

**Uchwała Nr LXVI/401/23**  
**Rady Gminy Olszewo-Borki**  
**z dnia 21 grudnia 2023 roku**

**w sprawie zatwierdzenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem**  
**Gminy Olszewo-Borki na lata 2024-2028**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i 2 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023r. poz. 40 ze zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2023r. poz. 725 ze zm.) uchwała się, co następuje:

**§ 1**

Uchwała się „Wieloletni Program Gospodarowania Zasobem Mieszkaniowym Gminy Olszewo-Borki na lata 2024-2028”, stanowiący **załącznik** do niniejszej uchwały.

**§ 2**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Olszewo-Borki.

**§ 3**

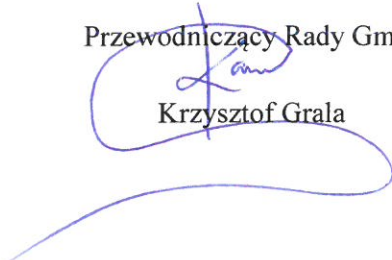
Tracą moc:

- 1) Uchwała Nr XI/98/2019 Rady Gminy w Olszewie-Borkach z dnia 28 sierpnia 2019 roku w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Olszewo-Borki na lata 2019-2023 (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2019r. poz. 10417)
- 2) Uchwała Nr XXII/155/20 Rady Gminy Olszewo-Borki z dnia 29 maja 2020 roku zmieniająca uchwałę w sprawie zatwierdzenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Olszewo-Borki na lata 2019-2023 (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2020r. poz. 6222)

**§ 4**

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

Przewodniczący Rady Gminy

  
Krzysztof Grała

**Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym  
Zasobem Gminy Olszewo-Borki na lata 2024-2028**

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Olszewo-Borki został opracowany stosownie do postanowień art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2023r. poz. 725 ze zm.).

**Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy obejmuje w szczególności:**

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne,
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikającej ze stanu technicznego budynku i lokali,
- 3) planowaną sprzedaż lokali,
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu,
- 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej,
- 7) wysokość wydatków w kolejnych latach na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład zasobu,
- 8) działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

**Rozdział I**

**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego mieszkaniowego gminy**

Mieszkaniowy zasób gminy obejmuje poniżej wymienione lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach stanowiących własność Gminy Olszewo-Borki:

L.p.	Miejscowość, adres	Lokal mieszkalny Ilość, m <sup>2</sup>	Liczba izb	Stan techniczny budynku	Wyposażenie
1.	Nowa Wieś, ul Parkowa 1	46,94	2 pokoje, kuchnia, wc z łazienką	dobry	CO., woda, kanalizacja
2.	Olszewo-Borki, ul. Broniewskiego 17	23,20	2 pokoje, kuchnia, wc z łazienką	dostateczny	C.O., woda, kanalizacja
3.	Olszewo-Borki, ul. Broniewskiego 19	75,30	2 pokoje, przedpokój kuchnia, wc, łazienka	bardzo dobry	CO., woda, kanalizacja , gaz
		40,80	1 pokój, kuchnia, przedpokój, wc z łazienką	bardzo dobry	CO., woda, kanalizacja , gaz
4.	Przystań 33	115,60	5 pokoi, kuchnia, przedpokój, wc łazienka	dobry	CO., woda, szambo
5.	Zabiele Wielkie 45	78,00	2 pokoje, kuchnia, korytarz wc z łazienką	dobry	CO., woda, szambo ekologiczne

6.	Żebry-Stara Wieś 22	90,19	2 pokoje, kuchnia, wc z łazienką, wiatrołap, przedpokój	dobry	C.O., woda, szambo ekologiczne
		30,54	1 pokój, wc z łazienką	dobry	Woda, szambo ekologiczne
		30,54	1 pokój, wc z łazienką	dobry	Woda, szambo ekologiczne

W budynkach stanowiących własność Gminy Olszewo-Borki znajduje się łącznie 9 lokali o łącznej powierzchni 531,11 m<sup>2</sup> w tym 3 lokale socjalne o łącznej powierzchni 139,08 m<sup>2</sup>.

