

UCHWAŁA NR LXI/401/2024
RADY GMINY PLATERÓW
z dnia 14 marca 2024r.

w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym
Zasobem Gminy Platerów na lata 2024-2029

Na podstawie 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 2023 r. poz. 725) oraz 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 (t. j. Dz. U z 2023 r. poz. 40 ze zm.) Rada Gminy uchwala co następuje:

§ 1

Przyjmuje się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Platerów na lata 2024-2029, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Traci moc Uchwała Rady Gminy w Platerowie Nr LIX/382/2023 z dnia 29 grudnia 2023 r. w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Platerów na lata 2024-2029.

§ 3

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 4

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

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy
Michał Tokrzyzewski

Załącznik Nr 1
Do Uchwały Nr LXI/401/2024
Rady Gminy w Platerowie
z dnia 14 marca 2024 r.

ROZDZIAŁ I

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Platerów

§ 1

1. Zmiana istniejącego stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy może nastąpić tylko poprzez zaangażowanie nakładów finansowych na jego poprawę tj. na konserwację, remonty i modernizację budynków i lokali mieszkalnych.
2. Gmina Platerów w latach 2024-2029 prowadzi będzie politykę mieszkaniową w taki sposób, aby stan techniczny komunalnego zasobu mieszkaniowego nie uległ pogorszeniu.

§ 2

Obecna wielkość i stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy.

1. Gmina Platerów jest właścicielem 37 lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność Gminy oraz 3 lokale znajdujące się w budynkach na gruntach Wspólnoty Gruntowej Wsi Rusków.
2. Zasób Mieszkaniowy Gminy Platerów oraz jego stan techniczny przedstawiają poniższe tabele:

Tabela nr 1. Lokale w budynkach będących własnością Gminy Platerów:

L.p.	Adres: miejscowość, numer porządkowy	Liczba lokali	Stan techniczny
1	Chłopków 2 (budynek dawnej szkoły, świetlica, mieszkalny)	2	dobry
2	Czuchów-Pieńki 1c (mieszkalny)	1	dostateczny
3	Czuchów-Pieńki 1f (mieszkalny)	1	dostateczny
4	Czuchów-Pieńki 17 „d” (mieszkalny)	1	dostateczny
5	Czuchów-Pieńki 17 „f” (mieszkalny)	1	dostateczny
6	Czuchów-Pieńki 17 „h” (mieszkalny)	1	dostateczny
7	Czuchów-Pieńki 17 „a” (mieszkalny)	1	(pustostan)
8	Czuchów-Pieńki 17 „c” (mieszkalny)	1	(pustostan)
9	Czuchów-Pieńki 17 „g” (mieszkalny)	1	(pustostan)
10	Czuchów-Pieńki 17 „b” (mieszkalny)	1	(pustostan)

11	Falatycze 58 (budynek dawnej szkoły)	1	dostateczny
12	Górki 22 m 2 (mieszkalny)	1	dobry
13	Hruszniew 5a (ośrodek zdrowia, mieszkalny)	3	bardzo dobry
14	Hruszniew Kolonia 28 (mieszkalny)	2	dobry
15	Hruszniew-Kolonia 29 (mieszkalny)	1	dobry
17	Lipno 25 (mieszkalny)	2	dobry
18	Mężenin 60 (budynek byłej szkoły)	3	dostateczny
19	Ostromęczyn 1A (budynek byłej szkoły)	1	dostateczny
20	Platerów ul. Kościelna 17 (ośrodek zdrowia, mieszkalny)	2	dobry
21	Platerów ul. Siedlecka 7 (budynek szkoły)	2	dobry
22	Rusków 96 (mieszkalny)	3	dostateczny
23	Rusków 93 (mieszkalny)	3	dostateczny
24	Rusków 99 (mieszkalny)	2	dostateczny

Tabela nr 2. Lokale w budynkach na gruntach Wspólnoty Gruntowej Wsi Rusków:

L.p	Adres: miejscowość, numer porządkowy	Liczba lokali	Stan techniczny
1	Rusków 48	2	dostateczny
2	Rusków 47	1	dostateczny

- Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Platerów określony został na podstawie kondycji w jakiej obecnie znajduje się obiekt wraz ze wszystkimi elementami budowlanymi, jak instalacje elektryczne czy przewody kominowe.
- Gmina Platerów nie planuje zwiększenia zasobu mieszkaniowego.

