

UCHWAŁA NR LX.445.2024
RADY GMINY BABOSZEWO
z dnia 24 kwietnia 2024 r.

w sprawie zmiany uchwały nr XXIII.155.2020 Rady Gminy Baboszewo z dnia 30 listopada 2020 roku w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Baboszewo na lata 2021 – 2025

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 609) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 725) uchwała się co następuje:

§ 1

W uchwale nr XXIII.155.2020 Rady Gminy Baboszewo z dnia 30 listopada 2020 roku w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Baboszewo na lata 2021 – 2025 załącznik do tej uchwały otrzymuje brzmienie o treści stanowiącej załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 3

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

Przewodniczący Rady Gminy Baboszewo

/-/ Sławomir Piotr Goszczycki

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM
GMINY BABOSZEWO NA LATA 2021-2025**

Rozdział I

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego

Gminy Baboszewo

1. Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza Wójt Gminy Baboszewo.
2. Zasób mieszkaniowy Gminy Baboszewo obejmuje 56 lokale, w tym 10 lokali socjalnych.
3. Posiadane w zasobie lokale mieszkalne wymagają przeprowadzenia bieżących remontów i modernizacji.
4. Mieszkaniowy zasób gminy według istniejącego stanu określa poniższa tabela.

Lp.	Miejscowość	Powierzchnia użytkowa (m ²)	Lokal	Stan techniczny lokalu	Wyposażenie w instalację				
					woda	kanalizacja/szambo	gaz	instalacja elektryczna	ogrzewanie
1.	Baboszewo ul. Jana i Antoniego Brodeckich nr 4								
a)	mieszkanie nr 1	57	komunalny	dobry	+	+	+	+	+
b)	mieszkanie nr 2	57	komunalny	dobry	+	+	+	+	+
c)	mieszkanie nr 3	57	komunalny	dobry	+	+	+	+	+
d)	mieszkanie nr 4	57	komunalny	dobry	+	+	+	+	+
2.	Baboszewo ul. Osiedlowa nr 2								
a)	mieszkanie nr 1	28	komunalny	dobry	+	+	+	+	+
b)	mieszkanie nr 2	59,6	komunalny	dobry	+	+	+	+	+

c)	mieszkanie nr 3	59,6	komunalny	dobry	+	+	+	+	+
3.	Baboszewo ul. Jana i Antoniego Brodeckich nr 6								
a)	mieszkanie nr 1	61,09	komunalny	dobry	+	+	+	+	+
b)	mieszkanie nr 2	58,46	komunalny	dobry	+	+	+	+	+
c)	mieszkanie nr 3	70,27	komunalny	dobry	+	+	+	+	+
d)	mieszkanie nr 4	51,44	komunalny	dobry	+	+	+	+	+
e)	mieszkanie nr 5	40,9	komunalny	dobry	+	+	+	+	+
f)	mieszkanie nr 6	35,68	komunalny	dobry	+	+	+	+	+
g)	mieszkanie nr 7	34,46	komunalny	dobry	+	+	+	+	+
h)	mieszkanie nr 8	42,92	komunalny	dobry	+	+	+	+	+
i)	mieszkanie nr 9	40,59	komunalny	dobry	+	+	+	+	+
j)	mieszkanie nr 10	40,25	komunalny	dobry	+	+	+	+	+
4.	Cywiny Dyn-guny nr 20 A								
a)	mieszkanie nr 1	37,38	komunalny	dobry	+	+	-	+	-
b)	mieszkanie nr 2	37,07	komunalny	dobry	+	+	-	+	-
c)	mieszkanie nr 3	35,5	komunalny	dobry	+	+	-	+	-
d)	mieszkanie nr 4	35,14	komunalny	dobry	+	+	-	+	-
e)	mieszkanie nr 5	33,22	komunalny	dobry	+	+	-	+	-
f)	mieszkanie nr 6	35,11	komunalny	dobry	+	+	-	+	-
5.	Cywiny Dyn-guny nr 20 B								

