



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 12 listopada 2024 r.

Poz. 10932

UCHWAŁA NR 52/VIII/24 RADY GMINY BULKOWO

z dnia 31 października 2024 r.

w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Bulkowo na lata 2024 - 2029

Na podstawie art. 21 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j.: Dz. U. z 2023r. poz. 725) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1465) Rada Gminy Bulkowo uchwala co następuje:

§ 1. Przyjmuje się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Bulkowo na lata 2024 – 2029, zwany dalej „Programem”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Bulkowo.

§ 3. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia publikacji.

Przewodniczący Rady Gminy

Jarosław Matuszewski

Załącznik do uchwały Nr 52/VIII/24

Rady Gminy Bulkowo

z dnia 31 października 2024 r.

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Bulkowo na lata 2024-2029 Wprowadzenie

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bulkowo na lata 2024-2029 jest podstawowym dokumentem, w którym zaplanowano działania pozwalające na racjonalne, efektywne gospodarowanie posiadanym i planowanym do utworzenia zasobem mieszkaniowym.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy powinien być uchwalony na co najmniej pięć kolejnych lat. Przygotowanie wieloletniego programu mieszkaniowym zasobem gminy pozwoli na przyjęcie właściwej strategii finansowania rozwoju zasobu mieszkaniowego gminy na najbliższe pięć lat.

Rozdział 1.

Mieszkaniowy zasób Gminny

§ 1. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy obejmuje lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy, jak również lokale pozostające w samoistnym posiadaniu Gminy.

2. Przewiduje się wyburzenie 4 lokali oraz powiększenie mieszkaniowego zasobu poprzez budowę nowych lokali mieszkalnych w ilości 7 szt.

3. Pozyskiwanie lokali mieszkalnych będzie następowało poprzez adaptację pomieszczeń o innym przeznaczeniu niż mieszkalne będących własnością Gminy.

5. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy określa się na bazie wyposażenia lokalu mieszkalnego w centralne ogrzewanie, wodociągi z sieci, kanalizację, łazienkę.

6. Prognozę dotyczącą wielkości oraz ilości zasobu mieszkaniowego Gminy określa załącznik nr 1 do Programu.

Rozdział 2.

Remonty i modernizacja

§ 2. 1. Analizę potrzeb oraz planu remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali mieszkaniowych określa załącznik nr 2 do Programu.

2. Realizacja remontów i modernizacji, o których mowa w ust. 1 ma na celu utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie niepogorszonym.

3. Remonty, o których mowa w ust. 1 obejmują taki zakres, który nie wymaga przydzielenia najemcom lokalu zamiennego.

4. Dokonywanie napraw budynku, lokali i elementów wyposażenia technicznego w zakresie nieobciążającym najemcy obejmuje:

- konserwację i naprawę dachu, rynien opadowych i spustowych,
- naprawę i eksploatację wewnętrznej instalacji wodociągowej bez urządzeń odbiorczych,
- naprawę i wymianę wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacji elektrycznej,
- wymianę pieców grzewczych, stolarki okiennej i drzwiowej, podłóg oraz tynków.

5. Najemcę obciąża naprawa i konserwacja:

- podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych,
- okładzin ceramicznych, szklanych i innych w pomieszczeniach sanitarnych,
- okien oraz drzwi,

- trzonów kuchennych, kuchni, podgrzewaczy do wody, wanien, brodzików, mis klozetowych, zlewozmywaków, umywalek wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą,
- pieców węglowych,
- wymiana przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych, aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
- malowanie ścian i sufitów, drzwi i okien od strony wewnętrznej oraz urządzeń sanitarnych i grzewczych w celu ich zabezpieczeń przed korozją.

6. Jako główne elementy zapewnienia bezpieczeństwa mieszkańcom oraz zabezpieczenia mienia Gminy Bulkowo wskazuje się remonty obejmujące:

- roboty dekarско-blacharskie;
- prace w zakresie przewodów kominowych, wentylacyjnych, spalinowych;
- wymianę/naprawę uszkodzonych elementów konstrukcji.

