osada:

| <i><b>Lp</b></i> | <i><b>Miejscowość</b></i>               | <i><b>Stan techniczny</b></i> | <i><b>Wyposażenie</b></i>                                                          | <i><b>Rok Budowy</b></i> |
|------------------|-----------------------------------------|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| 1                | Kuczbork-Wieś, ul. Glinki 26            | Średni                        | Instalacja elektryczna,<br>instalacja wodociągowa                                  | Ok. 1950                 |
| 2                | Chojnowo 100b                           | słaby                         | Instalacja elektryczna,<br>instalacja wodno-kanalizacyjna                          | 1920                     |
| 3                | Kuczbork-Wieś, ul. Adama Mickiewicza 7C | Dobry                         | Instalacja elektryczna,<br>instalacja wodno-kanalizacyjna,<br>centralne ogrzewanie | 1973                     |
| 4                | Chojnowo 104B                           | średni                        | Instalacja elektryczna,<br>instalacja wodno-kanalizacyjna,                         | 1965                     |

|   |                                       |       |                                                                              |      |
|---|---------------------------------------|-------|------------------------------------------------------------------------------|------|
|   |                                       |       | centralne ogrzewanie                                                         |      |
| 5 | Kuczbork – Osada, Adama Mickiewicza 8 | dobry | Instalacja elektryczna, instalacja wodno-kanalizacyjna, centralne ogrzewanie | 1925 |

3. W okresie obowiązywania niniejszego Programu zasób mieszkaniowy Gminy nie ulegnie zmianie, ponieważ nie przewiduje się budowy nowych budynków mieszkalnych.

### III. Analiza potrzeb i plan remontów i modernizacji.

1. Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych należących do zasobu mieszkaniowego określane będą na podstawie stanu technicznego budynków wynikającego między innymi z przeglądów technicznych przeprowadzonych w oparciu o Ustawę z dnia 7 lipca 1994 r Prawo budowlane a także ekspertyz, opinii, wizji lokalnych, nakazów oraz kontroli Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego.

2. W latach 2023-2027 nakłady finansowe na lokale będą dotyczyły drobnych prac remontowych związanych z eksploatacją, mającą na celu utrzymanie zasobu w stanie niepogorszonym.

3. Źródłem finansowania bieżących konserwacji w latach obowiązywania programu, będą środki finansowe budżetu gminy pochodzące z opłat z tytułu czynszu najmu lokali. Wydatki wynikające z zarządzania mieszkaniowym zasobem tj. remonty lokalów i modernizacja budynków powinny być pokrywane z wpływów z czynszu.

4. W ramach bieżących remontów budynku planuje się:

· Bieżące naprawy instalacji wodno-kanalizacyjnej, elektrycznej oraz malowanie pomieszczeń.

Prace te zostaną wykonane w ramach posiadanych środków.

### IV. Planowana sprzedaż lokali.

1. Sprzedaż lokali będzie następować sukcesywnie po złożeniu wniosku przez najemcę lokalu lub po wyrażeniu zgody na sprzedaż danego lokalu przez Radę Gminy. Gmina będzie dążyć do sprzedaży lokali tam, gdzie leży to w interesie lokatorów bądź gminy.

Przewiduje się zbycie lokali w latach:

· 2023-2027 – 2 lokali

2. Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych z gminnego zasobu mieszkaniowego każdorazowo regulują odrębne uchwały Rady Gminy.

### V. Zasady polityki czynszowej.

1. Stawkę czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala się na podstawie stawki bazowej za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej z uwzględnieniem następujących czynników obniżających lub podwyższających wartość użytkową lokalu:

a. położenia budynku,

b. położenia lokalu w budynku,

c. wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu,

d. ogólnego stanu technicznego budynku,

2. W drodze zarządzenia Wójt Gminy ustala stawkę czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu oraz wysokość czynników obniżających lub podwyższających te stawki nie częściej niż raz w roku.

