



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 24 kwietnia 2025 r.

Poz. 4270

UCHWAŁA NR 49/IX/2025 RADY GMINY GRUDUSK

z dnia 16 kwietnia 2025 r.

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Grudusk

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.), w związku z art. 7 i 8 pkt. 1 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 ze zm.) Rada Gminy Grudusk uchwala, co następuje :

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Grudusk na lata 2025-2029 w brzmieniu załącznika do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała Nr 56/VI/2019 Rady Gminy Grudusk z dnia 28 marca 2019 roku w sprawie uchwalenia programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2019-2024 i zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Grudusk.

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

Przewodniczący Rady Gminy

mgr inż. Michał Zakrzewski

Załącznik nr 1 do Uchwały nr 49/IX/2025
Rady Gminy Grudusk z dnia 16.04.2025 r.

**Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Grudusk
na lata 2025 - 2029**

Ileokroć w uchwale jest mowa o ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów , mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2018 r. poz.1234 i 1496).

Rozdział I

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego.

Mieszkaniowy zasób Gminy Grudusk tworzą lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach mieszkalnych stanowiących własność gminy.

Mieszkaniowy zasób gminy składa się z 20 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 730,48 m2 znajdujących się w 4 budynkach.

Wykaz mieszkań wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Grudusk.

Lp.	Miejscowość	Ilość budynków	Pow. w m2 użytkowa	ilość lokali mieszkalnych	Ilość mieszkańców	Stan techniczny
1.	Grudusk ul. Żeromskiego 1B	1	267,06	4	18	Dobry
2.	Humięcino 19A	1	140,00	4	6	Średni
3.	Humięcino – Klary 1D	1	115,92	3	8	Bardzo słaby
4.	Rąbież Gruduski 24	1	207,50	9	10	Bardzo słaby
-	RAZEM:	4	730,48	20	42	-

Średnia powierzchnia użytkowa mieszkania w zasobach komunalnych przypadająca na jedną osobę wynosi 17,39 m2.

Zasób mieszkaniowy gminy Grudusk spełnia funkcję mieszkań o charakterze powszechnym oraz funkcję mieszkań socjalnych.

Z mieszkaniowego zasobu gminy wydziela się :

a) lokale socjalne :

- lokale w budynku we wsi Humięcino-Klary 1 D - 3 lokale ,
- lokale w budynku we wsi Rąbież Gruduski 24 - 9 lokali,

Lokale socjalne w zasobie mieszkaniowym gminy zajmują powierzchnię - 323,42 m2

b) lokale mieszkalne :

- lokale w budynku we wsi Grudusk , ul. Żeromskiego 1 B - 4 lokale
- lokale w budynku we wsi Humięcino 19A - 4 lokale

Prawie wszystkie budynki są w wieku od 25 do 50 lat oprócz budynku w Rąbieżu Gruduskim 24, który jest w wieku powyżej 50 lat (prawdopodobnie budowany w latach przedwojennych).

Rozdział II

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego.

Analizując stan techniczny budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy należy stwierdzić , iż w okresie objętym niniejszym programem remontu bieżącego lub modernizacji będzie wymagała większość budynków.

Budynki położone w Rąbieżu Gruduskim 24 i Humięcino - Klary 1 D (budynki socjalne) wymagają remontu kapitalnego. Stan tych budynków wynika z ich wieku i naturalnego starzenia, ale w znacznej mierze z wieloletnich zaległości w przeprowadzeniu remontów.

Do najpilniejszych robót remontowych należy: docieplenie budynków, naprawa podłóg, wymiana stolarki drzwiowej i okiennej, naprawa i konserwacja elewacji, wymiana pokrycia dachowego, docieplenie ścian i dachu.

Do głównych zadań w zapewnieniu i utrzymaniu zasobu mieszkaniowego należy :

- zahamowanie pogarszania się stanu zasobu mieszkaniowego ,
- zahamowanie dekapitalizacji zasobu mieszkaniowego ,
- widoczną poprawę stanu budynków .

Planowane remonty i modernizacja budynków dotyczą wyłącznie zasobu mieszkaniowego nie przewidzianego do sprzedaży , w których będą realizowane wyłącznie naprawy bieżące i usuwanie powstałych awarii.

Rozdział III

Planowana sprzedaż lokali

W latach 2025 - 2029 planuje się sprzedaż 4 szt. lokali mieszkalnych w budynku w Grudusku , ul. Żeromskiego 1B , której powierzchnia użytkowa wynosi 267,06 m2, mieszkań w Humięcino 19 A w ilości 4 lokale o łącznej powierzchni użytkowej - 140 m2 .

- łączna planowana do sprzedaży powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych wynosi 407,06 m2.
- Środki finansowe uzyskane ze sprzedaży przekazać w całości na remont pozostałych lokali.