a)	mieszkanie nr 1	40,61	socjalny	bardzo do- bry	+	+	-	+	-
b)	mieszkanie nr 2	35,79	socjalny	bardzo do- bry	+	+	-	+	-
c)	mieszkanie nr 3	40,62	socjalny	bardzo do- bry	+	+	-	+	-
d)	mieszkanie nr 4	35,79	socjalny	bardzo do- bry	+	+	-	+	-
e)	mieszkanie nr 5	40,61	socjalny	bardzo do- bry	+	+	-	+	-
f)	mieszkanie nr 6	35,79	socjalny	bardzo do- bry	+	+	-	+	-
g)	mieszkanie nr 7	40,61	socjalny	bardzo do- bry	+	+	-	+	-
h)	mieszkanie nr 8	35,79	socjalny	bardzo do- bry	+	+	-	+	-
i)	mieszkanie nr 9	40,61	socjalny	bardzo do- bry	+	+	-	+	-
j)	mieszkanie nr 10	35,79	socjalny	bardzo do- bry	+	+	-	+	-
6.	Niedarzyn nr 32								
a)	mieszkanie nr 1	41,22	komunalny	dobry	+	+	-	+	-
b)	mieszkanie nr 2	32,7	komunalny	dobry	+	+	-	+	-
c)	mieszkanie nr 3	46,44	komunalny	dobry	+	+	-	+	-
d)	mieszkanie nr 4	50,32	komunalny	dobry	+	+	-	+	-
e)	mieszkanie nr 5	27,28	komunalny	dobry	+	+	-	+	-
f)	mieszkanie nr 6	29,4	komunalny	dobry	+	+	-	+	-
7.	Polesie nr 9								
a)	mieszkanie nr 1	59	komunalny	dobry	+	+	-	+	-
8.	Rzewin nr 34								
a)	mieszkanie nr 1	36	komunalny	dobry	+	+	-	+	-
b)	mieszkanie nr 2	60	komunalny	dobry	+	+	-	+	-
9.	Śródborze nr 33								
a)	mieszkanie nr 1	34	komunalny	dobry	+	+	-	+	+
b)	mieszkanie nr 2	58	komunalny	średni	+	+	-	+	+

c)	mieszkanie nr 3	22	komunalny	średni	+	+	-	+	+
d)	mieszkanie nr 4	36	komunalny	średni	+	+	-	+	+
e)	mieszkanie nr 5	33	komunalny	średni	+	+	-	+	+
f)	mieszkanie nr 6	41	komunalny	średni	+	+	-	+	+
g)	mieszkanie nr 7	44	komunalny	średni	+	+	-	+	+
9	Krościn 38D								
a)	mieszkanie nr 1	25,89	komunalny	bardzo do- bry	+	+	+	+	+
b)	mieszkanie nr 2	25,73	komunalny	bardzo do- bry	+	+	+	+	+
c)	mieszkanie nr 3	26,21	komunalny	bardzo do- bry	+	+	+	+	+
10	Baboszewo, ul. Jana i Antoniego Brodeckich 7								
a)	mieszkanie nr 1	62,83	komunalny	bardzo do- bry	+	+	+	+	+
b)	mieszkanie nr 2	62,86	komunalny	bardzo do- bry	+	+	+	+	+
11	Sarbiewo 16								
a)	mieszkanie nr 1	85	komunalny	bardzo do- bry	+	+	-	+	+
b)	mieszkanie nr 2	85	komunalny	bardzo do- bry	+	+	-	+	+

Rozdział II

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

1. Zakres prac remontowych istniejącego zasobu mieszkaniowego oraz ich szacunkowy koszt wykonania na każdy rok określi Wójt Gminy i przedłoży do akceptacji Radzie Gminy w budżecie Gminy. W pierwszej kolejności pracami remontowymi zostaną objęte budynki wymagające:

- 1) naprawy dachów;
- 2) usunięcia zagrożeń życia dla użytkowników;

- 3) bieżących napraw instalacji;
- 4) dociepleń mieszkań.