Rozdział II

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na poszczególne lata.

§ 3

W dziedzinie gospodarki lokalowej w gminie, jednym z ważniejszych problemów, który należy rozwiązać jest stan budynków wymagających koniecznych remontów. Sytuacja ta wynika w dużej mierze z zaawansowanego wieku budynków oraz ich zużycia w wyniku długoletniej eksploatacji. Głównym celem jest utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie nie pogorszonym poprzez przeprowadzenie bieżących remontów oraz w miarę możliwości remontów kapitalnych. Do priorytetowych prac wskazanych w protokołach z przeglądów technicznych poszczególnych budynków należą: wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, wymiana pokrycia dachowego oraz pokrycia z eternitu, kompleksowe remonty budynków, termomodernizacja. Ze względu na brak możliwości szybkiego nadrobienia wszystkich zaległości remontowych sprzed wielu lat ustala się priorytety wynikające z wymogów bezpieczeństwa i zagrożenia życia.

Realizacja w poszczególnych latach planu remontów i modernizacji uzależniona będzie od posiadanych środków finansowych w danym roku budżetowym. Gmina Platerów w latach 2024-2029 prowadzić będzie politykę mieszkaniową w taki sposób aby stan techniczny lokali stanowiących zasób mieszkaniowy nie uległ pogorszeniu.

Tabela nr 3: Plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali

L.p.	Położenie budynku	Planowane prace	Podział na lata
1	Chłopków 2 (budynek dawnej szkoły, świetlica, mieszkalny)	Remont schodów przy wejściu do lokalu nr 2.	2024
2	Czuchów Pieńki 1c (mieszkalny)	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej , remont elewacji, remont pomieszczeń.	2024-2029
3	Czuchów-Pieńki 1f - (mieszkalny)	Całkowita wymiana pokrycia dachowego oraz stolarki okiennej i drzwiowej.	2024-2029
4	Czuchów-Pieńki 17 „a”-17 „h” (mieszkalny)	Kompleksowy remont budynku. Demontaż rynien, rur spustowych i obróbek blacharskich, demontaż pokrycia z eternitu, wzmocnienie więźby dachowej, ułożenie deskowania, montaż pokrycia z blachy, montaż rynien, rur spustowych i pozostałych obróbek blacharskich, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, wykonanie nowej elewacji z dociepleniem i montażem barierok schodowych, remont pomieszczeń.	2024-2029

11	Falaticze 58 (budynek dawnej szkoły)	Kompleksowy remont budynku o dużym zakresie z wymianą pokrycia dachowego, wymianą i uzupełnieniem rynien i rur spustowych oraz obróbek blacharskich, a także wymianą stolarki okiennej i drzwiowej.	2024-2029
12	Górki 22 m 2 (mieszkalny)	Malowanie elewacji.	2024
13	Hruszniew 5a (ośrodek zdrowia, mieszkalny)	Wykonać termomodernizację obiektu z wymianą stolarki okiennej i remontem schodów.	2024
14	Hruszniew Kolonia 28 (mieszkalny)	Brak zaleceń.	
15	Hruszniew-Kolonia 29 (mieszkalny)	Odnowienie elewacji.	2029
17	Lipno 25 (mieszkalny)	Naprawa uszkodzonych schodów, montaż balustrady.	2024-2025
18	Mężenin 60 (budynek byłej szkoły)	Demontaż zużytej stolarki okiennej oraz parapetów zewnętrznych, montaż nowej stolarki i parapetów.	2024-2029
19	Ostromęczyn 1A (budynek byłej szkoły)	Uzupełnienie tynków zewnętrznych, wymiana obróbek blacharskich, naprawić i pomalować pokrycie dachowe.	2024-2029
20	Platerów ul. Kościelna 17 (ośrodek zdrowia, mieszkalny)	Naprawa pokrycia dachowego nad wejściem, wykonać przewód typu "Z" w ścianie kotłowni.	2024-2025
21	Platerów ul. Siedlecka 7 (budynek szkoły)	Odnówić klatkę schodową.	2024-2025
22	Rusków 96 (mieszkalny)	Remont pokrycia dachowego z uzupełnieniem orynnowania.	2026
23	Rusków 93 (mieszkalny)	Całkowita wymiana pokrycia dachowego oraz stolarki okiennej i drzwiowej, naprawa, wzmocnienie więźby dachowej, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej.	2024-2029
24	Rusków 99 (mieszkalny)	Całkowita wymiana pokrycia dachowego.	2024-2029
25	Rusków 48	Całkowita wymiana pokrycia dachowego, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej.	2024-2029
26	Rusków 47	Termomodernizacja obiektu z wymianą pozostałych okien, wymiana pokrycia dachowego, wykonanie elewacji.	2024-2029

