

**UCHWAŁA 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. 40ust.1, art. 41 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 roku, poz.713) 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 o zmianie Kodeksu Cywilnego (t.j. Dz. U. z 2020r. poz.611) uchwała się co następuje:

**§ 1**

Uchwała się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Baboszewo na lata 2021 – 2025, stanowiący załącznik do 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

*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 50 lokali, w tym 16 lokali socjalnych.
3. Mieszkaniowy zasób gminy według istniejącego stanu określa poniżej tabela.

Lp.	Miejscowość	Powierzchnia użytkowa (m <sup>2</sup> )	Lokal	Stan techniczny lokalu	Wyposażenie w instalację				
					woda	kanalizacja/szambo	gaz	instalacja elektryczna	ogrzewanie
<b>1.</b>	<b>Baboszewo ul. Jana i Antoniego Brodeckich nr 4</b>								
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	+	+	+	+	+
<b>2.</b>	<b>Baboszewo ul. Osiedlowa nr 2</b>								
a)	mieszkanie nr 1	28	komunalny	dobry	+	+	+	+	+
b)	mieszkanie nr 2	59,6	komunalny	dobry	+	+	+	+	+
c)	mieszkanie nr 3	59,6	komunalny	dobry	+	+	+	+	+
<b>3.</b>	<b>Baboszewo ul. Jana i Antoniego Brodeckich nr 6</b>								
a)	mieszkanie nr 1	61,09	komunalny	dobry	+	+	+	+	+

<b>b)</b>	mieszkanie nr 2	58,46	komunalny	dobry	+	+	+	+	+
<b>c)</b>	mieszkanie nr 3	70,27	komunalny	dobry	+	+	+	+	+
<b>d)</b>	mieszkanie nr 4	51,44	komunalny	dobry	+	+	+	+	+
<b>e)</b>	mieszkanie nr 5	40,9	komunalny	dobry	+	+	+	+	+
<b>f)</b>	mieszkanie nr 6	35,68	komunalny	dobry	+	+	+	+	+
<b>g)</b>	mieszkanie nr 7	34,46	komunalny	dobry	+	+	+	+	+
<b>h)</b>	mieszkanie nr 8	42,92	komunalny	dobry	+	+	+	+	+
<b>i)</b>	mieszkanie nr 9	40,59	komunalny	dobry	+	+	+	+	+
<b>j)</b>	mieszkanie nr 10	40,25	komunalny	dobry	+	+	+	+	+
<b>4.</b>	<b>Cywiny Dynguny nr 20 A</b>								
<b>a)</b>	mieszkanie nr 1	37,38	socjalny	dobry	+	+	-	+	-
<b>b)</b>	mieszkanie nr 2	37,07	socjalny	dobry	+	+	-	+	-
<b>c)</b>	mieszkanie nr 3	35,5	socjalny	dobry	+	+	-	+	-
<b>d)</b>	mieszkanie nr 4	35,14	socjalny	dobry	+	+	-	+	-
<b>e)</b>	mieszkanie nr 5	33,22	socjalny	dobry	+	+	-	+	-
<b>f)</b>	mieszkanie nr 6	35,11	socjalny	dobry	+	+	-	+	-
<b>5.</b>	<b>Cywiny Dynguny nr 20 B</b>								
<b>a)</b>	mieszkanie nr 1	40,61	socjalny	bardzo dobry	+	+	-	+	-
<b>b)</b>	mieszkanie nr 2	35,79	socjalny	bardzo dobry	+	+	-	+	-
<b>c)</b>	mieszkanie nr 3	40,62	socjalny	bardzo dobry	+	+	-	+	-
<b>d)</b>	mieszkanie nr 4	35,79	socjalny	bardzo dobry	+	+	-	+	-
<b>e)</b>	mieszkanie nr 5	40,61	socjalny	bardzo dobry	+	+	-	+	-
<b>f)</b>	mieszkanie nr 6	35,79	socjalny	bardzo dobry	+	+	-	+	-
<b>g)</b>	mieszkanie nr 7	40,61	socjalny	bardzo dobry	+	+	-	+	-

