

**UCHWAŁA Nr XXVIII/166/2021**

**RADY GMINY BOROWIE**

**z dnia 25 marca 2021 roku**

**w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym  
Zasobem Gminy Borowie na lata 2021 — 2025**

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 15 oraz art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.) w związku z 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 (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 611) Rada Gminy Borowie uchwała, co następuje:

**§ 1.**

Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Borowie na lata 2021 — 2025” stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Borowie.

**§ 3.**

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

PRZEWODNICZĄCA  
RADY GMINY  
*szaw*  
Alicja Szawarska

## UZASADNIENIE

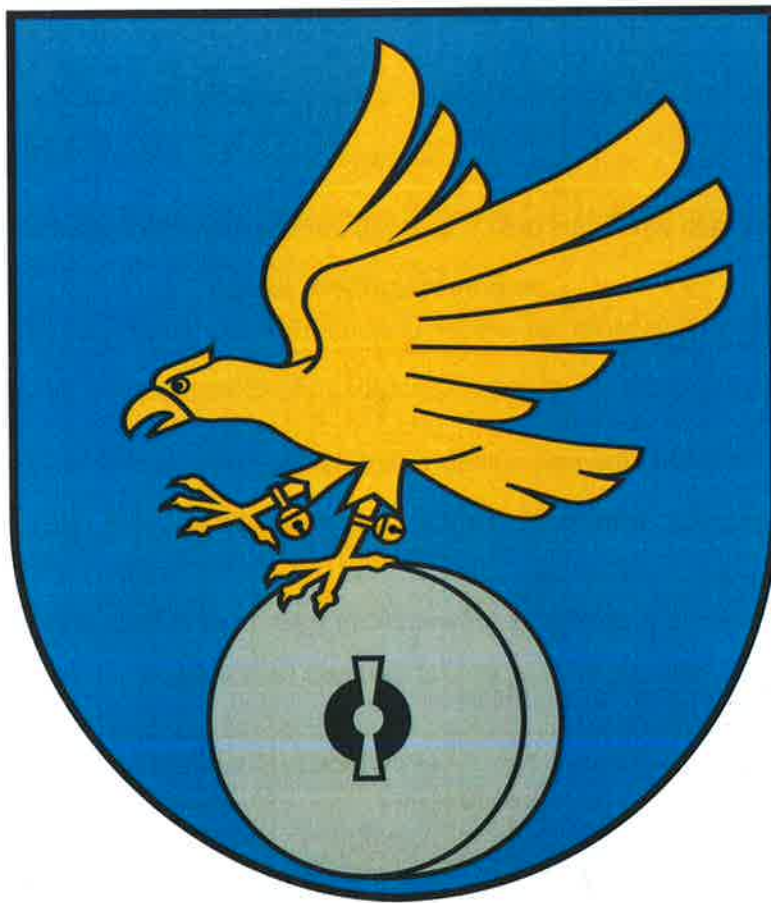
Zgodnie z brzmieniem art 21 ust. 1 pkt. 1 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2020r. poz. 611) Rada Gminy uchwała wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

W związku z powyższym podjęcie przedmiotowej uchwały jest w pełni uzasadnione i konieczne.

PRZEWODNICZĄCA  
RADY GMINY  
*Szawl*  
*Alicja Szawlowska*

Załącznik do Uchwały  
Nr XXVIII/166/2021  
Rady Gminy Borowie  
z dnia 25 marca 2021 roku

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM  
GMINY BOROWIE 2021 – 2025



BOROWIE 2021

## Wprowadzenie

Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej jest zadaniem własnym gminy, nałożonym na nią przez ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2020r. poz. 611), dalej – ustawa o ochronie praw lokatorów.

O kształcie polityki mieszkaniowej decydują wszelkie działania, decyzje i plany przyszłych przedsięwzięć zmierzające do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej przy uwzględnieniu lokalnych uwarunkowań społeczno-gospodarczych, a w szczególności finansowych.

Celem programu jest określenie podstawowych kierunków działania Gminy Borowie w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym.

## Rozdział I

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

#### §1

W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Borowie wchodzi 9 lokali położonych w budynkach będących własnością Gminy. Informację o zasobie mieszkaniowym zawiera poniższe zestawienie:

Tabela nr 1. Struktura i stan lokali mieszkalnych.

Lp.	Położenie lokalu	Nr lokalu	Powierzchni użytkowa lokalu (m <sup>2</sup> )	Standard /wyposażenie / lokalu	Stan techniczny
1	Borowie, ul. Garwolińska 9	1	69,92	inst. wodna, łazienka, w.c, c.o.	dobry
2	Borowie, ul. Garwolińska 9	2	55,58	-//-	dobry
3	Borowie, ul. Garwolińska 9	3	50,13	-//-	dobry
4	Borowie, ul. Garwolińska 9	4	46,80	-//-	dobry
5	Borowie, ul. Garwolińska 9	5	41,65	-//-	dobry
6	Głusków, ul. Szkolna 6	1	41,00	inst. wodna, łazienka, w.c. c.o.	dobry

7	Głosków, ul Szkolna 6	2	41,00	inst. wodna, łazienka, w.c. c.o.	dobry
8	Iwowe 141	1	42,20	inst. wodna z łazienką i w.c. bez c.o.	dostateczny
9	Iwowe 141	2	42,20	-//-	dostateczny

Mieszkaniowy zasób Gminy Borowie stanowi: 9 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 430,48 m<sup>2</sup>, mieszczące się w trzech budynkach.

W latach 2021 — 2025 nie przewiduje się zmniejszenia mieszkaniowego zasobu Gminy Borowie.

Gmina we wskazanym okresie nie przewiduje dalszego pozyskiwania mieszkań i przystosowywania ich do zamieszkania.

