



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 07 lutego 2023 r.

Poz. 1517

UCHWAŁA NR XL/335/23 RADY GMINY OSTRÓW MAZOWIECKA

z dnia 27 stycznia 2023 r.

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ostrów Mazowiecka 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 (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40) 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 (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 172 z późn. zm.) uchwala się, co następuje:

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

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ostrów Mazowiecka.

§ 3. Traci moc uchwała Nr XXXIII/309/18 Rady Gminy Ostrów Mazowiecka z dnia 23 marca 2018 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Ostrów Mazowiecka na lata 2018-2023, zmieniona uchwałą Nr XXXV/330/18 Rady Gminy Ostrów Mazowiecka z dnia 30 maja 2018 r.

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

Wiceprzewodnicząca Rady Gminy

Grażyna Pieńkowska

Załącznik do uchwały Nr XL/335/23
Rady Gminy Ostrów Mazowiecka
z dnia 27 stycznia 2023 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY OSTRÓW MAZOWIECKA NA LATA 2023-2027

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ostrów Mazowiecka, 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 (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 172 z późn. zm.)

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

§ 3. Zasady wynajmowania lokali z zasobu mieszkaniowego gminy uregulowane są w odrębnej uchwale Rady Gminy Ostrów Mazowiecka.

§ 4. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ostrów Mazowiecka 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 Ostrów Mazowiecka,
- 2) **Wójcie** - należy przez to rozumieć Wójta Gminy Ostrów Mazowiecka,
- 3) **najniższej emeryturze** - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury, ogłaszaną 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 (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 504 z późn. zm.).

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Ostrów Mazowiecka

§ 6. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Ostrów Mazowiecka, objęty programem, tworzą lokale znajdujące się w budynkach stanowiących w całości własność Gminy Ostrów Mazowiecka.

2. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ostrów Mazowiecka wchodzi 27 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 1131,92 m².

3. Szczegółowa informacja o zasobie mieszkaniowym, stanie technicznym budynków, położeniu lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ostrów Mazowiecka przedstawia tabela nr 1, z zastrzeżeniem ust. 4.

4. Lokale wskazane we wierszach 19 – 27 zostaną oddane do użytku po zakończeniu ich przebudowy i uzyskaniu wszelkich wymaganych pozwoleń. Planowany termin oddania do użytku: kwiecień 2023 r.

Tabela nr 1. Zasób mieszkaniowy, stan techniczny budynków, położenie lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ostrów Mazowiecka.

Lp.	Adres lokalu	Powierzchnia użytkowa	Wyposażenie	Przybliżony rok budowy	Stan techniczny
1	Biel 89 07-300 Ostrów Mazowiecka	43,50 m ²	paliwa stałe, woda, WC	67	dobry
2	Guty Bujno 37 07 – 304 Ostrów Mazowiecka	83,56 m ²	paliwa stałe, woda,	57	dostateczny
3	Jelonki 17/1 07-302 Ostrów Mazowiecka 3	55,00 m ²	CO - olej, woda, WC	52	dobry
4	Jelonki 17/2 07-302 Ostrów Mazowiecka 3	38,00 m ²	CO - olej, woda, WC	52	dobry
5	Jelonki 17/3 07-302 Ostrów Mazowiecka 3	55,00 m ²	CO - olej, woda, WC	52	dobry
6	Jelonki 17/4 07-302 Ostrów Mazowiecka 3	38,00 m ²	CO - olej, woda, WC	52	dobry
7	Koziki 1/1 07-300 Ostrów Mazowiecka	38,00 m ²	paliwa stałe, woda, WC	52	dobry
8	Koziki 1/2 07-300 Ostrów Mazowiecka	38,00 m ²	paliwa stałe, woda, WC	52	dobry
9	Koziki 1/3 07-300 Ostrów Mazowiecka	38,00 m ²	paliwa stałe, woda, WC	52	dobry
10	Nagoszewo 82/1 07-300 Ostrów Mazowiecka	22,00 m ²	paliwa stałe, woda,	67	dostateczny
11	Nagoszewo 82/2 07-300 Ostrów Mazowiecka	25,00 m ²	paliwa stałe, woda,	67	dostateczny
12	Nagoszewo 82/2 07-300 Ostrów Mazowiecka	22,00 m ²	paliwa stałe, woda,	67	dostateczny
13	Turka 39A/1 07-300 Ostrów Mazowiecka	52,00 m ²	CO - olej, woda, WC	52	dobry
14	Nowa Osuchowa, ul. Szkolna 52/1 07-308 Poręba	40,00 m ²	CO – pellet, woda, WC	52	dobry
15	Nowa Osuchowa, ul. Szkolna 52/2 07-308 Poręba	40,00 m ²	CO – pellet, woda, WC	52	dobry
16	Nowa Osuchowa, ul. Szkolna 52/3 07-308 Poręba	44,00 m ²	CO – pellet, woda, WC	52	dobry
17	Pałapus 20/1 07 - 300 Ostrów Mazowiecka	47,39 m ²	CO - olej, woda, WC	47	dobry
18	Pałapus 20/2 07 - 300 Ostrów Mazowiecka	32,07 m ²	CO - olej, woda, WC	47	dobry
19	Nowa Osuchowa, ul. Szkolna 50/1 07- 308 Poręba	27,70 m ²	CO – pellet, woda, WC	Modernizacja 2022-2023	bardzo dobry
20	Nowa Osuchowa, ul. Szkolna 50/2 07- 308 Poręba	43,95 m ²	CO – pellet, woda, WC	Modernizacja 2022-2023	bardzo dobry
21	Nowa Osuchowa, ul. Szkolna 50/3 07- 308 Poręba	36 m ²	CO – pellet, woda, WC	Modernizacja 2022-2023	bardzo dobry
22	Nowa Osuchowa, ul. Szkolna 50/4 07- 308 Poręba	28,30 m ²	CO – pellet, woda, WC	Modernizacja 2022-2023	bardzo dobry
23	Nowa Osuchowa, ul. Szkolna 50/5 07- 308 Poręba	50,76 m ²	CO – pellet, woda, WC	Modernizacja 2022-2023	bardzo dobry

