

**Uchwała Nr XLIX.292.2023**  
**Rady Gminy Słubice**  
**z dnia 22 lutego 2023 r.**

w sprawie: **przyjęcia programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2023-2028**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 oraz art. 40 ust. 1 i 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2023r. poz. 40), w związku z art. 4, art. 20 ust. 1-3 oraz art. 21 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie prawa lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2022r. poz. 172) **Rada Gminy Słubice uchwała, co następuje:**

**§ 1**

Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Słubice na lata 2023-2028”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Słubice.

**§ 3**

Traci moc uchwała Rady Gminy Słubice Nr XXI/108/2012 z dnia 24 sierpnia 2012 r. w sprawie przyjęcia programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2012-2017.

**§ 4**

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

Przewodniczący Rady

Sławomir Zenon Januszewski



**UZASADNIENIE**  
**do Uchwały Nr XLIX.292.2023 Rady Gminy Słubice**  
**z dnia 22 lutego 2023 r.**

Kwestie związane z mieszkaniowym zasobem gminy reguluje ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, która nałożyła na gminę obowiązek uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Uchwalenie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy jest niezbędne do prowadzenia właściwych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem.

W związku z tym, iż poprzedni program obowiązywał w latach 2012-2017 koniecznym stało się podjęcie ww. uchwały w celu dostosowania tego programu do obowiązującego stanu prawnego, przy jednoczesnym uwzględnieniu zmian powstałych w zasobie mieszkaniowym gminy.

Przewodniczący Rady  
Sławomir Zenon Januszewski



## **WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY SŁUBICE NA LATA 2023-2028**

### **Rozdział I**

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

1. **Charakterystyka mieszkaniowego zasobu gminy pod względem liczby lokali mieszkalnych oraz ich stanu technicznego.**
  - 1) Aktualnie mieszkaniowy zasób gminy stanowi, zgodnie z tabelą zawartą poniżej, 29 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 1 475,14 m<sup>2</sup>, znajdujących się w 11 budynkach – wolnostojących, jak również w budynkach pełniących bazę jednostek organizacyjnych gminy, położonych w miejscowościach:
    - Bończa 4
    - Bończa 33
    - Juliszew 15A
    - Leonów 2
    - Piotrkówek 75
    - Słubice, ul. Płocka 46
    - Słubice, ul. Szkolna 1
    - Świniary 4
    - Świniary 24
    - Wiączemin Polski 1
    - Zyck Nowy 38

WYKAZ LOKALI STANOWIĄCYCH MIESZKANIOWY ZASÓB GMINY

LP.	LOKALIZACJA	BUDYNEK	LICZBA MIESZKAŃ	POWIERZCHNIA W M <sup>2</sup>	ŁĄCZNA POWIERZCHNIA	PRZEZNACZENIE
1.	BOŃCZA	Bończa 4	2	28,86 m <sup>2</sup>	63,86 m <sup>2</sup>	socjalny
2.				35,00 m <sup>2</sup>		
3.		Bończa 33	2	39,60 m <sup>2</sup>		
4.				61,60 m <sup>2</sup>		
5.	JULISZEW	Juliszew 15A	4	22,51 m <sup>2</sup>	137,37 m <sup>2</sup>	socjalny
6.				17,70 m <sup>2</sup>		
7.				28,83 m <sup>2</sup>		
8.				68,33 m <sup>2</sup>		
9.	LEONÓW	Leonów 2	1	45,00 m <sup>2</sup>	45,00 m <sup>2</sup>	komunalny
10.	PIOTRKÓWEK	Piotrkówek 75	1	64,00 m <sup>2</sup>	64,00 m <sup>2</sup>	komunalny
11.	SŁUBICE	ul. Płocka 46	1	72,83 m <sup>2</sup>	72,83 m <sup>2</sup>	komunalny
12.		ul. Szkolna 1	8	42,34 m <sup>2</sup>	425,20 m <sup>2</sup>	komunalny
13.				42,34 m <sup>2</sup>		
14.				42,34 m <sup>2</sup>		
15.				42,34 m <sup>2</sup>		
16.				63,96 m <sup>2</sup>		
17.				63,96 m <sup>2</sup>		
18.				63,96 m <sup>2</sup>		
19.	63,96 m <sup>2</sup>					
20.	ŚWINIARY	Świniary 4	3	55,90 m <sup>2</sup>	165,98 m <sup>2</sup>	komunalny
21.				70,08 m <sup>2</sup>		
22.				40,00 m <sup>2</sup>		
23.		Świniary 24	2	55,00 m <sup>2</sup>		
24.	55,00 m <sup>2</sup>					
25.	WIĄCZEMIN POLSKI	Wiączemin Polski 1	3	66,50 m <sup>2</sup>	213,70 m <sup>2</sup>	komunalny
26.				70,00 m <sup>2</sup>		
27.				77,20 m <sup>2</sup>		
28.	ZYCK NOWY	Zyck Nowy 38	2	33,00 m <sup>2</sup>	76,00 m <sup>2</sup>	socjalny
29.				43,00 m <sup>2</sup>		