Ze względu na brak możliwości finansowych przewiduje się utrzymanie technicznego stanu na aktualnym poziomie.

W przypadku uzyskania zewnętrznych środków na budowę mieszkań komunalnych planowane jest wybudowanie około 10 takich mieszkań.

W przypadku uzyskania zewnętrznych środków na remont mieszkań komunalnych, w pierwszej kolejności będą remontowane lokale w najgorszym stanie technicznym.

## Rozdział II

### **Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali w latach 2021-2025**

#### **§2**

W zależności od potrzeb wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali, Wójt ujmie w projekcie budżetu gminy środki finansowe z przeznaczeniem na bieżącą eksploatację i remonty budynków i lokali stanowiących własność Gminy Borowie.

Lokale z mieszkaniowego zasobu gminy mogą być poddawane remontom i modernizacji celem podwyższania ich jakości oraz poprawienia warunków mieszkaniowych.

Podstawowym zadaniem gminy będzie utrzymanie właściwego stanu technicznego budynków. Na bieżąco wykonywane będą drobne remonty lokali mieszkalnych w zakresie, na

jaki pozwolą środki finansowe przewidziane na ten cel w budżecie gminy, w kolejności uzależnionej od stopnia pilności tych remontów.

Priorytetem przy planowaniu remontów i modernizacji będzie usuwanie stanów awaryjnych zagrażających życiu i bezpieczeństwu ludzi.

### Rozdział III

#### **Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.**

##### **§3**

Biorąc pod uwagę, że w myśl ustawy o ochronie praw lokatorów, tworzenie warunków do zaspakajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy, jak również fakt, że w okresie 2021 - 2025 Gmina nie przewiduje środków finansowych na budowę nowych budynków mieszkalnych, nie przewiduje również sprzedaży posiadanych budynków ani lokali.

### Rozdział IV

#### **Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu.**

##### **§4**

1. Polityka czynszowa Gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2021 - 2025, które pokryją koszty bieżącego utrzymania budynków oraz zapewnią pozyskanie środków na bieżące remonty. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz najmu ustalony według stawki bazowej za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu.
2. Ustała się następujące warunki obniżania stawek czynszu za wynajem lokalu:
  - 1) Lokale bez instalacji wodnej, bez łazienki i centralnego ogrzewania – o 23%.
  - 2) Lokale z instalacją wodną, bez łazienki i centralnego ogrzewania – o 11,5%
  - 3) Lokal mieszkalny z łazienką, wc i centralnym ogrzewaniem bez ciepłej wody – o 3,8%
3. Stawka czynszu za wynajem lokalu dla lokali o współczesnym standardzie (posiadanie centralnego ogrzewania i ciepłej wody) będzie równa stawce bazowej.

4. Stawka bazowa czynszu za najem lokali mieszkalnych zostanie określona zarządzeniem Wójta Gminy.

#### **§5**

1. Mieszkaniowym zasobem Gminy Borowie zarządza Wójt Gminy Borowie.

2. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy polega w szczególności na:

- zawieraniu umów najmu lokali,
- określaniu wysokości czynszu i innych świadczeń wynikających z najmu lokali mieszkalnych,
- wyrażaniu zgody na wykonywaniu w lokalu ulepszeń przez lokatorów oraz określaniu rozliczeń z tego tytułu,
- utrzymaniu w należytym stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujących się w nich urządzeń komunalnych w ramach posiadanych środków finansowych.

3. W okresie objętym programem nie przewiduje się istotnych zmian w sposobie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Borowie.

### **Rozdział V**

#### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.**

#### **§6**

Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w okresie obowiązywania programu będą:

- wpływy z czynszów za wynajem lokali mieszkalnych,
- dofinansowanie przedsięwzięć inwestycyjnych z dochodów własnych gminy,
- inne środki przeznaczone na ten cel w budżecie gminy.

### **Rozdział VI**

**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.**

#### **§7**

Wysokość planowanych kosztów przedstawia się następująco:

Tabela nr 2. Wysokość kosztów gospodarowania lokalami.

Lp.	Rok	Koszty:			
		Bieżącą eksploatację	Remonty	Modernizację i inwestycje	Razem
1	2021	2000 zł	2000 zł	-	4000 zł
2	2022	2100 zł	2100 zł	-	4200 zł
3	2023	2300 zł	2200 zł	-	4500 zł
4	2024	2500 zł	3000 zł	-	5500 zł
5	2025	2600 zł	3500 zł	-	6100 zł

Podczas obowiązywania wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Borowie nie przewiduje się kosztów związanych z budową lub rozbudową zasobów mieszkaniowych. Koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego, w tym koszty remontów finansowane będą z bieżących wpłat czynszowych oraz z budżetu Gminy.

## **Rozdział VII**

### **Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.**

#### **§8**

W latach 2021 — 2025 nie przewiduje się remontów kapitalnych budynków i lokali mieszkalnych wymagających opuszczenia lokalu przez dotychczasowego najemcę i zapewnienia lokali zamiennych na czas remontu.

W okresie obowiązywania niniejszego programu nie przewiduje się sprzedaży budynków ani lokali z mieszkaniowego zasobu gminy.

Zadaniem gminy, wynikającym z ustawy o ochronie praw lokatorów jest pozyskiwanie do mieszkaniowego zasobu gminy lokali mieszkalnych poprzez :

- adaptację lokali użytkowych na cele mieszkalne,
- dbałość o istniejący zasób mieszkaniowy poprzez poprawę stanu technicznego budynków.



Działania podejmowane przez Gminę w celu poprawy racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy powinny uwzględniać każdorazowo aktualne możliwości finansowe Gminy.

PRZEWODNICZĄCA  
RADY GMINY  
*szau*  
*Alcja Szawłowska*