

**Projekt**

z dnia 10 sierpnia 2021 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIASTA I GMINY BIAŁOBRZEGI**

z dnia 25 sierpnia 2021 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Białobrzegi na lata  
2021– 2025**

Na podstawie Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2021 r., poz. 1372) w związku z 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. z 2020 r., poz. 611 z późn. zm.<sup>1)</sup>) uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.  
Postanowienia ogólne**

**§ 1.** Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Białobrzegi na lata 2021-2025, który wyznacza podstawowe kierunki działania mające na celu tworzenie warunków do realizacji ustawowych zadań gminy Białobrzegi w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

**§ 2.** Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) programie – należy przez to rozumieć wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Białobrzegi na lata 2021 – 2025, określony w niniejszej uchwale;
- 2) gminie – należy mieć na uwadze gminę Białobrzegi;
- 3) burmistrzowi – należy przez to rozumieć Burmistrza Miasta i Gminy Białobrzegi;
- 4) ustawie – rozumie się przez to ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 5) mieszkaniowym zasobie gminy - należy rozumieć zasób, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt. 10 ustawy;
- 6) czynszu - należy przez to rozumieć czynsz ustalony dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Białobrzegi;
- 7) powierzchni użytkowej lokalu – należy przez to rozumieć - powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczym potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania. Powierzchni użytkowej lokalu nie stanowi powierzchnia balkonów, tarasów i loggi, antresoli szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów i komórek przeznaczonych do przechowywania opału.
- 8) budynku komunalnym - należy przez to rozumieć budynek stanowiący w całości własność gminy Białobrzegi;
- 9) lokalu komunalnym - należy przez to rozumieć lokal stanowiący w całości własność gminy Białobrzegi w tym lokal tymczasowy;
- 10) budynku wspólnoty mieszkaniowej – należy przez to rozumieć budynek, w którym znajdują się lokale komunalne stanowiące własność gminy, jak również lokale stanowiące odrębne nieruchomości stanowiące własność osób fizycznych oraz nieruchomości wspólna;

---

<sup>1)</sup>Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2021 r. poz. 11, 1243

- 11) konserwacji (remoncie bieżącym) – należy przez to rozumieć wykonywanie robót mających na celu utrzymanie sprawności technicznej elementów technicznych budynku;
- 12) remoncie – należy przez to rozumieć przywrócenie budynkowi bądź jego elementowi pierwotnej lub zbliżonej do pierwotnej wartości użytkowej, nie stanowiący konserwacji;
- 13) modernizacji – należy przez to rozumieć nadanie budynkowi lub jego części wartości użytkowej większej niż miał on w momencie oddania do użytku;
- 14) gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w przepisach o dodatkach mieszkaniowych.

§ 3. Przyjmuje się następujące priorytety programu, poczynawszy od najbardziej istotnych dla racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Białobrzegi.

- 1) zapewnienie lokali osobom o niskich dochodach oraz eksmitowanym, którym sąd przyznał prawo do lokalu;
- 2) inicjowanie i prowadzenie efektywnej zamiany lokali mającej na celu zapewnienie możliwości bieżącego regulowania opłat związanych z najmem;
- 3) sprzedaż lokali w budynkach stanowiących współwłasność gminy, przy jednoczesnym kontynuowaniu budownictwa mieszkaniowego;
- 4) utrzymanie lub poprawa stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy poprzez:
  - a) realizację koniecznych remontów i modernizacji,
  - b) likwidację barier architektonicznych w lokalach dla osób niepełnosprawnych,
  - c) zmianę sposobu ogrzewania opartego na paliwach stałych na inne systemy grzewcze.

§ 4. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy obejmuje:

- 1) analizę potrzeb mieszkaniowych;
- 2) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy w poszczególnych latach;
- 3) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata;
- 4) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- 5) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- 6) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania;
- 7) wysokość kosztów oraz źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 5. Przedstawione poszczególne rozdziały tematyczne stanowią ocenę istniejącego mieszkaniowego zasobu gminy Białobrzegi oraz propozycje zmian w tym zakresie.