- 2) Z zasobu mieszkaniowego gminy wydziela się część lokali w liczbie 8, które przeznaczają się na wynajem jako lokale socjalne.
- 3) Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na czas oznaczony.
- 4) W przypadku pozostałych lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach komunalnych umowę najmu zawiera się na czas nieoznaczony.
- 5) Stan techniczny lokali mieszkalnych stanowiących zasób jest zróżnicowany.

STAN TECHNICZNY BUDYNKÓW WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY



L.P.	LOKALIZACJA	BUDYNEK	STAN TECHNICZNY		
			DOBRY	ŚREDNI	PONIŻEJ ŚREDNIEGO
1.	BOŃCZA	Bończa 4		+	
2.		Bończa 33		+	
3.	JULISZEW	Juliszew 15A		+	
4.	LEONÓW	Leonów 2			+
5.	PIOTRKÓWEK	Piotrkówek 75	+		
6.	ŚLUBICE	Ul. Płocka 46	+		
7.		Ul. Szkolna 1	+		
8.	ŚWINIARY	Świniary 4		+	
9.		Świniary 24		+	
10.	WIĄCZEMIN POLSKI	Wiączemin Polski I		+	
11.	ZYCK NOWY	Zyck Nowy 38			+

### WYPOSAŻENIE TECHNICZNE BUDYNKÓW WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY

L.P.	LOKALIZACJA	BUDYNEK	WYPOSAŻENIE TECHNICZNE				
			INSTALACJA WODNO-KANALIZACYJNA			CENTRALNE OGRZEWANIE	
			Z ŁAZIENKĄ I WC	BEZ ŁAZIENKI i WC	BRAK	Z LOKALNEJ KOTŁOWNI	Z WŁASNEJ KOTŁOWNI LUB PIECOWE
1.	BOŃCZA	Bończa 4		+		+	
2.		Bończa 33	+			+	
3.	JULISZEW	Juliszew 15A		+		+	
4.	LEONÓW	Leonów 2			+	+	
5.	PIOTRKÓWEK	Piotrkówek 75	+			+	
6.	ŚLUBICE	ul. Płocka 46	+			+	
7.		ul. Szkolna 1	+			+	
8.	ŚWINIARY	Świniary 4	+			+	
9.		Świniary 24	+			+	
10.	WIĄCZEMIN POLSKI	Wiączemin Polski I	+			+	
11.	ZYCK NOWY	Zyck Nowy 38			+	+	

## 2. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy.

- 1) Przy sporządzaniu prognozy przyjęto założenie, że w kolejnych latach mieszkaniowy zasób gminy pod względem liczby posiadanych lokali mieszkalnych, tak komunalnych, jak i socjalnych nie ulegnie zmianie. Ewentualne zmiany ilości lokali stanowiących zasób spowodowane ich sprzedażą bądź wejściem gminy w posiadanie nowych lokali mieszkalnych w wyniku ich nabycia, przekazania bądź budowy zostaną ujęte w niniejszym programie poprzez wprowadzenie do niego stosowanych zmian.
- 2) W kolejnych latach przewiduje się, że stan techniczny budynków nie ulegnie pogorszeniu.

PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY NA LATA  
2023-2028  
(DANE W M<sup>2</sup>)

	2023	2024	2025	2026	2027	2028
<b>ŁĄCZNA POWIERZCHNIA ZASOBÓW GMINNYCH</b>	1 475,14	1 475,14	1 475,14	1 475,14	1 475,14	1 475,14
POWIERZCHNIA LOKALI MIESZKALNYCH (KOMUNALNYCH)	1 197,91	1 197,91	1 197,91	1 197,91	1 197,91	1 197,91
POWIERZCHNIA LOKALI SOCJALNYCH	277,23	277,23	277,23	277,23	277,23	277,23

## Rozdział II

### ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCYCH ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI

Jednym z ważniejszych problemów w dziedzinie gospodarki lokalowej jest średni stan techniczny budynków, który jest wynikiem wieloletniego ich eksploatacji przy jednoczesnym braku wystarczających środków na remonty kapitalne. W okresie obowiązywania niniejszego programu nie przewiduje się remontów kapitalnych całych budynków. Za priorytetowe uznaje się natomiast remonty i naprawy bieżące określone w art. 70 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane dot. usunięcia stwierdzonych uszkodzeń oraz uzupełnienia braków, które mogłyby spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska, a w szczególności katastrofę budowlaną, pożar, wybuch, porażenie prądem elektrycznym albo zatrucie gazem. Zakres robót remontowych oraz ich szacunkowy koszt wykonania określi corocznie Rada Gminy w projekcie budżetu.

## Rozdział III

### PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI W KOLEJNYCH LATACH

W kolejnych latach obowiązywania niniejszego programu nie przewiduje się sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy. Niemniej jednak nie wyklucza się, iż w miarę wpływu wniosków odnośnie możliwości przejęcia na własność wynajmowanych przez najemcę lokali na jego rzecz sprzedaż taka może nastąpić.

## Rozdział IV

### ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU

#### 1. Ustala się następujące zasady polityki czynszowej na terenie gminy Słubice:

- 1) Za najem lokali mieszkalnych najemcy płacą czynsz.
- 2) Ustala się następujące rodzaje czynszów:
  - za lokale mieszkalne,
  - za lokale socjalne.
- 3) Stawka czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy stanowi iloczyn stawki bazowej za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego i stawki jakościowej, którą ustala się na podstawie czynników zmieniających wartość użytkową lokalu, takich jak:
  - a) położenie budynku,
  - b) położenia lokalu w budynku,
  - c) wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan,
  - d) ogólny stan techniczny budynku.
- 4) Czynniki obniżające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.
- 5) Stawkę bazową czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej oraz czynniki podwyższające oraz obniżające wartość użytkową lokali ustala Wójt Gminy Słubice wydając w tej sprawie stosowne zarządzenie.
- 6) Stawki czynszu za lokal socjalny nie mogą przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.
- 7) Czynsz obejmuje podatek od nieruchomości, koszty administrowania, koszty konserwacji i utrzymania technicznego budynków, z których wyodrębnia się fundusz remontowy.
- 8) Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczenia opłat niezależnych od właściciela, związanych z eksploatacją mieszkania tj. opłat za dostawę do lokalu energii elektrycznej i ciepłej, wody oraz odbiór nieczystości płynnych i stałych.
- 9) Opłaty niezależne od właściciela mogą być przez niego pobierane w wypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.
- 10) Podwyższanie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy.
- 11) Wynajmujący może podwyższyć czynsz wypowiedając dotychczasową wysokość czynszu najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego z wysokość czynszu. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, czynsz ulega zmniejszeniu wg czynników zmieniających stawki czynszu.
- 12) Czynsz najmu płacony jest z góry do dnia 10 każdego miesiąca w kasie wynajmującego lub na wskazany przez niego rachunek.
- 13) Wójt Gminy może na wniosek najemcy stosować doraźne ulgi w opłacie czynszu. Najemca ubiegający się o uzyskanie ulgi (odroczenia, rozłożenia na raty, umorzenia zaległości i odsetek) obowiązany jest dołączyć do wniosku oświadczenie o stanie majątkowym, w którym należy podać wysokość dochodów członków gospodarstwa domowego. W razie wątpliwości, co do wiarygodności danych zawartych w przedstawionym oświadczeniu deklaracji, można żądać od wnioskodawcy dostarczenia zaświadczenia z zakładu pracy lub naczelnika właściwego miejscowo urzędu skarbowego o wysokości dochodów uzyskanych przez tą osobę oraz innych członków gospodarstwa



domowego. W niektórych przypadkach, gdy wnioskodawca ubiega się o pomoc publiczną, należy również uwzględnić przepisy dotyczące pomocy de minimis i pomocy de minimis w rolnictwie załączając do wniosku dokumenty wynikające z obowiązujących przepisów o pomocy publicznej.

