UCHWAŁA NR LVI.532.2023
RADY GMINY MIŃSK MAZOWIECKI

z dnia 22 czerwca 2023 r.

w sprawie zmiany uchwały Rady Gminy Mińsk Mazowiecki Nr XLVI.412.2022 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 2023 roku poz. 40 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. 2023 roku poz. 725 ze zm.) uchwala się co następuje:

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Mińsk Mazowiecki na lata 2022-2027 stanowiący załącznik nr 1 do uchwały Nr XLVI.412.2022 Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 17 listopada 2022 r. zastępuje się załącznikiem nr 1 do niniejszej 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

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LVI.532.2023
Rady Gminy Mińsk Mazowiecki
z dnia 22 czerwca 2023 r.

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. 2023 r. poz. 725 ze zm.) zwanej dalej ustawą.
2. Artykuły ustawy powołane bez bliższego określenia oznaczają przepisy ustawy, o której mowa w ust. l.
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 l

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	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 komór-kowy	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 komór-kowy	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 budynku tzw. „baraku" zlokalizowanego na działce oznaczonej numerem ewidencyjnym 305/6 przy ul. Osiedlowej 4C stanowiącego zasób gminy w ilości 2 lokali.
5. Mając na uwadze zapis ust. 3 i 4 wielkość zasobu mieszkaniowego w latach:
   1) 2022–2027 będzie stanowiło 38 lokali (34– stan b. dobry, 1 – dobry, 3 – stan słaby),
6. W latach 2022-2027 stosownie do możliwości finansowych, prowadzone będą remonty, modernizacje budynków mieszkalnych gminnych w celu polepszenia ich stanu technicznego. Priorytetem przy realizacji inwestycji i remontów będzie usuwanie stanów awaryjnych zagrażających bezpieczeństwu mieszkańców. 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 należytym 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 nie obciążającym 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,

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.

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 $1m^2$ powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala się na podstawie stawki bazowej za $1m^2$ 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 1m^2 powierzchni użytkowej lokali
3. Stawki bazowe ustala się odrębnie dla lokali w przypadku najmu socjalnego i pozostałych lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy 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 socjalny najem lokali, za l m^2 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 tytułów /czynników/ czynsz najmu za l m^2 powierzchni użytkowej, przekroczyłby połowę najniższego czynszu za l m^2 powierzchni użytkowej za pozostałe lokale w gminnym zasobie mieszkaniowym, to przyjmuje się czynsz za l m^2 powierzchni użytkowej lokalu w wysokości połowy najniższego czynszu za l m^2 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. 2023 r. poz. 725) jest podstawowym zadaniem Gminy.

Zgodnie z art. 21 ust. 1 cyt. ustawy, rada gminy jest obowiązana 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.

Dlatego też podjęcie zmiany uchwały wynika z konieczności doprecyzowania jej zapisów do treści ww. artykułów.