## **Rozdział 2.**

### **Analiza potrzeb mieszkaniowych**

§ 6. Wielkość potrzeb mieszkaniowych, wynikających z realizacji ustawowych obowiązków gminy określa się w szczególności na podstawie:

- 1) liczby złożonych wniosków dotyczących przydziału mieszkania:
  - a) dla osób znajdujących się w niedostatku,
  - b) dla osób osiągających niskie dochody;
- 2) konieczności zapewnienia lokali zamiennych i pomieszczeń tymczasowych;
- 3) liczby wyroków sądowych orzekających eksmisję;

4) racjonalnego gospodarowania zasobem m.in. poprzez zamiany.

§ 7. W celu umożliwienia realizacji założeń programu należy dążyć do uzyskania niezbędnej ilości lokali poprzez:

- 1) budowę budynków mieszkalnych;
- 2) przeznaczenie istniejącego zasobu mieszkalnego na cele socjalne;
- 3) wynajem lokali od innych właścicieli;
- 4) zakup nieruchomości od innych właścicieli;
- 5) adaptację budynków i lokali niemieszkalnych na cele mieszkalne.

### Rozdział 3.

#### Prognoza dotycząca wielkości i stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy Białobrzegi

§ 8. Mieszkaniowy zasób gminy objęty programem tworzą lokale mieszkalne położone w budynkach komunalnych i lokale komunalne będące własnością gminy, znajdujące się w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

§ 9. Mieszkaniowy zasób gminy Białobrzegi na dzień 31 grudnia 2020 roku stanowią 73 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni 2 334,42 m<sup>2</sup>, w tym:

- 1) 33 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni 1 235,82 m<sup>2</sup> w 6 budynkach wspólnot mieszkaniowych;
- 2) 40 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 1 098,60 m<sup>2</sup> w 8 budynkach stanowiących 100% własność gminy Białobrzegi.

**Tabela 1. Wielkość mieszkaniowego zasobu gminy Białobrzegi. Stan na 31.12.2020 rok.**

BUDYNKI	ROK ODDANIA	POWIERZCHNIA	LICZBA LOKALI	% UDZIAŁ GMINY
<b><i>LOKALE KOMUNALNE W BUDYNKACH WSPÓLNOT MIESZKANIOWYCH</i></b>				
Żeromskiego 72	1964	235,09 m <sup>2</sup>	5	21,35%
Żeromskiego 72A	1971	605,77 m <sup>2</sup>	15	29,40%
11 Listopada 4	1956	46,64 m <sup>2</sup>	2	7,14%
11 Listopada 14	1962	104,11 m <sup>2</sup>	4	11,79%
Bautscha 4	1958	135,00 m <sup>2</sup>	3	17,88%
Bautscha 6	1958	109,21 m <sup>2</sup>	4	28,72%
Razem:		1 235,82 m <sup>2</sup>	33	
<b><i>LOKALE KOMUNALNE W BUDYNKACH KOMUNALNYCH</i></b>				
Krakowska 15	1926	283,00 m <sup>2</sup>	10	100%
Krakowska 21	1928	94,60 m <sup>2</sup>	2	100%
Piaskowa 9	1971	136,00 m <sup>2</sup>	6	100%
Żeromskiego 50	1923	98,60 m <sup>2</sup>	3	100%
Kościelna 106	1961	26,00 m <sup>2</sup>	1	100%
Pl. Z. Starego 19	1923	76,00 m <sup>2</sup>	2	100%
Sucha Łąkowa 6	1992	284,60 m <sup>2</sup>	12	100%
Sucha Łąkowa 6A	1997	99,80 m <sup>2</sup>	4	100%
Razem:		1 098,60 m <sup>2</sup>	40	
<b>Ogółem mieszkaniowy zasób gminy Białobrzegi:</b>		<b>2 334,42 m<sup>2</sup></b>	<b>73</b>	

§ 10. Liczba mieszkań stanowiących mieszkaniowy zasób gminy nie powinna ulec zmianie w latach objętych programem. Żaden z budynków komunalnych nie podlega rozbiórce. Nie zaplanowano również pozyskiwania nowych lokali mieszkalnych. Podane wielkości mogą ulec zmianie tylko w wypadku trudnych do przewidzenia nagłych zdarzeń losowych.