Rozdział IV

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

Zasady polityki czynszowej dotyczą kształtowania zróżnicowanych stawek czynszowych i ich zmiany w ciągu kolejnych lat do poziomu , który pozwoliłby zapewnić samowystarczalność finansową w gospodarce mieszkaniowej.

Wpływy z czynszów powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania, ale zapewnić również możliwość pozyskania środków remontowych .

Ustala się następujące rodzaje czynszów :

- za lokale mieszkalne
- za lokale socjalne.

Wysokość stawki bazowej czynszu najmu 1 m2 powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Wójt Gminy Grudusk w drodze zarządzenia z uwzględnieniem przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów , mieszkaniowym zasobie gminy oraz zasad zawartych w niniejszym programie.

Czynsz najmu za 1 m2 powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala się na podstawie stawki bazowej za 1m2 powierzchni użytkowej, z uwzględnieniem czynników obniżającego lub podwyższającego ich wartość użytkową, którym jest wyposażenie budynku i lokali w urządzenia techniczne i sanitarne.

Przyjmuje się , że jeżeli mieszkanie wyposażone jest we wszystkie media stawka bazowa wynosi 100%.

Wprowadza się następujące czynniki obniżające lub podwyższające stawkę bazową:

a) obniżające stawkę bazową:

- mieszkanie bez urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych ,stawkę bazową obniża się o 15%;
- mieszkanie bez centralnego ogrzewania , stawkę bazową obniża się o 5%. ;

- jeżeli w mieszkaniu brak łazienki i wc , stawkę bazową obniża się o 5% ;
- b) podwyższające stawkę bazową , mieszkanie wyposażone w :
 - jeżeli mieszkanie było remontowane (remont kapitalny polegający na wymianie okien , pokrycia dachowego i instalacji elektrycznej, wodno-kanalizacyjnej) po 2025 roku stawkę bazową podwyższa się o 10% .
 - w przypadku wymiany w mieszkaniu tylko okien lub drzwi i poprawy elewacji zewnętrznej związanej z wymianą okien lub drzwi po roku 2025 , stawkę bazową podwyższa się o 5% .
 - w przypadku wymiany w mieszkaniu instalacji elektrycznej lub instalacji wodno- kanalizacyjnej po roku 2017 stawkę bazową podwyższa się o 5 % .

Stawka czynszu za 1 m2 powierzchni użytkowej lokalu socjalnego wynosi 50% stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie gminy.

W trakcie trwania stosunku najmu Wynajmujący może podwyższać stawkę czynszu , jeżeli dokonano w lokalu ulepszeń dotyczących czynników podwyższających stawkę bazową. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego , czynsz najmu zmniejsza się zgodnie z czynnikami obniżającymi stawki czynszu.

Zmiana stawek czynszu dokonywana jest z zachowaniem uwarunkowań zawartych w art 8a ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.

Polityka czynszowa musi być wyważona, a jednocześnie realnie możliwa do zapłaty przez lokatora.

Rozdział V

Sposób i zasady zarządzania budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

1. Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Grudusk określa odrębna uchwała Rady Gminy .
2. Zarząd budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy będzie sprawowany bezpośrednio przez Wójta przy pomocy pracowników Gminy.

Rozdział VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej .

1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są w szczególności dochody uzyskiwane z czynszów najmu lokali mieszkalnych , z czego 70 % przeznacza się na remonty i modernizację , a 30 % na bieżącą eksploatację oraz sprzedaż mieszkalnych.

2. Gospodarka mieszkaniowa może być dofinansowana z budżetu gminy w szczególności, gdy zachodzi konieczność wykonania natychmiastowego nieplanowanego remontu.

Rozdział VII

Inne działania mające na celu poprawę i racjonalizację gospodarki mieszkaniowym zasobem Gminy .

1. Zasady polityki czynszowej założone w programie mają na celu utrzymanie stawek czynszu na poziomie gwarantującym pokrycie kosztów bieżącego utrzymania zasobów.
2. Ważnym elementem polityki mieszkaniowej gminy pozostaje sprzedaż lokali mieszkalnych dotychczasowym Najemcom ze względu na stan techniczny lokali .
3. Weryfikacje umów najmu i wypowiedzanie ich najemcom , którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe poza mieszkaniowym zasobem gminy - posiadają tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego.
4. W przypadku zwolnienia lokalu należy dążyć do jego sprzedaży w drodze przetargu publicznego.
5. Lokatorom posiadającym zadłużenie z tytułu czynszu lub innych opłat należy umożliwić zamianę lokalu na mniejszy, o niższym czynszu i standardzie.
6. Należy dążyć do tworzenia lokali socjalnych .
7. Nie przewiduje się tworzenia wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy, jednak nie wyklucza się powstania takiej formy istnienia współwłasności mieszkaniowych z udziałem Gminy.

Przewodniczący Rady

mgr inż. Michał Zakrzewski