W latach 2024-2028 nie planuje się zwiększania ilości lokali socjalnych. Nie planuje się też zwiększania zasobu mieszkaniowego Gminy Olszewo-Borki, ani budowy nowych budynków mieszkalnych. Stan techniczny budynków należących do zasobu Gminy Olszewo-Borki jest uzależniony od wieku budynków, ich utrzymania oraz przeprowadzanych w przeszłości remontów. Część budynków wymaga modernizacji i remontów ze względu na dostateczny ogólny stan techniczny. Priorytetowym celem remontów i modernizacji jest zapewnienie bezpieczeństwa lokatorom. W związku z tym w pierwszej kolejności należy podejmować prace zmierzające do zabezpieczenia konstrukcji budynków, instalacji technicznych oraz zabezpieczenia pożarowego. Prowadzone remonty mają na celu zapewnienie utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy Olszewo-Borki na zadawalającym poziomie technicznym gwarantującym:

- sprawna instalację elektryczną,
- sprawna instalację wodno-kanalizacyjną,
- stan konstrukcji budynku zapewniający bezpieczeństwo,
- szczelność pokrycia dachowego,
- sprawne przewody wentylacyjne i dymowe,

Stan techniczny budynków lub ich poszczególnych elementów wskazuje na konieczność systematycznego przeprowadzania remontów. Jako priorytetowe uznaje się remonty wynikające z wymogów bezpieczeństwa dla życia i zdrowia ludzi oraz bezpieczeństwa mienia. Dokonywane remonty winny pozwolić na utrzymanie zasobów w stanie co najmniej nie pogorszone, a nawet przy ich systematycznej realizacji mogą doprowadzić do poprawy stanu technicznego zasobu.

## Rozdział II

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

Remonty i modernizacje lokali mieszkalnych będą prowadzone w ramach środków własnych gminy i środków finansowych pozyskanych z funduszy zewnętrznych.

W celu poprawy stanu technicznego budynków oraz utrzymania ich w dobrym stanie technicznym niezbędne jest wykonanie prac remontowych między innymi:

- wymiana drzwi, podłóg, instalacji elektrycznej, instalacji wod.-kan.,
- remont łazienek, kominów,
- ocieplenie ścian i stropów budynku,
- zagospodarowanie terenu przy budynkach.

### Remonty i modernizacje planowane w latach 2024-2028

L.p.	Adres budynku	Prace remontowe i modernizacyjne				
		2024	2025	2026	2027	2028
1.	Nowa Wieś ul. Parkowa 1	bieżące	bieżące	bieżące	bieżące	bieżące
2.	Olszewo-Borki ul. Broniewskiego 17	bieżące	bieżące	bieżące	bieżące	bieżące

3.	Olszewo-Borki ul. Broniewskiego 19	bieżące	bieżące	bieżące	bieżące	bieżące
4.	Przystań 33	bieżące	bieżące	bieżące	bieżące	bieżące
5.	Zabiele Wielkie 45	bieżące	bieżące	bieżące	bieżące	bieżące
6.	Żebry-Stara Wieś 22	bieżące	bieżące	bieżące	bieżące	bieżące

### **Rozdział III**

#### **Planowana sprzedaż w kolejnych latach**

Nie przewiduje się sprzedaży lokali socjalnych i pozostałych lokali mieszkalnych zarówno w roku bieżącym, jak i latach kolejnych.

### **Rozdział IV**

#### **Zasady polityki czynszowej oraz warunki ustalania czynszu**

1. Polityka czynszowa Gminy zmierzać będzie w kierunku uzyskania stawki czynszu na poziomie zapewniającym pokrycie kosztów utrzymania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Wpływy z czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również środki na remonty.
2. Stawki czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy ustala się z uwzględnieniem następujących czynników obniżających lub podwyższających wartość użytkową lokalu:
  - 1) Ustala się czynniki podwyższające wartość bazową stawki czynszu:
    - a) lokal z doprowadzonym centralnym ogrzewaniem – podwyższenie 0%
    - b) lokal z doprowadzonym gazem – podwyższenie 10%
    - c) lokal z doprowadzoną instalacją wodno-kanalizacyjną – podwyższenie 0%
  - 2) Ustala się czynniki obniżające wartość bazową czynszu:
    - a) lokal bez centralnego ogrzewania – obniżka 10%
    - b) lokal bez urządzeń wodno-kanalizacyjnych – obniżka 10%
    - c) lokal bez wc w lokalu – obniżka 0%
- 3) Stawki czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej z tytułu najmu lokali ustala Wójt Gminy Olszewo-Borki w drodze zarządzenia. Stawka czynszu nie może przekraczać 3% wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w województwie mazowieckim.
- 4) Utrzymywanie stawki czynszu na poziomie właściwym dla racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy powiązane będzie z ochroną najuboższych lokatorów poprzez stosowanie obniżek czynszu.