§ 11. Budynki komunalne, w których usytuowane są lokale mieszkalne należące do zasobu gminy Białobrzegi wykazują zróżnicowane zużycie techniczne. Ogólny stan budynków całego zasobu mieszkaniowego jest dobry, na co wskazują wpisy do ksiąg obiektu budowlanego. Prognoza stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy Białobrzegi opracowana na podstawie stanu technicznego istniejącego zasobu mieszkaniowego na dzień 31.12.2020 roku przedstawiona została w Tabeli 2 **Tabela 2. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy Białobrzegi na dzień 31.12.2020 rok.**

Lp.	Budynki komunalne	Stan techniczny
1.	ul. Krakowska 15	Rok oddania 1926, 1 budynek 2 kondygnacje i podpiwniczony, kryty blachą; 2 budynek 1 kondygnacja, niepodpiwniczony, kryty papą. Murowane z cegły, stropy drewniane, wyposażony w instalacje: wodną, elektryczną, odgromową, zbiornik bezodpływowy, ogrzewanie indywidualne węglowe.
2.	ul. Krakowska 21	Rok oddania 1928, 2 kondygnacje, murowany z cegły, więźba drewniana, kryty papą, wyposażony w instalacje: elektryczną, gazową, wodną, zbiornik bezodpływowy, ogrzewanie indywidualne węglowe 1 lokal oraz gazowe 1 lokal.
3.	Pl. Z. Starego 19	Rok oddania 1923, 1 kondygnacja, częściowo podpiwniczony, murowany z cegły, ocieplony, więźba drewniana, kryty blachą, wyposażony w instalacje: elektryczną, gazową, wodno-kanalizacyjną, ogrzewanie indywidualne węglowe.
4.	ul. Żeromskiego 50	Rok oddania 1923, 1 kondygnacja, murowany z cegły, więźba drewniana, kryty papą i blachą, wyposażony w instalacje: elektryczną, gazową, wodno-kanalizacyjną, ogrzewanie indywidualne węglowe.
5.	ul. Piaskowa 9	Rok oddania 1971, 1 kondygnacyjny, murowany, strop drewniany kryty papą, wyposażony w instalacje: elektryczną, wodno-kanalizacyjną, ogrzewanie indywidualne węglowe.
6.	ul. Kościelna 106	Rok oddania 1961, 1 kondygnacja, murowany z pustaka, stropodach kryty papą, wyposażony w instalację elektryczną, wodną, zbiornik bezodpływowy, ogrzewanie indywidualne węglowe.
7.	Sucha ul. Łąkowa 6	Rok oddania 1992, 1 kondygnacja, murowany gazobeton, więźba drewniana, strop gęstożebrowy kryty blachą, wyposażony w instalację elektryczną, szalek ze zbiornikiem bezodpływowym (brak WC), ogrzewanie indywidualne węglowe, 6 lokali posiada doprowadzoną wodę wewnątrz, 6 lokali korzysta z wody na zewnątrz.
8.	Sucha ul. Łąkowa 6A	Rok oddania 1997, 1 kondygnacja, murowany gazobeton, więźba drewniana, strop gęstożebrowy kryty blachą, wyposażony w instalację elektryczną, szalek ze zbiornikiem bezodpływowym (brak WC), ogrzewanie indywidualne węglowe, 2 lokale posiadają doprowadzoną wodę wewnątrz, 2 lokale korzystają z wody na zewnątrz.

#### **Rozdział 4.**

#### **Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali**

§ 12. W celu poprawienia stanu technicznego budynków oraz utrzymania ich w dobrym stanie technicznym niezbędnym jest wykonanie szeregu prac remontowych.

