

UCHWAŁA NR XIV/99/2025

RADY GMINY ZBUCZYN

z dnia 24 lutego 2025 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zbuczyn na lata 2025-2029

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1465 ze zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 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) Rada Gminy Zbuczyn uchwala, co następuje:

§ 1.

Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zbuczyn na lata 2025-2029” w brzmieniu, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2.

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

Przewodnicząca Rady

/-/Agnieszka Dziewulska

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA
MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY ZBUCZYN NA LATA 2025-2029**

Rozdział 1.

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

§ 1.

W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Zbuczyn wchodzi lokale położone w budynkach stanowiących wyłączną własność Gminy Zbuczyn.

§ 2.

Zasób mieszkaniowy gminy oraz stan techniczny budynków i lokali przedstawia poniższa tabela:

L.p.	Adres	Liczba lokali w budynku	Powierzchnia lokalu (m ²)	Wyposażenie lokalu w instalacje i urządzenia	Stan techniczny lokalu
1	Zbuczyn, ul. Terespolska 15 (budynek Ośrodka Zdrowia)	3	61,50	energia, woda, kanalizacja, centralne ogrzewanie	bardzo dobry
			58,00	energia, woda, kanalizacja, centralne ogrzewanie	bardzo dobry
			45,50	energia, woda, kanalizacja, centralne ogrzewanie	bardzo dobry
2	Zbuczyn, ul. Terespolska 17 (budynek wolnostojący)	1	107,46	energia, woda, kanalizacja, centralne ogrzewanie	bardzo dobry
3	Zbuczyn, ul. Piwna 2	3	49,66	energia, ogrzewanie piecowe	dostateczny
			28,44	energia, woda, kanalizacja, ogrzewanie piecowe	dostateczny
			21,82	energia, ogrzewanie piecowe	dostateczny
4	Krzesk –Majątek (budynek Agronomówki)	2	36,65	energia, woda, ogrzewanie piecowe	dostateczny
			64,50	energia, woda, ogrzewanie piecowe	dostateczny
5	Ługi Wielkie (Dom Nauczyciela)	3	46,00	energia, woda, kanalizacja lokalna, centralne ogrzewanie	bardzo dobry
			38,00	energia, woda, kanalizacja lokalna, centralne ogrzewanie	bardzo dobry
			38,00	energia, woda, kanalizacja lokalna, centralne ogrzewanie	bardzo dobry

§ 3.

W latach 2025-2029 nie przewiduje się powiększenia mieszkaniowego zasobu gminy poprzez budowę nowych mieszkań. Nie przewiduje się także zmniejszenia mieszkaniowego zasobu gminy.

Rozdział 2.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata.

§ 4.

1. Głównym celem wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zbuczyn na lata 2025-2029 jest dbałość o stan techniczny budynków i lokali wchodzących w skład zasobu.
2. Realizacja remontów i modernizacji ma na celu utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie niepogorszonym.
3. Potrzeby remontowe oraz modernizacja budynków i lokali mieszkalnych wynikają z konieczności:
 - 1) utrzymania stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania,
 - 2) racjonalizacji wykorzystania energii elektrycznej, ciepłej i wody,
 - 3) dbania o estetykę budynku i jego otoczenia.
4. Plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata przedstawia się następująco:

L.p.	Adres	Powierzchnia lokalu (m ²)	Niezbędne remonty	Rok
1	Zbuczyn, ul. Terespolska 15 (budynek Ośrodka Zdrowia)	61,50	doraźne naprawy	2025-2029
		58,00	doraźne naprawy	2025-2029
		45,50	doraźne naprawy	2025-2029
2	Zbuczyn, ul. Terespolska 17 (budynek wolnostojący)	107,46	doraźne naprawy	2025-2029
3	Zbuczyn, ul. Piwna 2	49,66	doraźne naprawy	2025-2029
		28,44	doraźne naprawy	2025-2029
		21,82	doraźne naprawy	2025-2029
4	Krzesk –Majątek (budynek Agronomówki)	36,65	doraźne naprawy	2025-2029
		64,50	doraźne naprawy	2025-2029
5	Ługi Wielkie (Dom Nauczyciela)	46,00	doraźne naprawy	2025-2029
		38,00	doraźne naprawy	2025-2029
		38,00	doraźne naprawy	2025-2029

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

§ 5.