ROZDZIAŁ III

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach i prognoza zmian zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2024-2029

§ 4

1. Przewidywana sprzedaż lokali z zasobu mieszkaniowego Gminy Platerów uzależniona będzie od zainteresowania najemców wykupem mieszkań.
2. Zasada sprzedaży lokali mieszkalnych określać będzie podejmowana każdorazowo przy sprzedaży uchwała Rady Gminy Platerów.

3. Lokale w budynkach na gruntach wspólnoty gruntowej Wsi Rusków zamierza się przekazać na rzecz właściciela działek.

ROZDZIAŁ IV

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 5

1. Stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu należącego do mieszkaniowego zasobu Gminy Platerów ustala zarządzeniem Wójt Gminy Platerów, z uwzględnieniem kosztów utrzymania zasobu.
2. Stawki czynszu zróżnicowane będą w zależności od wyposażenia lokalu.
3. Czynsz za lokale mieszkalne ustalany jest według stawki podstawowej za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu. Czynnik przedstawiono w tabelach:

Tabela nr 3

	Czynniki obniżające stawkę bazową czynszu	Wartość obniżenia
1	Ze względu na położenie budynku	
1)	W strefie peryferyjnej miejscowości Platerów ul. Siedlecka i poza miejscowością Platerów.	1%
2	Ze względu na położenie lokalu w budynku.	
1)	Lokal położony na 1 piętrze	1%
3	Ze względu na wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu	
	Brak wody bieżącej	10%
	Brak kanalizacji	10%
	Brak łazienki	10%
	Brak centralnego ogrzewania	10%
4	Ze względu na ogólny stan techniczny budynku	
	Stan techniczny budynku dostateczny	5%

Tabela nr 4

	Czynniki podwyższające stawkę bazową czynszu	Wartość podwyższenia
1	Ze względu na położenie budynku	
1)	W centrum miejscowości Platerów	1%
2	Ze względu na położenie lokalu w budynku.	
1)	Lokal położony na parterze	1%
3	Ze względu na wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu	
1)	Lokal wyposażony w ogrzewanie pochodzące z pompy ciepła	30%
4	Ze względu na ogólny stan techniczny budynku	
1)	Stan techniczny budynku dobry	5%
2)	Stan techniczny budynku bardzo dobry	70%

4. Stosowanie współczynników zwiększających stawki czynszowe za dokonywane przez wynajmującego ulepszenia lokalu jak i sposób rozliczeń z tego tytułu określone są indywidualnie na podstawie pisemnych umów w tym zakresie.
5. Jeżeli najemca dokona we własnym zakresie i na koszt własny ulepszeń w lokalu to przy ustalaniu wysokości czynszu nie stosuje się czynników podwyższających wynikających z dokonanych modernizacji.
6. Obniżki czynszu mogą być udzielane również na indywidualny wniosek najemcy uzasadniający obniżenie czynszu.
7. Dopuszcza się stosowanie odrębnej stawki czynszu dla lokali z najmem socjalnym, która nie może być niższa niż 30% stawki bazowej.
8. W latach objętych niniejszym programem nie przewiduje się zmian w sposobie i zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Platerów.

ROZDZIAŁ V

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.

§ 6

1. Zarządzanie budynkami:

- 1) wspólnymi (Dom Nauczyciela w Górkach; "ośmiorak" w Ruskowie) odbywa się na zasadzie współwłasności ułamkowej,
- 2) „blokami” nr 28 i 29 w Hruszniewie-Kolonii zarządza Wspólnota Mieszkaniowa w Kolonii Hruszniew (w których gmina Platerów jest ułamkowym współwłaścicielem – nie wyodrębnione 2 lokale w budynku nr 28 i 1 lokal w budynku nr 29,
- 3) budynkami nie oddanymi w zarząd zarządza bezpośrednio Wójt Gminy.
- 4) lokalami gminnymi zarządza Wójt Gminy.

2. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy polega w szczególności na:

- 1) zawieraniu umów najmu,
- 2) określaniu wysokości czynszu i innych świadczeń wynikających z najmu lokali mieszkalnych,
- 3) utrzymywanie, w ramach posiadanych środków finansowych, budynków i lokali mieszkalnych oraz znajdujących się w nich urządzeń i instalacji w należytym stanie technicznym,
- 4) pobieraniu opłat z tytułu najmu,
- 5) sprzedaż lokali mieszkalnych.

3. W latach objętych niniejszym programem nie przewiduje się zmian w sposobie i zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Platerów.

ROZDZIAŁ VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

§ 7

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2024-2029 to:

- 1) wpływy z czynszów i środki z budżetu gminy Platerów.
- 2) wpływy ze sprzedaży lokali,
- 3) środki zewnętrzne- w tym z funduszy europejskich i programów rządowych.

ROZDZIAŁ VII

Wysokość kosztów, w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji, koszty zarządu, koszty inwestycyjne.

§ 8

Poniższa tabela przedstawia szacunkowe koszty, które ponosić będzie Gmina Platerów w okresie obowiązywania Programu mieszkaniowego w latach 2024-2029:

Wyszczególnienie	2024 rok	2025 rok	2026 rok	2027 rok	2028 rok	2029 rok
Koszty bieżącej eksploatacji	30 000	30 000	35 000	40 000	40 000	50 000
Koszty remontów i modernizacji budynków i lokali	25 000	30 000	35 000	40 000	40 000	45 000
Koszty zarządu	0	0	0	0	0	0
Koszty inwestycyjne	0	0	0	0	0	0

ROZDZIAŁ VIII

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

§ 9

1. Za niezbędne uznaje się działania zmierzające do poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:
 - 1) Prowadzenie bieżących napraw lokali i budynków, w celu utrzymania w należyтым stanie zasobu mieszkaniowego gminy. Realizacja planowanych prac remontowych nie będzie powodowała konieczności zapewnienia lokali zamiennych.
 - 2) Sprawowanie nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych,
 - 3) Prowadzenie windykacji zaległych należności czynszowych.

ROZDZIAŁ IX

§ 10

Zamierza się wynajmować lokale na czas trwania stosunku pracy w latach 2024- 2029:

L.p.	Adres lokalu	Numer lokalu
1.	Lipno 25	1 lokal nr 1
2.	Platerów ul. Siedlecka 7	1 lokal nr 1
3.	Hruszniew 5a	2 lokale nr 2,3

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy
Michał Tokyżewski

WYNIKI GŁOSOWANIA
LXI zwyczajna sesja Rady Gminy Platerów
z dnia 14 marca 2024r.

w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Platerów na lata 2024-2029				
		„ZA”	„PRZECIW”	„WSTRZYMAŁ/A SIĘ”
1.	ANTOSIUK WOJCIECH	x		
2.	BARANOW WIKTOR	x		
3.	HAWRYLUK ELŻBIETA DOROTA		NIE	OBECNA
4.	JACIUK KRZYSZTOF	X		
5.	KINOWSKI KAZIMIERZ TADEUSZ		OPUSCIE	OBRA D Y SES J I
6.	KUBIĆ URSZULA KATARZYNA	x		
7.	KULIŃSKI KAMIL	x		
8.	LUDWICZUK RADOSŁAW	x		
9.	MUSIOLIK MAŁGORZATA ELŻBIETA	x		
10.	PYTEL ROMAN MIROSŁAW	x		
11.	SZEWCZUK URSZULA STANISŁAWA		OPUSCIE	OBRA D Y SES J I
12.	TOBOTA EUZEBIUSZ ADAM	x		
13.	TOŁTYŻEWSKI MICHAŁ	x		
14.	WAWRYNIUK AGATA		OPUSCIE	OBRA D Y SES J I
15.	WOJTCZUK EDYTA AGNIESZKA	x		
	RAZEM	10	0	0