### **Rozdział V**

#### **Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy**

1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządza Wójt Gminy lub jednostka organizacyjna, której Wójt Gminy powierzy tę funkcję.
2. Sprawujący zarząd kieruje się względami racjonalnej gospodarki mieszkaniowej zasobu.
3. Umowy najmu z najemcami wskazanymi przez Wójta Gminy zawiera zarządca.
4. Zarządca powinien współdziałać z najemcami w zakresie:
  - a) zagospodarowania terenów wokół budynku,
  - b) wykonywania różnych prac z udziałem najemców,
  - c) przebudowy pomieszczeń mieszkalnych.



5. W okresie obowiązywania Programu nie przewiduje się zmian w zakresie zarządu mieszkaniowym zasobem gminy.

#### **Rozdział VI**

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

1. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2024-2028 będą środki zabezpieczone w budżecie Gminy, pochodzące z dochodów własnych, w tym w szczególności z wpływów z czynszów za lokale mieszkalne oraz pozyskanych funduszy zewnętrznych.
2. Koszty remontów obciążają budżet Gminy w wysokości ustalonej w planie wydatków na dany rok budżetowy.

#### **Rozdział VII**

##### **Wysokość wydatków na utrzymanie zasobów mieszkaniowych w kolejnych latach**

Wysokość wydatków na utrzymanie zasobów mieszkaniowych w kolejnych latach określa poniższa tabela:

<b>Wyszczególnienie kosztów</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>
Koszty bieżącej eksploatacji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Koszty remontów oraz modernizacji	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00
Koszty zarządu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Koszty inwestycyjne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Środki finansowe pochodzące z czynszu za lokale mieszkalne co roku powinny być przeznaczone na remonty lokali będących w mieszkaniowym zasobie gminy.

#### **Rozdział VIII**

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

1. W latach 2024-2028 nie przewiduje się remontów kapitalnych budynków i lokali mieszkalnych, z którymi wiąże się konieczność zapewnienia lokali zamiennych najemcom na czas remontu.
2. Przedstawiony powyżej „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy na lata 2024-2028” pozwala w sposób racjonalny gospodarować gminnym zasobem mieszkaniowym na etapie planowania, finansowania i zarządzania.

Przewodniczący Rady Gminy

Krzysztof Grała



# GINA OLSZEWO-BORKI

## PROTOKÓŁ GŁOSOWANIA z dnia 21 grudnia 2023 r.

Punkt porządku obrad	Przedmiot głosowania	ZA	PRZECIW	WSTRZYMAŁ SIĘ
4.12	Rozpatrzenie projektu uchwały w sprawie zatwierdzenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Olszewo-Borki na lata 2024-2028;	15	0	0

Głosowanie jawne

Liczba uprawnionych: 15

Liczba oddanych głosów: 15

Rezultat głosowania: **Przyjęto**

Głosy oddane:

Krzysztof Grala	ZA
Zbigniew Grzejka	ZA
Andrzej Grzymała	ZA
Karol Kadłubowski	ZA
Marzena Kobylińska	ZA
Mieczysław Krukowski	ZA
Karol Kwiatek	ZA
Zbigniew Listwon	ZA
Edward Luma	ZA
Małgorzata Renata Milewska	ZA
Remigiusz Wawrzyniec Pędzich	ZA
Daniel Sadlak	ZA
Mieczysław Szelkowski	ZA
Bogdan Trzaska	ZA
Robert Żebrowski	ZA

PRZEWODNICZĄCY  
Rady Gminy Olszewo-Borki

*Krzysztof Grala*