

**UCHWAŁA NR XLVI.412.2022
RADY GMINY MIŃSK MAZOWIECKI**

z dnia 17 listopada 2022 r.

w sprawie „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Mińsk Mazowiecki na lata 2022-2027”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, 2 pkt. 3, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 roku poz. 559 ze zm) 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 (Dz. U. 2022 roku poz. 172) uchwała się co następuje:

§ 1. Uchwała się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Mińsk Mazowiecki na lata 2022-2027, stanowiący załącznik do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Mińsk Mazowiecki.

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

Przewodniczący Rady
Gminy Mińsk Mazowiecki

**Przemysław
Paweł Wojda**

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY MIŃSK MAZOWIECKI NA LATA 2022-2027

Rozdział I

Postanowienia ogólne

1. Niniejszy program opracowano na podstawie art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. 2022 r. poz. 172) zwanej dalej ustawą.
2. Artykuły ustawy powołane bez bliższego określenia oznaczają przepisy ustawy, o której mowa w ust. 1.
3. Program reguluje zasady gospodarowania lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Mińsk Mazowiecki.
4. Ilekroć w programie jest mowa o:
 - 1) gminie należy przez to rozumieć Gminę Mińsk Mazowiecki,
 - 2) Wójcie Gminy – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Mińsk Mazowiecki,
 - 3) Radzie Gminy – należy przez to rozumieć Radę Gminy Mińsk Mazowiecki,
 - 4) właścicielu – należy przez to rozumieć wynajmującego, Gminę Mińsk Mazowiecki jako właściciela z którą lokator nawiązał stosunek prawny uprawniający go do używania lokalu,
 - 5) lokatorze – należy przez to rozumieć najemcę lokalu używającego lokal na podstawie umowy najmu.

Rozdział II

Postanowienia szczegółowe

1. Mieszkaniowy zasób gminy tworzą lokale stanowiące własność bądź będące w samoistnym posiadaniu gminy. Wykaz lokali stanowiący zasób gminy oraz ich charakterystykę pokazano w sposób tabelaryczny w tabeli Nr 1.

Tabela Nr 1

ZASÓB MIESZKANIOWY GMINY MIŃSK MAZOWIECKI							
stan na dzień 27.10.2022 r.							
L.p.	Adres	Ilość lokali	Pow. użytkowa lokali – m2	Wyposażenie lokali			
				woda	kanalizacja	łazienka	wc
1	Janów ul. Wspólna 3	3	102,19	+	–	+	–
2	Janów ul. Strażacka 3	1	30,7	+	+	+	+
3	Janów ul. Osiedlowa 4D	28	980,01	+	+	+	+
4	Janów ul. Osiedlowa 4E	1	13,14	+	+	+	+
5	Janów ul. Osiedlowa 4F	1	13,14	+	+	+	+
6	Janów ul. Osiedlowa 4G	1	13,14	+	+	+	+
7	Janów ul. Osiedlowa 4H	1	13,14	+	+	+	+
8	Janów ul. Osiedlowa 4I	1	13,14	+	+	+	+
9	Janów ul. Osiedlowa 4K	1	26,48	+	+	+	+

2. Stan techniczny lokali stanowiący zasób gminy pokazano w sposób tabelaryczny w tabeli Nr 2.

Tabela Nr 2

STAN TECHNICZNY ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY MIŃSK MAZOWIECKI stan na dzień 27.10.2022 r.													
L.p.	Adres	Rok budowy	Konstrukcja			Stan techniczny							
			ściany	dach	funda- ment	ściany	dach	funda- ment	instalacja				
									el.	z.w.	k.	c.w.u.	c.o.
1.	Janów ul. Wspólna 3	1920	drewno	drewno	beton	słaby	słaby	słaby	dobry	dobry	dobry	słaby	-
2.	Janów ul. Strażacka 3	1968	cegła	drewno	beton	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
3.	Janów ul. Osiedlowa 4D	2018	beton komórkowy	drewno	beton	b. dobry	b. dobry	b. dobry	b. dobry	b. dobry	b. dobry	b. dobry	b. dobry
4.	Janów ul. Osiedlowa 4E	2018	beton komórkowy	drewno	beton	b. dobry	b.dobry	b. dobry	b. dobry	b. dobry	b. dobry	b. dobry	b. dobry
5.	Janów ul. Osiedlowa 4F	2022	szkielet stalowy z wypełnieniem z pianki PUR	szkielet stalowy z wypełnieniem z pianki PUR	beton	b. dobry	b. dobry	b. dobry	b. dobry	b. dobry	b. dobry	b. dobry	b. dobry
6.	Janów ul. Osiedlowa 4G	2022	szkielet stalowy z wypełnieniem z pianki PUR	szkielet stalowy z wypełnieniem z pianki PUR	beton	b. dobry	b. dobry	b. dobry	b. dobry	b. dobry	b. dobry	b. dobry	b. dobry
7.	Janów ul. Osiedlowa 4H	2022	szkielet stalowy z wypełnieniem z pianki PUR	szkielet stalowy z wypełnieniem z pianki PUR	beton	b. dobry	b. dobry	b. dobry	b. dobry	b. dobry	b. dobry	b. dobry	b. dobry