Rozdział III

Planowana sprzedaż budynków i lokali

1. W latach 2021 – 2025 planuje się do sprzedaży następujące lokale mieszkalne:
 - 1) lokale mieszkalne znajdujące się w budynku w miejscowości Śródborze nr 33,
 - 2) lokale mieszkalne znajdujące się w budynku w miejscowości Baboszewo ul. Osiedlowa nr 2,

Rozdział IV

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

Ustala się zasady polityki czynszowej za wynajmowane lokale mieszkalne:

1. Wójt Gminy, w drodze zarządzenia, ustala stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, mając na uwadze czynniki podwyższające oraz obniżające ich wartość użytkową, a w szczególności:
 - 1) położenia budynku,
 - 2) położenia lokalu w budynku,
 - 3) wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan techniczny,
 - 4) ogólnego stanu technicznego budynku.
2. Podwyższanie czynszu i innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy. Termin wypowiedzenia czynszu oraz innych opłat za używanie lokalu wynosi 3 miesiące, chyba że strony w umowie ustalą termin dłuższy. Termin ten biegnie od dnia, w którym podwyżka zaczęła obowiązywać.
3. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz za lokale mieszkalne, ustalony według stawki bazowej za 1 m² powierzchni użytkowej lokali.
4. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie gminy.
5. Na wniosek najemcy można stosować określone obniżki czynszu naliczonego według obowiązujących stawek w stosunku do najemców o niskich dochodach.
6. Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu obowiązany jest przedstawić deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego.

7. Za dochód o którym mowa w pkt. 5 i 6 uważa się dochód w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych.

8. Obniżki mogą być udzielane najemcom, których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego, z ostatnich trzech miesięcy poprzedzających termin rozpatrywania wniosku nie przekracza:

1) 70% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;

2) 50 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

9. Obniżki, o których mowa w pkt. 5, 6 i 8 udziela się najemcy na okres 12 miesięcy. W przypadku gdy utrzymujący się niski dochód gospodarstwa domowego to uzasadnia, właściciel na wniosek najemcy, może udzielać obniżek czynszu na kolejne okresy dwunastomiesięczne.

10. W przypadku złożenia deklaracji niezgodnej z prawdą, najemca obowiązany jest zwrócić właścicielowi 200% kwoty nienależnego otrzymanego obniżenia czynszu.

Rozdział V

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasoby gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy w kolejnych latach

1. Lokalami mieszkalnymi wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządza Wójt Gminy Baboszewo.

2. Działania w zakresie zarządzania zasobami mieszkalnymi będą skoncentrowane na utrzymaniu lokali w należyтым stanie technicznym. Niezbędne remonty realizowane będą w miarę posiadanych środków finansowych w budżecie gminy.

Rozdział VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są dochody z tytułu czynszu za najem lokali mieszkalnych.

2. Pozostałe niezbędne do uzupełnienia brakujące środki zostaną pokryte w miarę posiadanych środków z budżetu gminy.

Rozdział VII

Wysokość wydatków w kolejnych latach

1. Wpływy z czynszów za lokale mieszkalne przeznacza się na:

1) finansowanie prac remontowych,

2) koszty bieżącej eksploatacji i zarządu zasobami.

Rozdział VIII

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarki mieszkaniowym zasobem gminy

1. Podejmowanie działań zmierzających do zwiększenia zasobów mieszkaniowych poprzez pozyskiwanie lokali, adaptację lub budowę nowych mieszkań uwzględniając potrzeby mieszkańców.
2. Sprawowanie kontroli nad terminowością regulowania opłat za czynsz oraz uruchamianie procesu windykacji w momencie pojawienia się zaległości czynszowych.

Uzasadnienie

Opracowanie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Baboszewo jest realizacją obowiązku, który nakłada ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 735). Zgodnie z art. 21 ust. 2 ww. ustawy wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy powinien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat i obejmować 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 budynków 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 gminy, 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, a w szczególności:
 - a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
 - b) planowaną sprzedaż lokali.

Uchwałą nr XXIII.115.2020 Rady Gminy Baboszewo z dnia 30 listopada 2020 roku został przyjęty Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Baboszewo na lata 2021-2025. Proponowane w niniejszej uchwale zmiany dotyczą włączenia kolejnych lokali komunalnych w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Baboszewo oraz uwzględnienia ich w prognozie dotyczącej wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Baboszewo.

W związku z powyższym podjęcie uchwały uważa się za zasadne.