7. Wypełniając zawartą w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowych zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, dyspozycję tworzenia zasobu tymczasowych pomieszczeń. Gmina Bulkowo niezależnie od własnych możliwości lokalowych, będzie dążyła do współpracy z podmiotami prywatnymi w zakresie najmu pokoi o charakterze hotelowym, celem przeznaczenia ich na realizację wyroków eksmisyjnych przyznających uprawnienie do pomieszczenia tymczasowego.

§ 3. 1. Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych należących do mieszkaniowego zasobu Gminy Bulkowo, określane są na podstawie stanu technicznego budynków wynikającego między innymi z przeglądów technicznych przeprowadzanych w oparciu o art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku – Prawo budowlane (tj. Dz. U. z 2024 roku poz. 725), a także z ekspertyz, opinii, wizji lokalnych, nakazów oraz wyników kontroli Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego. Wśród potrzeb remontowych priorytetowy charakter przypisuje się potrzebom w zakresie eliminacji zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali i osób trzecich, zabezpieczenia przeciwpożarowego budynków, działań podnoszących energooszczędność budynków mieszkalnych i służących zmianie ogrzewania na niskoemisyjne, wyłączania z użytkowania obiektów, których kompleksowy remont jest niezasadny ekonomicznie.

2. Zdecydowana większość budynków stanowiących własność Gminy Bulkowo wymaga remontów ze względu na ich wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych. Prace służące poprawie stanu technicznego zasobu realizowane są stosownie do możliwości finansowych Gminy, które w pełni nie pokrywają istniejących w tym zakresie potrzeb.

3. Plan remontów, uwzględnia priorytety przyjęte dla uzyskania poprawy stanu technicznego zasobu mieszkaniowego i podniesienia standardu warunków mieszkaniowych, z zachowaniem pierwszeństwa dla tych robót, które usuwają istniejący obecnie stan zagrożenia, od których zależy bezpieczeństwo mieszkańców.

Rozdział 3. Sprzedaż lokali

§ 4. .1. Sprzedaż lokali mieszkalnych na terenie Gminy Bulkowo odbywa się w oparciu o ustawę z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465) oraz o ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1145), a fakt sprzedaży potwierdza Rada Gminy w formie uchwały.

2. Sprzedaż lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy wpływa na zmniejszenie kosztów związanych z bieżącym utrzymaniem zasobu oraz dochody gminy.

3. Przedmiotem sprzedaży na warunkach i za cenę ustaloną w trybie przetargowym mogą być lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym, jeżeli jest to gospodarczo i ekonomicznie uzasadnione.

4. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w poszczególnych latach określa załącznik nr 1 do Programu.

5. Przeznaczenie do sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Bulkowo, będzie następowało po uprzedniej analizie zasadności ich zbycia.

6. Przewiduje się, że sprzedaż lokali mieszkalnych w poszczególnych latach będzie uzależniona od zainteresowania najemców wykupem mieszkań.

Rozdział 4. **Zasady polityki czynszowej**

§ 5. 1. Racjonalna polityka czynszowa Gminy Bulkowo w latach 2024-2029 powinna zmierzać do utrzymania zasobu mieszkaniowego na odpowiednim poziomie technicznym i estetycznym oraz do takiego kształtowania poziomu stawek czynszu, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej, a w przyszłości wpłynęłyby na zmniejszenie dopłaty z budżetu do utrzymania gminnego zasobu mieszkaniowego. Wpływy z tytułu czynszu systematycznie powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków mieszkalnych, ale również zapewniać pozyskanie środków na remonty.

2. Wysokość czynszu za lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy z wyjątkiem opłat niezależnych ustala Wójt Gminy nie częściej niż raz w roku.

3. Czynsz najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wychodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy ustala się na podstawie stawki bazowej za 1 m² powierzchni użytkowej, z uwzględnieniem czynników podwyższających stawkę takich jak wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje.

4. Ustalony przez Wójta gminy czynsz, o którym mowa w ust. 1 składać się będzie z czynszu podstawowego i czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu mieszkaniowego.

5. Powierzchnię użytkową lokalu stanowi powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, holi, korytarzy, łazienek, oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczemu potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania.

6. W czasie trwania stosunku najmu dopuszcza się możliwość podwyższenia stawki czynszu przez wynajmującego jeśli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na jej wysokość.

7. Wynajmujący może podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową stawkę z zachowaniem ustawowego terminu wypowiedzenia.

8. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy są wynajmowane na czas nieokreślony.

9. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy mogą być wynajmowane na czas oznaczony w przypadku, gdy żąda tego lokator.

§ 6. 1. Gmina Bulkowo prowadzi bieżący nadzór nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz monitoring bieżących należności, polegający na regularnym wysyłaniu wezwań do zapłaty i zawiadomień o braku bieżących płatności.

2. W celu zwiększenia skuteczności podejmowanych działań wobec osób trwale zalegających z opłatami z tytułu korzystania z lokali mieszkalnych, będą podejmowane działania w zakresie:

- podejmowania windykacji poprzez bezpośrednie negocjacje z dłużnikami w sprawie spłaty zadłużenia;
- kierowania spraw na drogę postępowania sądowego i egzekucyjnego;
- ponownego kierowania spraw na drogę postępowania egzekucyjnego;

3. Najemcom zalegającym z zapłatą czynszu i opłat za media, którzy zwrócili się do Gminy Bulkowo z wnioskiem o udzielenie pomocy w spłacie zobowiązań, udziela się pomocy na zasadach określonych w odrębnych przepisach.

Rozdział 5. **Zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy**

§ 7. 1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy zarządza bezpośrednio Wójt.

2. Sprawy mieszkaniowe prowadzi w imieniu i na rzecz Gminy Gospodarka Komunalna przy Urzędzie Gminy w Bulkowie.

3. Kierownik Gospodarki Komunalnej przy Urzędzie Gminy w Bulkowie przyjmuje wnioski dotyczące zasobu mieszkaniowego Gminy Bulkowo.

Rozdział 6.

Finansowanie gospodarki mieszkaniowej

§ 8. 1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy Bulkowo w kolejnych latach będą w szczególności:

- czynsz najmu lokali mieszkalnych;
- czynsz najmu lokali użytkowych;
- odszkodowania za bezumowne zajmowanie lokali;
- czynsz za dzierżawę nieruchomości gminnych;
- środki uzyskane ze sprzedaży składników zasobu;
- dotacje przedmiotowe i celowe z budżetu Gminy.

2. Finansowanie gospodarki mieszkaniowej Gminy Bulkowo w latach 2024-2029 będzie mogło odbywać się również:

- w ramach programów rządowych popierania budownictwa mieszkaniowego realizowanych przez Bank Gospodarstwa Krajowego;
- w ramach premii przyznawanych przez Bank Gospodarstwa Krajowego ze środków Funduszu Termomodernizacji i Remontów;
- w ramach środków Państwowego Funduszu Rehabilitacji Osób Niepełnosprawnych;
- w ramach środków znajdujących się w dyspozycji Ośrodka Pomocy Społecznej przeznaczonych m.in. na dodatki mieszkaniowe;
- w ramach programów z udziałem środków europejskich;
- z innych źródeł.

Rozdział 7.

Polityka Gminy w zakresie racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy

§ 9. 1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gmina Bulkowo będzie podejmować działania zmierzające do:

- 1) zabezpieczenia corocznie w budżecie Gminy stosownych środków na wykonanie remontów bieżących;
- 2) sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz windykacja zaległości;
- 3) realizacji założeń mających na celu uregulowanie zaległości czynszowych przez najemców w formie świadczenia rzeczowego oraz poprzez udzielanie umorzenia w uzasadnionych przypadkach;
- 4) ciągłego monitorowania stanu technicznego budynków mieszkalnych pod kątem ich remontów;
- 5) wyłączenie z eksploatacji budynków i lokali w złym stanie technicznym, których remont jest ekonomicznie nieuzasadniony i przeznaczenie ich do sprzedaży lub rozbiórki, zmiany ich przeznaczenia;
- 6) wyrażenie zgody najemcy na zamianę lokalu na inny lokal, znajdujący się w mieszkaniowym zasobie Gminy Bulkowo albo na lokal należący do innego zasobu, za zgodą zarządzających tymi zasobami lub na wolny lokal dostarczony przez Gminę w szczególności, gdy zachodzi potrzeba dopasowania wielkości i standardu lokali do możliwości finansowych najemcy lub ze względu na stan zdrowia najemcy;
- 7) przeznaczanie do sprzedaży lub wynajmu wolne lokale w zamian za wykonanie remontu lokalu w sytuacji, kiedy nie będą one stanowiły zainteresowania ze strony osób oczekujących na przydział lokalu mieszkalnego;
- 8) eksmitowanie osób, względem których sąd orzekł eksmisję bez prawa do najmu socjalnego; 9) wskazania pomieszczeń tymczasowych na terenie Gminy Bulkowo, w związku z nowelizacją ustawy – art. 25a o ochronie praw lokatorów, która nakłada na gminę obowiązek tworzenia zasobu tymczasowych pomieszczeń przeznaczonych na wynajem.