§ 13. Przedstawiony poniżej plan remontów i modernizacji budynków obejmuje prace zapewniające poprawę bezpieczeństwa ich mieszkańców, zabezpieczające budynki przed dalszą degradacją oraz poprawiające estetykę budynków.

§ 14. Plan ten obejmuje remonty w budynkach komunalnych i nie przewiduje remontów kapitalnych całych budynków, wiążących się z koniecznością wykwaterowania lokatorów do lokali zamiennych na czas trwania remontów.

§ 15. Szacunkowy zakres remontów przewidywanych do wykonania w latach 2021–2025 w budynkach komunalnych należących do mieszkaniowego zasobu gminy Białobrzegi przedstawia Tabela 3. **Tabela 3. Prognoza potrzeb remontowych i modernizacyjnych wynikających ze stanu technicznego budynków z podziałem na kolejne lata. (według kosztorysów)**

Budynki KOMUNALNE	Lata				
	2021	2022	2023	2024	2025
ul. Krakowska 15	Kanalizacja 5 000 zł		Montaż instalacji gazowej 20 000 zł		Termomodernizacja 30 000 zł
ul. Krakowska 21	Kanalizacja 5 000 zł	Ogrzewanie gazowe  12 000 zł			Termomodernizacja 30 000 zł
Pl. Z. Starego 19			Ogrzewanie gazowe  20 000 zł		
ul. Żeromskiego 50		Remont dachu 10 000 zł			Termomodernizacja 50 000 zł
ul. Piaskowa 9			Ogrzewanie gazowe  20 000 zł		Termomodernizacja 25 000 zł
Sucha ul. Łąkowa 6		Kanalizacja i doprowadzenie wody  25 000 zł		Termomodernizacja 25 000 zł	
Sucha ul. Łąkowa 6A		Kanalizacja i doprowadzenie wody  25 000 zł		Termomodernizacja 25 000 zł	

§ 16. Zakres planowanych remontów i modernizacji może ulec zmianie w przypadku braku środków na jego realizację lub zmiany priorytetów.

#### **Rozdział 5. Planowana sprzedaż lokali**

§ 17. Sprzedaż lokali komunalnych w kolejnych latach nie jest planowana, jednakże może nastąpić, gdy będzie ona uzasadniona gospodarczo i ekonomicznie, a ilość przeznaczonych do sprzedaży lokali wynikać będzie z wniosków najemców stale zamieszkujących w tych lokalach.

§ 18. W razie sprzedaży sposób i zasady zbywania lokali określi Rada Miasta i Gminy Białobrzegi odrębną uchwałą.

#### **Rozdział 6. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu**

§ 19. Stawka czynszu winna być utrzymywana na poziomie, który zapewni pokrycie kosztów zarządzania nieruchomością, w szczególności administrowania, konserwacji i bieżących remontów.

§ 20. Mając na uwadze realizację celu, o którym mowa w § 19, działania gminy w zakresie polityki czynszowej będą polegały na:

- 1) weryfikacji maksymalnej stawki czynszu, celem utrzymania jej na poziomie odpowiadającym 3% wartości odtworzeniowej lokalu, zgodnie z wartością ustaloną obwieszczeniem Wojewody Mazowieckiego z wyłączeniem Warszawy;
- 2) waloryzacji w latach 2021-2025, obowiązujących stawek czynszu o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym, ogłoszonym przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.

**§ 21.** Stawkę czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego ustali w drodze zarządzenia burmistrz, zgodnie z zasadami wynikającymi z niniejszego rozdziału, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową. Nie częściej niż raz na sześć miesięcy.

**§ 22.** Ustalona podstawowa (bazowa) stawka czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy dotyczy lokali mieszkalnych posiadających wszystkie instalacje i urządzenia techniczne.

**§ 23.** Za czynniki wpływające na określenie stawek czynszu dla mieszkaniowego zasobu gminy przyjmuje się w szczególności:

- 1) położenie lokalu w budynku;
- 2) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje.