3. Czynniki podwyższające czynsz:

a. Lokal położony na parterze – 5%,

b. Lokal wyposażony w centralne ogrzewanie – 20 %,

c. Lokal wyposażony w instalację wodociągową – 20 %,

d. Lokal wyposażony w instalację kanalizacyjną – 20 %,

e. Lokal wyposażony w centralną ciepłą wodę – 20 %.

4. W stosunku do najemców o niskich dochodach Wójt Gminy stosuje obniżki czynszu naliczonego według obowiązujących stawek, ustalonych zgodnie z ust. 1 i 3 niniejszego rozdziału.

5. Wysokość czynszu naliczonego według obowiązujących stawek obniża się o 10 % w przypadku gdy, średni miesięczny dochód na jedną osobę w gospodarstwie domowym w okresie 3 m-cy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 75 % najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych i 50 % w gospodarstwach wieloosobowych.

6. Za dochód uważa się dochód w rozumieniu przepisów o dodatkach mieszkaniowych.

7. Obniżkę czynszu udziela się najemcy na okres 12 miesięcy.

8. Decyzję w sprawie obniżki czynszu podejmuje Wójt Gminy.

## **VI. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.**

1. Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza Wójt Gminy Kuczbork – Osada.

2. Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem gminy obejmują w szczególności:

a. zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych;

b. utrzymanie w należnym stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujące się na nich urządzenia komunalne i zieleń;

c. prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu, i innych opłat związanych z najmem lokali;

d. remonty, konserwacje i modernizacje lokali i budynków;

e. zapewnienie obsługi komunalnej poprzez zawieranie umów na świadczenie usług odbioru nieczystości.

## **VII. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.**

Finansowanie gospodarki mieszkaniowej w latach 2023 – 2027 odbywać się będzie z następujących źródeł:

a) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne;

b) wpływy z czynszów za lokale użytkowe;

c) środki budżetowe.

## **VIII. Wysokość wydatków w kolejnych latach:**

1. Szacunkowe wydatki związane z mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2023-2027 przedstawiono w poniższej tabeli:

| <i>Lp</i> | <i>Rok</i> | <i>Koszty bieżące eksploatacji</i> | <i>Koszty remontów lokali i modernizacji lokali i budynków</i> |
|-----------|------------|------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| 1         | 2023       | 1 000,00 zł                        | 0,00 zł                                                        |
| 2         | 2024       | 1 200,00 zł                        | 500,00 zł                                                      |
| 3         | 2025       | 1 200,00 zł                        | 500,00 zł                                                      |
| 4         | 2026       | 1 500,00 zł                        | 1000,00 zł                                                     |
| 5         | 2027       | 1 600,00 zł                        | 1000,00 zł                                                     |

2. W okresie obowiązywania programu nie przewiduje się wydatków na budowę lub przebudowę gminnych zasobów mieszkaniowych.

## **IX. Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.**

Działania zmierzające do poprawy wykorzystania i racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem gminy to:

1. Systematyczna dbałość o istniejący zasób mieszkaniowy, poprawa stanu technicznego lokali.

2. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy planuje się w okresie obowiązywania niniejszego programu:

a. Dążenie do prowadzenia remontów w takim zakresie, który nie wymaga przydzielenia lokalu zamiennego.

b. Pozyskiwanie lokali socjalnych i tymczasowych pomieszczeń przez adaptację pomieszczeń o innym przeznaczeniu niż mieszkalne, stanowiących własność Gminy.

3. Poczynić starania w celu pozyskania środków pozabudżetowych gminy ze środków zewnętrznych na budownictwo mieszkaniowe.

4. Lokale z mieszkaniowego zasobu gminy przeznacza się dla najemców, którzy nie są w stanie wynająć lokali z innych zasobów, a jednocześnie ich sytuacja finansowa pozwala na opłacenie czynszów w lokalach komunalnych.

5. Rada Gminy zleca Wójtowi podjęcie wszelkich zgodnych z przepisami prawa działań w celu umożliwienia zawarcia bezpośrednich umów na dostawę do lokalu mediów i usług.