8.	Janów ul. Osiedlowa 4I	2022	szkielet stalowy z wypełnieniem z pianki PUR	szkielet stalowy z wypełnieniem z pianki PUR	beton	b. dobry	b. dobry	b. dobry	b. dobry	b. dobry	b. dobry	b. dobry	b. dobry
9.	Janów ul. Osiedlowa 4K	2022	szkielet stalowy z wypełnieniem z pianki PUR	szkielet stalowy z wypełnieniem z pianki PUR	beton	b. dobry	b. dobry	b. dobry	b. dobry	b. dobry	b. dobry	b. dobry	b. dobry

Opis oznaczeń:

el. – instalacja elektryczna;

z.w. – instalacja zimnej wody;

k. – instalacja kanalizacyjna;

c.w.u. – instalacja ciepłej wody użytkowej;

c.o. – instalacja centralnego ogrzewania

3. W roku 2022 powiększono zasób mieszkaniowy gminy o 6 nowych budynków kontenerowych, socjalnych mieszkalnych w Janowie przy ul. Osiedlowej 4E-4K. Budynki kontenerowe, socjalne wybudowano wraz z instalacjami wewnętrznymi (inst.: elektryczna, wody zimnej, ciepłej wody użytkowej, kanalizacyjna, centralnego ogrzewania), przyłączem wodociągowym i kanalizacji sanitarnej oraz linii kablowej oświetlenia terenu, na działce oznaczonej numerem ewidencyjnym: 305/6 stanowiącą własność Gminy Mińsk Mazowiecki.
4. W latach 2023-2024 planowana jest rozbiórka pozostałości budynków tzw. „baraków” zlokalizowanych na działce oznaczonej numerem ewidencyjnym 305/6 przy ul. Osiedlowej 4A, 4B, 4C stanowiących zasób gminy w ilości 3 budynków.
5. Mając na uwadze zapis ust. 3 i 4 wielkość zasobu mieszkaniowego w latach: 2022–2027 będzie stanowiło 38 lokali (34– stan b. dobry, 1 – dobry, 3 – stan słaby),
6. Potrzeby w zakresie napraw, remontów i modernizacji mieszkaniowego zasobu gminy realizowane będą w ramach bieżących zgłoszeń lokatorów.
7. Gmina Mińsk Mazowiecki nie planuje sprzedaży lokali w kolejnych latach.
8. Ustala się, że właściciel lokalu jest zobowiązany do zapewnienia sprawnego działania istniejących urządzeń technicznych w lokalu.
9. Ustala się obowiązki właściciela, do których należy:
 - 1) utrzymanie w należyтым stanie, porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku, służących do wspólnego użytku mieszkańców, oraz jego otoczenia,
 - 2) dokonywanie napraw lokalu, napraw lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego w zakresie nieobciążającym najemcy, a zwłaszcza: dokonywanie i wymiana wewnętrznych instalacji: wody zimnej bez urządzeń odbiorczych, wody ciepłej użytkowej bez urządzeń odbiorczych, instalacji kanalizacyjnej, instalacji elektrycznej z wyjątkiem osprzętu, centralnego ogrzewania,
 - 3) dokonywanie napraw budynku, jego pomieszczeń i urządzeń oraz przywrócenie poprzedniego stanu budynku uszkodzonego, niezależnie od przyczyn, z tym że najemcę obciąża obowiązek pokrycia strat powstałych z jego winy,
 - 4) wymiana wyeksploatowanego wyposażenia lokalu i budynku stanowiącego jego wyposażenie wykazane na protokole zdawczo–odbiorczym lub w umowie z lokatorem, a w szczególności: podgrzewacze, piece, stolarka okienna i drzwiowa, itp.
10. Ustala się obowiązki lokatora, do których należy:
 - 1) utrzymanie wynajętego lokalu i pomieszczeń przynależnych we właściwym stanie technicznym, a w szczególności przestrzegania obowiązujących instrukcji użytkowania i eksploatacji lokali (wykonywanie okresowych przeglądów i bieżącej konserwacji wyposażenia w lokalu),
 - 2) utrzymanie wynajętego lokalu i pomieszczeń przynależnych we właściwym stanie higieniczno–sanitarnym (dbałość o czystość i wietrzenie lokali) oraz przestrzeganie porządku domowego,
 - 3) dbanie i ochrona części budynku przeznaczonych do wspólnego użytku przed dewastacją i uszkodzeniami oraz dbanie o otoczenie budynku,
 - 4) dbanie i ochrona lokalu przed dewastacją, uszkodzeniami, w tym naprawa i konserwacja: podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych, ściennych okładzin ceramicznych i innych (powłok malarskich, tapet tradycyjnych i natryskowych,

