



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 11 grudnia 2024 r.

Poz. 12457

UCHWAŁA NR VIII/34/24 RADY GMINY GARBATKA-LETNISKO

z dnia 28 listopada 2024 r.

w sprawie uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Garbatka-Letnisko na lata 2025 – 2029”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024r. poz. 1465 z późn. zm.) w związku z art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2023r., poz. 725)

Rada Gminy Garbatka-Letnisko uchwala co następuje:

§ 1. Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Garbatka-Letnisko na lata 2025 – 2029” stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Garbatka-Letnisko.

§ 3. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2025r.

Przewodniczący Rady Gminy

Marcin Tomaszewski

Załącznik do uchwały Nr VIII/34/24
Rady Gminy Garbatka-Letnisko
z dnia 28 listopada 2024 roku

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY
GARBATKA-LETNISKO NA LATA 2025 – 2029**

ROZDZIAŁ I

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

Lp.	Adres	Pow. lokalu m²	Ilość pomieszczeń	Wyposażenie lokalu w infrastrukturę	Opis budynku i stan techniczny
1.	ul. Hanki Lewandowicz 2	40,40	kuchnia pokój pokój korytarz łazienka	inst. elektryczna inst. wod.-kan. inst. c.o. inst. gazowa	Budynek murowany Publicznej Szkoły Podstawowej wybudowany w latach sześćdziesiątych, po termomodernizacji, kryty blachą trapezową, stolarka okienna PCV, stan budynku dobry.
2.	ul. Jana Kochanowskiego 119	51,56	kuchnia pokój pokój korytarz łazienka	inst. elektryczna inst. wod.-kan. inst. c.o. inst. gazowa	Budynek murowany administracyjno – użytkowy po byłym Posterunku Policji wybudowany w latach
3.	ul. Jana Kochanowskiego 119	48,66	kuchnia pokój pokój korytarz łazienka	inst. elektryczna inst. wod.-kan. inst. c.o. inst. gazowa	sześćdziesiątych, kryty blachą, stolarka okienna PCV, stan budynku średni.
4.	ul. Jana Kochanowskiego 119	35,54	kuchnia pokój pokój korytarz łazienka	inst. elektryczna inst. wod.-kan. inst. c.o. inst. gazowa	

5.	ul. Jana Kochanowskiego 119	24,00	kuchnia pokój korytarz łazienka	inst. elektryczna inst. wod.-kan. inst. c.o. inst. gazowa	
6.	ul. Jana Kochanowskiego 119	24,00	kuchnia pokój korytarz łazienka	inst. elektryczna inst. wod.-kan. inst. c.o. inst. gazowa	

1. W skład mieszkaniowego zasobu gminy wchodzi 10 lokali mieszkalnych znajdujących się w 3 budynkach o łącznej powierzchni użytkowej 428,49 m². Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy Garbatka-Letnisko położone są w budynkach stanowiących własność gminy Garbatka-Letnisko.

2. Zestawienie lokali mieszkalnych wchodzących w mieszkaniowy zasób gminy Garbatka-Letnisko przedstawia się następująco :

Lokale komunalne:

Lokale socjalne :

Lp.	Adres	Pow. lokalu m ²	Ilość pomieszczeń	Wyposażenie lokalu w infrastrukturę	Opis budynku i stan techniczny
1.	Bąkowiec 50 lokal nr 1	58,85	kuchnia pokój pokój korytarz łazienka	inst. elektryczna inst. wod.-kan. inst. c.o. inst. gazowa	Budynek murowany użyteczności publicznej z lokalami mieszkalnymi,
2.	Bąkowiec 50 lokal nr 2	44,47	kuchnia pokój korytarz łazienka	inst. elektryczna inst. wod.-kan. inst. c.o. inst. gazowa	dwukondygnacyjny po byłej szkole podstawowej, wybudowany
3.	Bąkowiec 50 lokal nr 3	46,87	kuchnia pokój korytarz łazienka	inst. elektryczna inst. wod.-kan. inst. c.o. inst. gazowa	w latach sześćdziesiątych, budynek po termomodernizacji
4.	Bąkowiec 50 lokal nr 4	54,14	kuchnia pokój pokój korytarz łazienka	inst. elektryczna inst. wod.-kan. inst. c.o. inst. gazowa	przeprowadzonej w latach 2017-2018, adaptacja pomieszczeń na I piętrze na lokale socjalne, dach kryty blachą trapezową, stolarka okienna PCV, stan budynku dobry