§ 10. 1. W okresie obowiązywania programu Gmina Bulkowo będzie podejmować działania mające na celu polepszenia atrakcyjności otoczenia nieruchomości poprzez:

- usuwanie barier architektonicznych dla osób niepełnosprawnych;
- remonty dróg wewnętrznych i chodników;
- zagospodarowanie podwórek, urządzenie małej architektury, aranżowanie przestrzeni wspólnych,
- podejmowanie działań zmierzających do eliminacji smogu w postaci zmiany systemu ogrzewania opartego na paliwie stałym w zajmowanych przez najemców lokalach mieszkalnych oraz wprowadzanie obniżek czynszu dla najemców, którzy na własną rękę i na własny koszt podejmą się wymiany dotychczasowego ogrzewania na niskoemisyjny system ogrzewania.

2. Gmina Bulkowo planuje kontynuację gminnych programów pomocowych dla mieszkańców w dofinansowaniu przedsięwzięcia zmierzającego do zmiany dotychczasowego ogrzewania na niskoemisyjny system w celu poprawy jakości powietrza na terenie Gminy Bulkowo.

Rozdział 8.

Przepisy końcowe

§ 11. W przypadku wystąpienia zmian istotnych w zakresie wielkości mieszkaniowego zasobu gminy, posiadanych środków finansowych oraz planowanej wielkości wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, Wójt Gminy Bulkowo przedłoży Radzie Gminy propozycję zmian „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bulkowo na lata 2024 – 2029”.

Załącznik nr 1 do Programu

Wykaz wielkości zasobów mieszkaniowych w 2024 roku

Lp.	Lokal wolny/zajęty	Adres Lokalu Gminnego	Status lokalu	Metraż[m ²]	Planowana sprzedaż
1.	zajęty	Bulkowo ul. Szkolna 3/1	mieszkalny	61,70	-
2.	wolny	Bulkowo ul. Szkolna 3/2	mieszkalny	66,20	-
3.	zajęty	Bulkowo ul. Szkolna 3/3	mieszkalny	42,10	-
4.	zajęty	Bulkowo ul. Szkolna 3/4	mieszkalny	34,50	-
5.	wolny	Daniszewo 10/1	mieszkalny	31,01	-
6.	wolny	Daniszewo 10/2	mieszkalny	31,01	-
7.	zajęty	Daniszewo 12/1	mieszkalny	50,73	-
8.	zajęty	Daniszewo 12/2	mieszkalny	53,00	-
9.	zajęty	Nadułki 45/1	mieszkalny	36,74	-
10.	zajęty	Nadułki 45/2	mieszkalny	30,22	-
11.	zajęty	Nadułki 45/3	mieszkalny	43,50	-
12.	zajęty	Nadułki 45/4	mieszkalny	36,74	-
13.	wolny	Nowe Łubki 7/1	mieszkalny	48,70	-
14.	wolny	Nowe Łubki 7/2	mieszkalny	35,70	-
15.	zajęty	Nowe Łubki 7/3	mieszkalny	54,80	-
16.	wolny	Nowe Łubki 7/4	mieszkalny	36,31	-
17.	zajęty	Osiek 5/12	mieszkalny	65,40	2025 r
18.	zajęty	Osiek 7/3	mieszkalny	50,89	-
19.	zajęty	Osiek 7/4	mieszkalny	50,89	-
20.	zajęty	Osiek 8/1	mieszkalny	36,24	-
21.	zajęty	Osiek 8/3	mieszkalny	36,24	-
22.	zajęty	Osiek 9/1	mieszkalny	37,00	-
23.	zajęty	Osiek 9/2	mieszkalny	37,00	-
24.	zajęty	Worowice 55	mieszkalny	66,48	-
25.	zajęty	Worowice 56	mieszkalny	44,00	-
26.	zajęty	Worowice 62/1	mieszkalny	32,10	-
27.	zajęty	Worowice 62/2	mieszkalny	32,60	-
28.	zajęty	Worowice 62/3	mieszkalny	36,00	-
29.	zajęty	Worowice 62/4	mieszkalny	32,70	-
30.	zajęty	Worowice 62/5	mieszkalny	31,10	-
31.	zajęty	Worowice 62/6	mieszkalny	32,00	-
32.	zajęty	Worowice 62/7	mieszkalny	32,60	-