**§ 24.** Czynniki obniżające wartość użytkową lokalu:

- 1) położenie lokalu mieszkalnego na parterze lub poddaszu – nie więcej jak 3% stawki bazowej;
- 2) wyposażenie lokalu w urządzenia techniczne i instalacje
  - a) lokale posiadające wszystkie urządzenia, lecz brak instalacji centralnego ogrzewania - obniżka nie więcej jak 15% stawki bazowej;
  - b) lokale posiadające tylko instalację wodną – obniżka nie więcej jak 40% stawki bazowej;
  - c) nieposiadające żadnych instalacji - obniżka nie więcej jak 50% stawki bazowej.

**§ 25.** Stawka czynszu może być obniżona na wniosek najemców o niskich dochodach, których średni miesięczny dochód w okresie trzech miesięcy kalendarzowych poprzedzających złożenie wniosku nie przekracza:

- 1) 80% najniższej emerytury w przypadku gospodarstwa domowego jednoosobowego,
- 2) 50% najniższej emerytury na każdego członka w przypadku gospodarstwa domowego wieloosobowego.

**§ 26.** Czynnikiem podwyższającym wysokość stawki czynszu za lokal może być wyposażenie go w brakujące instalacje i urządzenia techniczne, lecz stawka nie może przekroczyć stawki podstawowej.

**§ 27.** Stawka czynszu najmu za lokal objęty najmem socjalnym oraz za tymczasowe pomieszczenie nie może przekraczać 50% stawki najniższego czynszu, obowiązującego w mieszkaniowym zasobie gminy. Nie stosuje się do niej czynników obniżających lub podwyższających wartość użytkową lokalu mieszkalnego.

**§ 28.** Utrzymanie stawki czynszu na poziomie właściwym dla racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy powiązane będzie z ochroną najuboższych lokatorów poprzez stosowanie na wniosek najemcy obniżek czynszu oraz systemu dodatków mieszkaniowych.

**§ 29.** Warunkiem udzielenia obniżki czynszu jest bieżące regulowanie czynszu i opłat należnych od lokatora.

**§ 30.** Obniżka czynszu nie przysługuje osobom otrzymującym dodatek mieszkaniowy.

**§ 31.** Najemcom zalegającym z zapłatą czynszu, którzy zwrócili się do gminy z wnioskiem o udzielenie pomocy w spłacie zaległości, udziela się pomocy na zasadach określonych w odrębnych przepisach.

**§ 32. 1.** Gmina Białobrzegi prowadzi bieżący nadzór nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz monitoring bieżących należności, polegający na wysyłaniu wezwań do zapłaty i zawiadomień o braku bieżących płatności.

2. W celu zwiększenia skuteczności podejmowanych działań wobec osób trwale zalegających z opłatami z tytułu korzystania z lokali mieszkalnych, będą podejmowane działania w zakresie:

- 1) podejmowania windykacji poprzez bezpośrednie negocjacje z dłużnikami w sprawie spłaty zadłużenia;
- 2) kierowania spraw na drogę postępowania sądowego i egzekucyjnego.

**§ 33.** Wzrost czynszu odbywa się, po uprzednim wypowiedzeniu na piśmie dotychczasowej wysokości, najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego z zachowaniem terminów wypowiedzenia wynikających z przepisów ustawy.

## Rozdział 7.

### Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy Białobrzegi oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania

§ 34. Mieszkaniowym zasobem gminy administruje w imieniu gminy Zakład Usług Komunalnych w Białobrzegach.

§ 35. W latach objętych niniejszym programem nie przewiduje się zmian w sposobie i zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem.

## Rozdział 8.

### Wysokość kosztów i źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

§ 36. Koszty konserwacji i remontów nieruchomości wspólnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych wynikające z posiadanych przez gminę udziałów pokrywane będą w szczególności ze:

- 1) środków wpłacanych przez gminę na konto funduszu remontowego danej wspólnoty mieszkaniowej, w wysokości uchwalonej przez wspólnotę mieszkaniową;
- 2) w razie uchwalonych przez wspólnotę mieszkaniową jednorazowych wpłat właścicieli (w przypadkach, gdy remont jest niezbędny i uzasadniony), gmina będzie zobowiązana partycypować w kosztach remontu do wysokości jej udziałów.