3. Gmina nie posiada tymczasowych pomieszczeń, które przeznaczane są dla osób wobec których wszczęto egzekucję na podstawie tytułu wykonawczego, w którym orzeczono obowiązek opróżnienia lokalu służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych, bez prawa do lokalu socjalnego lub zamiennego.
4. W okresie 2025 – 2029 nie przewiduje się budowy nowych mieszkań a jedynie utrzymanie istniejących w należytym stanie.
5. Mieszkaniowy zasób gminy w najbliższych latach może ulec zmianie, m.in. w związku ze sprzedażą lokali bądź nabycia lokali.
6. Podstawowym zadaniem Gminy jest utrzymanie właściwego stanu technicznego budynków oraz utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie nie pogorszonym poprzez niezbędne remonty i modernizacje.

ROZDZIAŁ II

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali

1. Stan techniczny budynków i lokali mieszkaniowego zasobu gminy jest zróżnicowany, co wynika z wieku obiektów oraz ich zużycia wskutek eksploatacji.
2. Budynek w Bąkowcu 50 jest w stanie technicznym dobrym, po termomodernizacji przeprowadzonej w latach 2017 - 2018. w ramach zadania inwestycyjnego pn. „Utworzenie lokali socjalnych w budynku byłej PSP w miejscowości Bąkowiec”, współfinansowanego przez fundusz dopłat Banku Gospodarstwa Krajowego.
3. Budynek w Garbatce-Letnisko przy ulicy Jana Kochanowskiego 119 jest w stanie technicznym średnim. Utrzymanie stanu technicznego dotychczasowego przewiduje się poprzez przeprowadzenie termomodernizacji oraz remontów bieżących.
4. Budynek w Garbatce-Letnisko przy ulicy Hanki Lewandowicz 2 jest w stanie dobrym, po termomodernizacji przeprowadzonej w roku 2008. Utrzymanie stanu technicznego dotychczasowego przewiduje się poprzez przeprowadzenie remontów bieżących.
5. Remonty i konserwacje będą wykonywane w oparciu o przeprowadzany przegląd techniczny stanu budynków, prowadzonych w zakresie wymaganym przez art. 62 ustawy Prawo budowlane, w miarę posiadanych środków finansowych z tytułu wpływu z czynszów za lokale mieszkalne i mogą być dofinansowane z innych środków budżetowych gminy.

ROZDZIAŁ III

Sprzedaż komunalnych lokali mieszkaniowych

1. W okresie objętym programem przewiduje się możliwość sprzedaży lokali należących do mieszkaniowego zasobu gminy Garbatka-Letnisko pod warunkiem, że obecni najemcy lokali wystąpią z wnioskiem o wykup wynajmowanych lokali.

2. Wyłącza się ze sprzedaży na rzecz najemców lokale socjalne zlokalizowane w budynku użyteczności publicznej w Bąkowcu oraz w budynku PSP Garbatka-Letnisko przy ul. Hanki Lewandowicz.