33.	zajęty	Worowice 62/8	mieszkalny	32,70	-
-----	--------	---------------	------------	-------	---

Załącznik nr 2 do Programu

**Analiza potrzeb oraz planu remontów i modernizacji
zasobu mieszkaniowego w latach 2024-2029**

Lp.	Adres Lokalu Gminnego	2024	2025	2026	2027	2028	2029
1.	Bulkowo ul. Szkolna 3/1	x	x	x	x	x	x
2.	Bulkowo ul. Szkolna 3/2	x	x	x	x	x	x
3.	Bulkowo ul. Szkolna 3/3	x	x	x	x	x	x
4.	Bulkowo ul. Szkolna 3/4	x	x	x	x	x	x
5.	Daniszewo 10/ 1	x	x	Remont pokrycia dachowego, docieplenie ścian zewnętrznych	x	x	x
6.	Daniszewo 10/2	x	x	Remont pokrycia dachowego, docieplenie ścian zewnętrznych	x	x	x
7.	Daniszewo 12/ 1	x	Remont klatki schodowej	x	x	Remont instalacji elektrycznej	x
8.	Daniszewo 12/ 2	x	Remont klatki schodowej	x	x	Remont instalacji elektrycznej x	x
9.	Nadułki 45/ 1	x	Przebudowa budynku w zakresie zmiany konstrukcji dachu oraz docieplenie budynku	x	x	x	x
10.	Nadułki 45/2	x	Przebudowa budynku w zakresie zmiany konstrukcji dachu oraz docieplenie budynku	x	x	x	x
11.	Nadułki 45/3	x	Przebudowa budynku w zakresie zmiany konstrukcji dachu oraz docieplenie budynku	x	x	x	x
12.	Nadułki 45/4	x	Przebudowa budynku w zakresie	x	x	x	x

			zmiany konstrukcji dachu oraz docieplenie budynku				
13.	Nowe Łubki 7/1	x	x	x	x	x	a
14.	Nowe Łubki 7/ 2	x	x	x	x	x	x
15.	Nowe Łubki 7/ 3	x	x	x	x	x	x
16.	Nowe Łubki 7/ 4	x	x	x	x	x	x
17.	Osiek 5/12	x	Sprzedaż lokalu	x	x	x	x
18.	Osiek 7/3	Remont dachu oraz orynnowanie	x	x	x	Remont kominów	x
19.	Osiek 7/4	Remont dachu oraz orynnowanie	x	x	x	Remont kominów	x
20.	Osiek 8/1	x	x	x	Wymiana orynnowania	x	Remont instalacji elektrycznej
21.	Osiek 8/3	x	x	x	Wymiana orynnowania	x	x
22.	Osiek 9/1	x	x	x	x	x	Remont instalacji elektrycznej
23.	Osiek 9/2	x	x	x	x	x	Remont instalacji elektrycznej
24.	Worowice 55	x	x	x	x	x	x
25.	Worowice 56	x	x	Remont dachu	x	x	x
26.	Worowice 62/1	x	Remont komina	x	x	x	Remont orynnowania
27.	Worowice 62/2	x	Remont komina	x	x	x	Remont orynnowania
28.	Worowice 62/3	x	Remont komina	x	x	x	Remont orynnowania
29.	Worowice 62/4	x	Remont komina	x	x	x	Remont orynnowania
30.	Worowice 62/5	x	Remont komina	x	x	x	Remont orynnowania
31.	Worowice 62/6	x	Remont komina	x	x	x	Remont orynnowania
32.	Worowice 62/7	x	Remont komina	x	x	x	Remont orynnowania
33.	Worowice 62/8	x	Remont komina	x	x	x	Remont orynnowania