tynków tradycyjnych i z płyt gipsowych, tynk mozaikowy tzw. „marmolit”), okien, drzwi, trzonów kuchennych, przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych (niezwłoczne usuwanie ich niedrożności) oraz pozostałego wyposażenia lokalu (podgrzewaczy, pieców, kuchni, grzejników, różnego rodzaju armatury, białego montażu, urządzeń kanalizacji sanitarnej, osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej),

- 5) dbanie i ochrona pomieszczeń przynależnych do lokalu przed dewastacją, uszkodzeniami, w tym naprawa i konserwacja przez: malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów, malowanie drzwi i okien, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych (np. grzejniki elektryczne itp.),
- 6) naprawa, usuwanie wszelkich szkód powstałych z jego winy jak również osób z nim zamieszkałych.

Rozdział III

Sposoby i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy

1. Wszystkimi lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządza Gmina.
2. Zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy są następujące:
 - 1) lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu zarządza Wójt lub osoba (jednostka), której Wójt tę funkcję powierzy,
 - 2) umowy najmu z najemcami zawiera osoba (jednostka), której Wójt tę funkcję powierzy.
 - 3) Wójt Gminy lub zarządca, któremu zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy powierzono, powinien współdziałać z przedstawicielami najemców w szczególności w zakresie: zagospodarowania terenu wokół budynków, wykonania różnych prac i drobnych remontów z udziałem najemców.

Rozdział IV

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

1. Przyjmuje się zasadę samofinansowania gospodarki mieszkaniowej w zakresie bieżącego utrzymania zasobu mieszkaniowego gminy.
2. Koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego, w tym koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów powinny być pokrywane z opłat czynszowych za lokale mieszkalne oraz dochodu uzyskiwanego z tytułu najmu lokali użytkowych.

Rozdział V

Zasady polityki czynszowej

1. Czynsz najmu za 1m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala się na podstawie stawki bazowej za 1m² powierzchni użytkowej z uwzględnieniem czynników obniżających lub podwyższających ich wartość użytkową, a w szczególności:
 - 1) położenie budynku,
 - 2) położenie lokalu w budynku,
 - 3) wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje,
 - 4) ogólny stan techniczny budynku.
2. Wójt Gminy ustala miesięczne stawki bazowe za 1m² powierzchni użytkowej lokali

3. Stawki bazowe ustala się odrębnie dla lokali socjalnych i pozostałych lokali mieszkalnych stanowiących mieszkalny zasób gminy.
4. Wprowadza się następujące czynniki obniżające stawkę bazową:
 - 1) położenie budynku,
 - 2) położenia lokalu w budynku,
 - 3) lokal w budynku, który ze względu na zły stan techniczny, decyzją wydaną w trybie obowiązujących przepisów jest przeznaczony do rozbiórki,
 - 4) lokal przeznaczony do gruntownego remontu,
 - 5) lokal z kuchnią bez oświetlenia naturalnego,
 - 6) lokal bez urządzeń wodociągowych lub kanalizacyjnych,
 - 7) lokal pozbawiony gazu przewodowego.
5. Uwzględniając czynniki określone w ust. 4 wysokość obniżki stawki czynszu wynosi:

1) położenie budynku -----	2 %
2) położenie lokalu w budynku -----	4 %
3) lokal w budynku do rozbiórki -----	10 %
4) lokal w budynku przeznaczonym do remontu gruntownego -----	10 %
5) lokal z kuchnią bez bezpośredniego oświetlenia naturalnego-----	5 %
6) lokal bez urządzeń wodociągowych lub kanalizacyjnych -----	10 %
7) lokal pozbawiony gazu przewodowego -----	5 %
6. Wprowadza się następujące czynniki podwyższające stawkę bazową za wyposażenie lokalu:
 - 1) w instalację wodociągowo–kanalizacyjną (przez instalację wodociągowo – kanalizacyjną rozumie się urządzenia umożliwiające podłączenie muszli klozetowej i spłuczki, wanny i umywalki),
 - 2) w instalację z gazem przewodowym,
 - 3) w instalację centralnego ogrzewania (przez instalację centralnego ogrzewania rozumie się ogrzewanie energią cieplną dostarczoną z ciepłowni i kotłowni lokalnych /osiedlowych i domowych/),
 - 4) w instalacja ciepłej wody użytkowej,
 - 5) o bardzo dobrym stanie technicznym,
 - 6) wybudowanego po roku 2000.
7. Uwzględniając czynniki określone w ust. 6 wysokość podwyżki stawki czynszu wynosi:

1) za instalację wodno-kanalizacyjną w lokalu-----	10 %
2) za instalacją gazu przewodowego w lokalu-----	10 %
3) za lokal z instalacją centralnego ogrzewania -----	5 %
4) za instalację ciepłej wody użytkowej w lokalu-----	5 %
5) lokal o bardzo dobrym stanie technicznym -----	10 %
6) lokal w budynku wzniesionym po roku 2000 -----	10 %
8. Obniżenie lub podwyższenie stawki bazowej czynszu następuje poprzez zsumowanie wszystkich występujących w lokalu tytułów /czynników/ z tym, że obniżenie stawki bazowej za lm^2 powierzchni użytkowej nie może przekroczyć 50% tej stawki, choćby zsumowanie wszystkich występujących w lokalu tytułów dawało wartość większą, a podwyższenie stawki bazowej za lm^2 powierzchni użytkowej nie może przekroczyć 90%.

9. W razie najmu poszczególnych pomieszczeń w jednym lokalu przez dwóch lub więcej najemców za pomieszczenia używane wspólnie najemcy opłacają czynsz proporcjonalnie do powierzchni zajmowanej oddzielnie przez każdego z nich.
10. Stawka bazowa czynszu za lokal socjalny, za 1 m² powierzchni użytkowej, nie może przekraczać 50% bazowej stawki czynszu za pozostałe lokale w gminnym zasobie mieszkaniowym.
11. Jeżeli w wyniku uwzględnienia wszystkich występujących w lokalu socjalnym tytułów /czynników/ czynsz najmu za 1 m² powierzchni użytkowej, przekroczyłby połowę najniższego czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej za pozostałe lokale w gminnym zasobie mieszkaniowym, to przyjmuje się czynsz za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu socjalnego w wysokości połowy najniższego czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej za pozostałe lokale.

Rozdział VI

Wysokość kosztów w kolejnych latach

Tabela nr 3 wysokość kosztów w latach 2022-2027

Rok	Koszty bieżącej eksploatacji	Koszty remontów	Koszty modernizacji	Koszty Zarządu	Koszty inwestycyjne
2022	4800	5000	0	55 800	0
2023	13 500	5000	0	64 300	0
2024	14 100	5000	0	65 200	0
2025	14 700	5000	0	65 300	0
2026	15 400	5000	0	65 400	0
2027	16 100	5000	0	65 500	0

Rozdział VII

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

1. Systematyczna dbałość o istniejący zasób mieszkaniowy i stan techniczny lokali i budynków,
2. Racjonalne gospodarowanie lokalami mieszkalnymi z uwzględnieniem ich wielkości i liczby osób zamieszkujących.
3. Sprawowanie kontroli nad terminowością regulowania opłat za czynsz,
4. W latach 2022-2027 nie przewiduje się remontów kapitalnych budynków i lokali mieszkalnych, z którymi wiąże się konieczność zapewnienia lokali zamiennych najemcom na czas remontu.

UZASADNIENIE

Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy, zgodnie z art. 4 ustawy dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. 2022 r. poz. 172) jest podstawowym zadaniem Gminy.

Zgodnie z art. 21 ust. 1 cyt. ustawy, rada gminy jest zobowiązana do uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Program powinien być opracowany na co najmniej 5 kolejnych lat i obejmować w szczególności zagadnienia wymienione w art. 21 ust. 2 cyt. ustawy.

Celem Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Mińsk Mazowiecki na lata 2022-2027 jest wdrożenie racjonalnej polityki mieszkaniowej zmierzającej do zwiększenia możliwości zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych najuboższych mieszkańców gminy, poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy, określenia polityki czynszowej zapewniającej utrzymanie zasobu w należytym stanie technicznym oraz zwiększenia efektywności zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Mińsk Mazowiecki na lata 2022-2027 zawiera wszystkie niezbędne, wymagane ustawą zagadnienia.

W związku z upływem obowiązywania uchwały Nr XLIX/358/18 Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 23 sierpnia 2018 roku zmienionej uchwałą Nr IV.34.19 Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 24.01.2019 roku, zmienioną uchwałą Nr XXIX.260.2021 Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 24 czerwca 2021 roku wystąpiła konieczność opracowania programu na kolejne 5 lat.