ROZDZIAŁ IV

Zasady polityki czynszowej

1. Stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej ustala Wójt Gminy Garbatka-Letnisko w drodze zarządzenia.
2. Podstawową stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali ustala się dla mieszkań wyposażonych w energię elektryczną, instalację wodno - kanalizacyjną, centralne ogrzewanie oraz instalację gazową.
3. Czynsz najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala się na podstawie stawki bazowej za 1 m² powierzchni użytkowej z uwzględnieniem czynników obniżających ich stawkę z uwagi na wyposażenie budynku lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan.
4. Podwyższenie stawki podstawowej czynszu może nastąpić nie częściej niż 1 raz w roku na podstawie zarządzenia Wójta Gminy.
5. Podwyżka czynszu następuje za wypowiedzeniem dotychczasowej wysokości, najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego, z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia.
6. Najemcy lokali opłacają czynsz ustalony według stawki podstawowej za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych z uwzględnieniem czynników obniżających wartość użytkową lokalu.
7. Wysokość czynników obniżających ustala Wójt Gminy w drodze zarządzenia.
8. Określa się następujące czynniki obniżające stawkę bazową oraz stopień obniżenia:
 - lokal bez urządzeń wodociągowych lub kanalizacyjnych - 10 %
 - lokal bez w.c. lub łazienki - 10 %
 - lokal bez gazu przewodowego - 10 %
 - lokal bez centralnego ogrzewania - 10 %.
9. Najemca oprócz czynszu obowiązany jest do uiszczenia opłat niezależnych od właściciela związanych z eksploatacją lokalu, tj. za dostawy do lokalu wody, energii elektrycznej, energii cieplnej, gazu, odbiór nieczystości stałych i ścieków.
10. Miesięczna stawka czynszu za lokale socjalne za 1 m² powierzchni użytkowej nie może przekraczać 50 % bazowej stawki czynszu za pozostałe lokale.
11. Miesięczna stawka czynszu za pomieszczenia tymczasowe nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy.
12. Termin oraz sposób zapłaty czynszu określa umowa najmu.

ROZDZIAŁ V

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

1. Budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Garbatka-Letnisko zarządza Wójt Gminy Garbatka-Letnisko. W tym zakresie zmian się nie przewiduje.
2. Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem gminy Garbatka-Letnisko obejmują w szczególności:
 - utrzymanie zasobu w należyтым stanie technicznym,
 - zapewnienie funkcjonalności lokali,
 - dokonywanie raz w roku przeglądu stanu technicznego budynków i lokali, sporządzając protokół wraz z analizą i wnioskami przewidywanych kosztów robót,
 - opracowanie harmonogramu remontów i konserwacji wyszczególniając obowiązki najemcy,
 - prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najmem lokali,
 - pozyskiwanie nowych lokali do zasobu.

ROZDZIAŁ VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

1. Planuje się, że głównym źródłem finansowania wydatków ponoszonych w poszczególnych latach na bieżące utrzymanie i remonty zasobu mieszkaniowego gminy będą :
 - wpływy z czynszów za lokale mieszkalne,
 - przychody z tytułu wynajmu lokali użytkowych,
 - dochody własne Gminy,
 - środki unijne,
 - fundusze z Banku Gospodarstwa Krajowego.
2. Z budżetu gminy mogą być finansowane:
 - remonty kapitalne prowadzące do odtworzenia wartości użytkowej poszczególnych elementów budynków, lokali mieszkalnych i socjalnych,
 - koszty modernizacji lokali i budynków (termomodernizacji),
 - adaptacje lokali na cele socjalne.

ROZDZIAŁ VII

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem gminy

- 1.** Utrzymanie istniejącego zasobu mieszkaniowego w dobrym stanie technicznym poprzez dokonywanie bieżących remontów i modernizacji budynków komunalnych.
- 2.** Podjęcie działań mających na celu pozyskanie lokali mieszkalnych oraz lokali przeznaczonych na wynajem jako lokal socjalny w drodze nieodpłatnego przejęcia lub w innej formie przewidzianej prawem.
- 3.** Kontynuowanie działań windykacyjnych w zakresie należności czynszowych.
- 4.** Pozyskiwanie zewnętrznych środków finansowych na budownictwo komunalne z dostępnych programów pomocowych.

ROZDZIAŁ VIII

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 Garbatka-Letnisko przedłoży Radzie Gminy propozycję zmian „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Garbatka-Letnisko na lata 2025-2029.

Przewodniczący Rady Gminy

Marcin Tomaszewski