



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

---

Warszawa, dnia 10 maja 2024 r.

Poz. 5143

### UCHWAŁA NR LXIX/301/24 RADY GMINY CHOTCZA

z dnia 30 kwietnia 2024 r.

#### **w sprawie uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Chotcza na lata 2024-2028”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 oraz art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609) oraz 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 725) - Rada Gminy w Chotczy uchwała, co następuje:

**§ 1.** Uchwała się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Chotcza na lata 2024 – 2028” stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Traci moc Uchwała Nr XXVIII/141/21 Rady Gminy w Chotczy z dnia 30 kwietnia 2021r. w sprawie uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Chotcza na lata 2021-2025”.

**§ 3.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

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

Przewodniczący Rady Gminy w Chotczy

**Krzysztof Śmietanka**

Załącznik do uchwały Nr LXIX/301/24

Rady Gminy w Chotczy

z dnia 30 kwietnia 2024 r.

## **WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY CHOTCZA NA LATA 2024-2028**

### **I. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Chotcza w latach 2024-2028**

1. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Chotcza wchodzi 11 lokali mieszkalnych.
2. Wykaz lokali mieszkalnych:

Lp.	Położenie budynku	Ilość lokali	Powierzchnia w m <sup>2</sup>	Stan techniczny
1.	Chotcza-Józefów 61- lokale przy Ośrodku Zdrowia	3	104	dobry
2.	Chotcza-Józefów 59 - lokale po Posterunku Policji	2	73,54	dobry
3.	Chotcza-Józefów 68A – lokale w domu nauczyciela	3	119	dobry
4.	Tymienica Stara 1 – lokale w szkole podstawowej	3	121	dobry

3. Nie przewiduje się powiększenia mieszkaniowego zasobu przez budowę nowych budynków mieszkalnych.

### **II. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali.**

W latach 2024- 2028 nie przewiduje się remontów lokali mieszkalnych.

Prowadzenie remontów bieżących będzie uzależnione od możliwości finansowych gminy w zakresie utrzymania budynków w stanie nie pogorszonym przez bieżącą eksploatację oraz zapewnienie bezpieczeństwa ludzi i mienia.

### **III. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.**

W latach 2024 – 2028 nie przewiduje się sprzedaży lokali mieszkalnych.

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

1. Gmina Chotcza będzie prowadzić aktywną politykę czynszową, zmierzającą do ustalenia czynszów na poziomie pozwalającym na utrzymanie mieszkań i budynków w stanie nie pogorszonym.

2. W lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Wójt Gminy w formie zarządzenia ustala, kierując się zasadami ustawy, stawkę bazową i stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową, a w szczególności wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan, ogólny stan techniczny budynku.

3. Stawka bazowa jest to opłata za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu uwzględniająca wszystkie najwyższe czynniki mające wpływ na wielkość czynszu tj. dla lokalu wyposażonego w instalację wodociągową, kanalizacyjną, elektryczną, centralnego ogrzewania, łazienkę, WC, w dobrym stanie technicznym.

4. Ustala się czynniki obniżające stawkę jednostkową czynszu:

- a) lokal bez urządzeń wodociągowych - 5%
- b) brak w lokalu WC - 5%
- c) brak w lokalu łazienki - 5%
- d) brak w lokalu centralnego ogrzewania - 5%.

5. Ustala się obowiązek płatności czynszu najmu lokalu w terminie do dnia 10 każdego miesiąca z góry.

6. Podwyżki czynszu nie mogą być dokonywane częściej jak raz do roku na warunkach określonych w art.8a ustawy.

7. Czynsz obejmuje koszty administrowania, koszty konserwacji, utrzymania technicznego budynku oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania.

8. Lokator oprócz czynszu jest zobowiązany do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania, opłat niezależnych od właściciela w przypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

### **V. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2024-2028.**

Lokalami mieszkaniowymi zarządza Wójt Gminy w oparciu o obowiązujące przepisy oraz Uchwały Rady Gminy. Nie przewiduje się zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

#### **VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.**

1. Przyjmuje się zasadę samofinansowania się gospodarki mieszkaniowej w zakresie bieżącego utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy.
2. Koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego, w tym koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów powinny być pokrywane z opłat czynszowych za lokale mieszkalne oraz dochodu uzyskiwanego z tytułu najmu lokali użytkowych.
3. Z budżetu gminy mogą być również finansowane remonty prowadzące co najmniej do odtworzenia wartości użytkowej poszczególnych elementów budynków, lokali.

#### **VII. Wysokość wydatków w kolejnych latach.**

W latach 2024-2028 przewiduje się wydatki finansowe na koszty bieżącej eksploatacji w wysokości 20 000 zł rocznie. Realizacja remontów i modernizacji uzależniona będzie od posiadanych środków finansowych w danym roku budżetowym.

#### **VIII. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.**

1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy podejmowane będą następujące działania:
  - a) stała kontrola stanu technicznego budynków mieszkalnych
  - b) niezbędne remonty i modernizacje budynków
  - c) realizacja założeń mających na celu skuteczne uregulowanie zaległości czynszowych poprzez zawierane ugody dotyczącej spłaty zadłużenia, wprowadzanie alternatywnych form egzekwowania należności za czynsze, wypowiedanie umów najmu w przypadku nie uregulowania zobowiązań czynszowych
  - d) skuteczne odzyskiwanie lokali mieszkalnych zajmowanych przez osoby nieuprawnione ze szczególnym uwzględnieniem osób posiadających tytuł prawny do innego mieszkania
  - e) należy dążyć do ustalenia czynszów na poziomie umożliwiającym jak największe pokrycie bieżących kosztów eksploatacji budynków i lokali oraz kosztów bieżących remontów.