24	Nowa Osuchowa, ul. Szkolna 50/6 07- 308 Poręba	45,65 m ²	CO – pellet, woda, WC	Modernizacja 2022-2023	bardzo dobry
25	Nowa Osuchowa, ul. Szkolna 50/7 07- 308 Poręba	48,75 m ²	CO – pellet, woda, WC	Modernizacja 2022-2023	bardzo dobry
26	Nowa Osuchowa, ul. Szkolna 50/8 07- 308 Poręba	55,59 m ²	CO – pellet, woda, WC	Modernizacja 2022-2023	bardzo dobry
27	Nowa Osuchowa, ul. Szkolna 50/9 07- 308 Poręba	26,45 m ²	CO – pellet, woda, WC	Modernizacja 2022-2023	bardzo dobry
	RAZEM	1131,92 m²			

5. 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:	27	27	27	27	27
Lokale mieszkalne	27	27	27	27	27
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	27	0	1131,92 m ²	9	15	3	0	Przebudowa i zmiana sposobu użytkowania 9 pomieszczeń na lokale mieszkalne
2024	0	27	0	1131,92 m ²	9	15	3	0	Według potrzeb
2025	0	27	0	1131,92 m ²	9	18	0	0	Według potrzeb
2026	0	27	0	1131,92 m ²	9	18		0	Według potrzeb
2027	0	27	0	1131,92 m ²	9	18	0	0	Według potrzeb

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 8. W okresie objętym programem nie przewiduje się sprzedaży lokali będących własnością gminy. Jednakże w razie ewentualnego planowania sprzedaży lokali mieszkalnych w kolejnych latach należy brać pod uwagę:

- 1) wielkość zasobu, który może być objęty sprzedażą,
- 2) ocenę dotychczasowej sprzedaży,
- 3) działania zmierzające do poprawy wykorzystania zasobu mieszkaniowego gminy.

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 Ostrów Mazowiecka.

§ 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 Ostrów Mazowiecka 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 Ostrów Mazowiecka

Rodzaj kosztów*	Prognoza kosztów w zł					
	Rok	2023	2024	2025	2026	2027
Koszty bieżącej eksploatacji budynków i lokali		45 000,00 zł	50 000,00 zł	55 000,00 zł	60 000,00 zł	65 000,00 zł
Koszty remontów lokali i budynków		5 000,00 zł	5 000,00 zł	5 000,00 zł	5 000,00 zł	5 000,00 zł
Koszty modernizacji lokali i budynków		10 000,00 zł	10 000,00 zł	15 000,00 zł	20 000,00 zł	25 000,00 zł
Koszty inwestycyjne		1 250 000,00 zł	-	50 000,00 zł	50 000,00 zł	-

* 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 Ostrów Mazowiecka 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 prowadzi będzie działania zmierzające do zamian lokali, w stosunku do osób mających kłopoty z realizowaniem należności za zajmowany lokal.

Wiceprzewodnicząca Rady Gminy

Grażyna Pieńkowska