<b>h)</b>	mieszkanie nr 8	35,79	socjalny	bardzo dobry	+	+	-	+	-
<b>i)</b>	mieszkanie nr 9	40,61	socjalny	bardzo dobry	+	+	-	+	-
<b>j)</b>	mieszkanie nr 10	35,79	socjalny	bardzo dobry	+	+	-	+	-
<b>6.</b>	<b>Cywiny Dynguny nr 21</b>								
<b>a)</b>	mieszkanie nr 1	58,33	komunalny	średni	+	+	-	+	-
<b>b)</b>	mieszkanie nr 2	56	komunalny	średni	+	+	-	+	-
<b>7.</b>	<b>Niedarzyn nr 32</b>								
<b>a)</b>	mieszkanie nr 1	41,22	komunalny	dobry	+	+	-	+	-
<b>b)</b>	mieszkanie nr 2	32,7	komunalny	dobry	+	+	-	+	-
<b>c)</b>	mieszkanie nr 3	46,44	komunalny	dobry	+	+	-	+	-
<b>d)</b>	mieszkanie nr 4	50,32	komunalny	dobry	+	+	-	+	-
<b>e)</b>	mieszkanie nr 5	27,28	komunalny	dobry	+	+	-	+	-
<b>f)</b>	mieszkanie nr 6	29,4	komunalny	dobry	+	+	-	+	-
<b>8.</b>	<b>Polesie nr 9</b>								
<b>a)</b>	mieszkanie nr 1	59	komunalny	dobry	+	+	-	+	-
<b>9.</b>	<b>Rzewin nr 34</b>								
<b>a)</b>	mieszkanie nr 1	36	komunalny	średni	+	+	-	+	-
<b>b)</b>	mieszkanie nr 2	60	komunalny	średni	+	+	-	+	-
<b>10.</b>	<b>Śródborze nr 33</b>								
<b>a)</b>	mieszkanie nr 1	41	komunalny	średni	+	+	-	+	+
<b>b)</b>	mieszkanie nr 2	58	komunalny	średni	+	+	-	+	+
<b>c)</b>	mieszkanie nr 3	22	komunalny	średni	+	+	-	+	+
<b>d)</b>	mieszkanie nr 4	34	komunalny	średni	+	+	-	+	+
<b>e)</b>	mieszkanie nr 5	36	komunalny	średni	+	+	-	+	+
<b>f)</b>	mieszkanie nr 6	33	komunalny	średni	+	+	-	+	+

4. Posiadane w zasobie lokale mieszkalne wymagają przeprowadzenia bieżących remontów i modernizacji.

## **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.
2. Remonty będą przeprowadzone w miarę potrzeb i możliwości.

## **Rozdział III**

### **Planowana sprzedaż budynków i lokali**

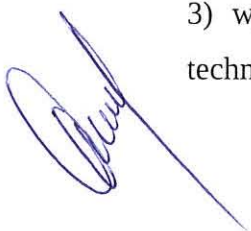
1. W latach 2021 – 2025 planuje się do sprzedaży następujące lokale mieszkalne:
  - 1) lokale mieszkalne znajdujące się w budynku w miejscowości Śródborze nr 33,
  - 2) lokale mieszkalne znajdujące się w budynku w miejscowości Cywiny Dynguny nr 21.

## **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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 oraz pozyskiwanych środków zewnętrznych (krajowych i z budżetu Unii Europejskiej).

## **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.

PRZEWODNICZĄCY RADY

*Sławomir Piotr Goszczycki*





## Uzasadnienie

do Uchwały Nr XXIII.155.2020  
Rady Gminy Baboszewo z dnia 30.11.2020 r.  
w sprawie uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem  
gminy Baboszewo na lata 2021-2025”

Uchwalanie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy jest ustawowym obowiązkiem Rady Gminy wynikającym z art. 21 ust. 1 pkt 1 oraz ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 611).

Program powinien być opracowany na co najmniej 5 lat i obejmować w szczególności:

- wielkość i stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy,
- analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali,
- planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach,
- zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu,
- sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
- źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach,
- opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

W związku z upływem obowiązywania uchwały Nr XXXI/245/2014 Rady Gminy Baboszewo z dnia 29 października 2014 roku w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, uchwalona była na lata 2015 - 2020 wystąpiła konieczność opracowania programu na kolejne 5 lat.

PRZEWODNICZĄCY RADY

  
Sławomir Piotr Goszczycki