## **2. Prognozowanie stawki czynszu.**

Od dnia 21 września 2016 r. stawka bazowa czynszu w lokalach mieszkalnych stanowiących zasób mieszkaniowy gminy Słubice wynosi 1,55zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

W okresie obowiązywania niniejszego programu przewiduje się możliwość wprowadzenia podwyżek stawek czynszu. Wszelkie zmiany w tym zakresie zostaną wprowadzone w drodze zarządzenia Wójta Gminy.

## **Rozdział V**

### **SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY**

1. Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oznacza podejmowanie wszelkich decyzji i dokonywanie czynności mających na celu zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości oraz zagwarantowanie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości.
2. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządza bezpośrednio Wójt Gminy.
3. Sprawując zarząd Wójt Gminy kieruje się względami racjonalnej gospodarki mieszkaniowej.
4. Umowy najmu z najemcami zawiera Wójt Gminy.
5. Wójt Gminy powinien współdziałać z najemcami w szczególności w zakresie:
  - 1) przebudowy pomieszczeń mieszkalnych,
  - 2) zagospodarowania terenów wokół budynków,
  - 3) wykonania różnych innych niż wymienione wyżej prac z udziałem najemców a dotyczących wynajmowanego przez nich lokalu.

## **Rozdział VI**

### **ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W KOLEJNYCH LATACH**

1. Przyjmuje się zasadę samofinansowania się gospodarki mieszkaniowej w zakresie bieżącego utrzymania zasobu mieszkaniowego gminy.
2. Podstawowym źródłem finansowania zasobów mieszkaniowych są czynsze za lokale mieszkalne i socjalne. Znaczące jednak źródło dofinansowania stanowią czynsze za lokale użytkowe znajdujące się w zasobach gminnych.



3. Wpływy z czynszów za lokale mieszkalne i socjalne służą przede wszystkim pokryciu kosztów bieżącej eksploatacji oraz remontów bieżących. W przypadku przeprowadzania w budynkach stanowiących gminny zasób mieszkaniowy prac remontowych, modernizacyjnych bądź adaptacyjnych koszty tych prac są pokrywane w pierwszej kolejności z wpływów z czynszów mieszkaniowych oraz z czynszów za najem lokali użytkowych w wysokości nie przekraczającej 80% wpływów z tych czynszów. Drugim źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w tym przypadku są środki wyodrębnione w budżecie gminy na wykonanie danej inwestycji.
4. W latach 2023-2028 nie wyklucza się również skorzystania ze środków pomocowych z zewnątrz dla realizacji zadań inwestycyjnych.

## **Rozdział VII**

### **WYSOKOŚĆ WYDATKÓW W LATACH 2023-2028 Z PODZIAŁEM NA KOSZTY BIEŻĄCEJ EKSPLOATACJI I KOSZTY REMONTÓW**

Na koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy składają się koszty bieżącej eksploatacji oraz koszty remontów.

Wysokość wydatków oszacowano opierając się na zasadzie, iż na koszty bieżącej eksploatacji wyrażone w czynszu przeznaczają się do 20% wpływów z tytułu czynszów za najem lokali socjalnych, mieszkalnych oraz użytkowych. Natomiast na remonty, adaptację lub modernizację wyodrębnia się i przekazuje pozostałą część wpływów z tych czynszów w maks. wysokości do 80%, stanowiącą fundusz remontowy.

## **Rozdział VIII**

### **DZIAŁANIA W ZAKRESIE POPRAWY WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJI GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY**

W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w okresie obowiązywania niniejszego programu planuje się w szczególności:

- 1) rozważenie możliwości przeznaczenia zwolnionych, nie użytkowanych budynków użyteczności publicznej należących do zasobów gminy do adaptacji na lokale mieszkalne, szczególnie o charakterze socjalnym,
- 2) wspieranie wszelkich inicjatyw społecznych w zakresie właściwej gospodarki gminnym zasobem mieszkaniowym,
- 3) pozyskiwanie zewnętrznych środków finansowych na budownictwo socjalne i komunalne.

## **Rozdział IX**

### **POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

Niniejszy program ustalony na lata 2023-2028 w miarę zmian warunków, regulacji prawnej oraz zmian sytuacji społeczno-ekonomicznej mieszkańców gminy będzie podlegał aktualizacji i weryfikacji.

Przewodniczący Rady

Sławomir Zenon Januszewski