§ 37. Gmina będąc właścicielem lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych winna również pokrywać koszty utrzymania nieruchomości wspólnej. Zaliczki na pokrycie tych kosztów są ustalane poprzez podjęcie stosownych uchwał przez wspólnoty mieszkaniowe, które stanowią podstawę naliczenia zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną włącznie z wynagrodzeniem dla zarządcy wspólnoty mieszkaniowej w wysokości odpowiadającej posiadanemu udziałowi gminy w nieruchomości. Źródłem finansowania wskazanych kosztów finansowane są dochody z tytułu czynszu.

§ 38. Wysokość kosztów (wydatków) w poszczególnych latach objętym programem będzie uzależniona od podejmowanych uchwał zarządu wspólnoty mieszkaniowej, wzrostu kosztów eksploatacji, kosztów remontów, kosztów modernizacji lokali i budynków oraz wzrostu kosztów inwestycyjnych. Wydatki inwestycyjne będą uzależnione od wielkości kwoty zabezpieczonej na ten cel w budżecie gminy w poszczególnych latach objętych programem. Przyjmuje się przewidywaną wysokość wydatków związanych z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego w kolejnych latach według Tabeli 4.

#### **Tabela 4. Koszty utrzymania i remontów zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2021 – 2025**

<b>RODZAJ KOSZTÓW</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>
Konserwacje i remonty nieruchomości wspólnych % udział gminy płacony do Zarządów Wspólnot Mieszkaniowych	42 000 zł	42 500 zł	43 000 zł	43 500 zł	44 000 zł
Koszty zarządu nieruchomością wspólną w tym wynagrodzenie zarządców	23 700 zł	24 000 zł	24 500 zł	24 900 zł	25 100 zł
Zakup mediów (CO, woda i ścieki)	58 000 zł	58 500 zł	59 000 zł	59 500 zł	60 000 zł
Modernizacja budynków komunalnych 100% udziału gminy (inwestycje)	10 000 zł	72 000 zł	60 000 zł	50 000 zł	135 000 zł
Konserwacje i remonty bieżące	6 000 zł	7 000 zł	7 000 zł	7 000 zł	7 000 zł
<b>Razem:</b>	<b>139 700 zł</b>	<b>204 000 zł</b>	<b>193 500 zł</b>	<b>184 900 zł</b>	<b>271 100 zł</b>

§ 39. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są dochody uzyskane z tytułu czynszu za najem lokali komunalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 40. Prognozę dochodów z tytułu wpływów czynszów za najem lokali mieszkalnych w latach 2021 – 2025, pozwalającą na bieżące utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminnego przedstawia Tabela 5. **Tabela 5. Prognoza dochodów z tytułu czynszów, wraz z czynnikami obniżającymi czynsz (bez opłat za media i funduszu remontowego) w latach 2021 – 2025.**

Lata	Powierzchnia mieszkaniowego zasobu gminy Białobrzegi w m <sup>2</sup>	Średnia stawka czynszu w zł/m <sup>2</sup>	Miesięczne dochody z czynszu	Roczne dochody z czynszu
2021	2 334,42	2,67	6 232,90 zł	74 794,80 zł
2022	2 334,42	2,75	6 419,66 zł	77 035,92 zł
2023	2 334,42	2,83	6 606,41 zł	79 276,92 zł
2024	2 334,42	2,92	6 816,51 zł	81 798,12 zł
2025	2 334,42	3,00	7 003,26 zł	84 039,12 zł
<b>Razem 2021 – 2025</b>				<b>396 944,88 zł</b>

§ 41. Dochody z tytułu opłat za media obejmujące centralne ogrzewanie, wodę, ścieki oraz wywóz nieczystości płynnych uzyskuje się od lokatorów mieszkaniowego zasobu gminy w wysokości odpowiadającej wysokości wydatków z tego samego tytułu.