W latach 2025-2029 nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Zbuczyn.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

§ 6.

1. Polityka czynszowa powinna zmierzać do takiego ukształtowania stawek czynszu w latach 2025-2029, aby wpływy z czynszów pokrywały koszty bieżącego utrzymania budynków i zapewniły pozyskanie środków na remonty.
2. Ustala się następujące zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu:
 - 1) Stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu należącego do mieszkaniowego zasobu Gminy Zbuczyn ustala Wójt Gminy, z uwzględnieniem kosztów utrzymania zasobu.
 - 2) Stawki czynszu różnicowane będą w zależności od położenia lokalu i jego wyposażenia.
 - 3) Ustalona stawka bazowa czynszu stanowi 100% i będzie obniżana o odpowiedni % w zależności od czynników zmniejszających wartość użytkową lokalu, a w szczególności od:
 - a) położenia budynku poza miejscowością Zbuczyn – zmniejszenie 5%,
 - b) wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu:
 - wodno-kanalizacyjnych – brak instalacji - 10%, zły stan urządzeń i instalacji – 5%
 - instalacji CO - brak instalacji - 10%, zły stan urządzeń i instalacji – 5%,
 - c) ogólnego stanu technicznego budynku - poniżej dostatecznego - 5%

Rozdział 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.

§ 7.

1. Budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Zbuczyn zarządza Wójt Gminy Zbuczyn.
2. Sprawujący zarząd kieruje się względami racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem oraz współdziała z przedstawicielami najemców w szczególności w zakresie zagospodarowania terenów wokół budynków i drobnych prac remontowych.
3. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy polega w szczególności na:
 - 1) zawieraniu umów najmu lokali,
 - 2) określaniu wysokości czynszu,
 - 3) wyrażaniu zgody na wykonywanie w lokalu ulepszeń przez lokatorów oraz określaniu rozliczeń z tego tytułu,
 - 4) pobieraniu opłat z tytułu najmu,
 - 5) utrzymywanie obiektów w należyтым stanie technicznym oraz zapewnienie sprawnego działania istniejących w budynku instalacji technicznych w ramach posiadanych środków.
4. W ciągu najbliższych pięciu nie przewiduje się zmiany sposobu zarządzania komunalnym zasobem mieszkaniowym Gminy Zbuczyn.

Rozdział 6.
Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

§ 8.

1. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej będą dochody z czynszów za lokale mieszkaniowe oraz:
 - 1) środki z budżetu Gminy Zbuczyn,
 - 2) środki zewnętrzne, w tym z funduszy europejskich i programów rządowych.
2. Ustala się że, ulepszenia lokali mieszkalnych będą mogły być wykonane i finansowane przez lokatora za zgodą Wójta Gminy po zawarciu umowy z lokatorem określającej zakres ulepszenia oraz sposób dokonania zwrotu kosztów poniesionych przez najemcę (odliczenia w czynszu).

Rozdział 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

§ 9.

Ustala się wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji i koszty inwestycyjne na lokale i budynki wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Zbuczyn:

Rok	Wysokość kosztów (zł):			Razem
	Bieżąca eksploatacja	Remonty	Modernizacja i inwestycje	
2025	1 000	1 000	0	2 000
2026	1 000	1 000	0	2 000
2027	1 000	1 000	0	2 000
2028	1 000	1 000	0	2 000
2029	1 000	1 000	0	2 000

Rozdział 8.

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

§ 10.

W latach 2025-2029 nie przewiduje się remontów kapitalnych budynków i lokali mieszkalnych znajdujących się w mieszkaniowym zasobie Gminy Zbuczyn, z którymi wiąże się konieczność zapewnienia lokali zamiennych najemcom na czas remontu.

§ 11.

W celu poprawienia efektywności gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy należy przyjąć następujące zasady:

- 1) racjonalne gospodarowanie środkami finansowymi przeznaczonymi na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy Zbuczyn oraz poprawa stanu technicznego budynków,
- 2) sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych,
- 3) windykacja należności czynszowych.

Przewodnicząca Rady
/-/Agnieszka Dziewulska