§ 42. Dodatkowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej gminy Białobrzegi mogą być:

- 1) dotacje przedmiotowe i celowe z budżetu gminy;
- 2) preferencyjne kredyty przewidziane dla mieszkalnictwa;
- 3) fundusze z Unii Europejskiej;
- 4) środki publiczne pochodzące z budżetu państwa.

## Rozdział 9.

### Opis działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Białobrzegi

§ 43. Działania zmierzające do poprawy wykorzystania i racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem gminy to w szczególności:

- 1) zabezpieczenie corocznie w budżecie gminy stosownych środków na wykonanie konserwacji oraz remontów bieżących budynków komunalnych;
- 2) sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz windykacja zaległości;
- 3) rozważenie możliwości pozyskiwania lokali socjalnych celem sukcesywnego poprawiania polityki mieszkaniowej;
- 4) ciągle monitorowanie stanu technicznego budynków komunalnych pod kątem ich remontów;
- 5) wyłączenie z eksploatacji budynków i lokali w złym stanie technicznym, których remont jest ekonomicznie nieuzasadniony i przeznaczenie ich do sprzedaży, rozbiórki lub zmiany ich przeznaczenia;
- 6) wyrażenie zgody najemcy na zamianę lokalu na inny lokal, znajdujący się w mieszkaniowym zasobie gminy lub na wolny lokal dostarczony przez gminę w szczególności, gdy zachodzi potrzeba dopasowania wielkości i standardu lokalu do możliwości finansowych najemcy lub ze względu na stan zdrowia najemcy;
- 7) najem lokali na potrzeby gminy od innych właścicieli nieruchomości;
- 8) zakup lokali na wolnym rynku;
- 9) eksmitowanie osób, względem których sąd orzekł eksmisję bez prawa do najmu socjalnego;
- 10) wskazanie pomieszczeń tymczasowych na terenie gminy, w związku z nowelizacją ustawy;
- 11) podejmowanie działań zmierzające do pozyskania nowych terenów pod budownictwo mieszkaniowe.

§ 44. 1. W okresie obowiązywania programu gmina będzie podejmować działania mające na celu polepszenia atrakcyjności otoczenia nieruchomości należących do mieszkaniowego zasobu gminy poprzez:



- 1) usuwanie barier architektonicznych dla osób niepełnosprawnych;
- 2) remonty dróg wewnętrznych i chodników;
- 3) zagospodarowanie podwórek, urządzenie małej architektury, aranżowanie przestrzeni wspólnych;

2. Zostaną również podjęte działania zmierzające do eliminacji smogu w postaci zmiany systemu ogrzewania opartego na paliwie stałym w zajmowanych przez najemców lokalach mieszkalnych.

#### **Rozdział 10. Przepisy końcowe**

**§ 45.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Białobrzegi.

**§ 46.** Traci moc Uchwała Nr XXXV/295/2017 Rady Miasta i Gminy Białobrzegi z dnia 28 listopada 2017 roku w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Białobrzegi na lata 2018 – 2022.

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

Przewodniczący Rady Miasta  
i Gminy Białobrzegi

## Uzasadnienie

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r., poz. 611 z późn. zm.#) nakłada na gminę obowiązek uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, którego celem jest określenie głównych założeń i zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2021-2025, a także usprawnienie działań w zakresie zarządzania i administrowania mieszkaniowym zasobem gminy. Zgodnie z ustawą program powinien być opracowany na co najmniej 5 kolejnych lat i obejmować następujące zakresy tematyczne:

- prognozę wielkości oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy w kolejnych latach,
- analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji budynków mieszkalnych z podziałem za kolejne lata,
- 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 oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania tym zasobem,
- źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach,
- 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
- opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Biorąc pod uwagę ostatnie zmiany ustawy nastąpiła konieczność opracowania nowego wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Białobrzegi.