

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ W KARCZEWIE**  
**z dnia .....**

**w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania  
mieszkaniowym zasobem Gminy Karczew**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r., poz. 446 z późn. zm.<sup>1</sup>) oraz 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 (Dz. U z 2016 r. poz. 1610) uchwała się, co następuje:

**§ 1.** Przyjmuje się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem nieruchomości Gminy Karczew na lata 2017 – 2022, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Karczewa.

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

---

<sup>1</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w: Dz. U. z 2016 r. poz. 1579 oraz 1948.

## UZASADNIENIE

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 1610) nałożyła na rady gmin obowiązek uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Zgodnie z ustawą program powinien być opracowany, na co najmniej 5 kolejnych lat i powinien obejmować następujące zakresy tematyczne:

- 1) prognozę wielkości oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy w kolejnych latach,
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji budynków mieszkalnych z podziałem za kolejne lata,
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach,
- 4) zasady polityki czynszowej,
- 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania tym zasobem,
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach,
- 7) wysokość wydatków w kolejnych latach na mieszkaniowy zasób gminy,
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

W związku z upływem okresu obowiązywania uchwały Nr XIX/148/2011 Rady Miejskiej w Karczewie z dnia 13 grudnia 2011 roku w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Karczew na lata 2011 – 2016 wystąpiła konieczność opracowania programu na kolejne 5 lat.

## **WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM NIERUCHOMOŚCI GMINY KARCZEW W LATACH 2017 – 2022**

### **Rozdział I Postanowienia ogólne**

**§ 1.** 1. Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy jest 5-letnim dokumentem planistycznym pozwalającym na efektywne gospodarowanie zasobem gminnym.

2. Program, o którym mowa w ust. 1 zawiera programy operacyjne, których tematykę ściśle określa art. 21 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 1610) a w szczególności:

- prognozę wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy,
- analizę potrzeb remontowych i modernizacji,
- planowaną sprzedaż lokali,
- zasady polityki czynszowej,
- sposób zarządzania mieszkaniowym zasobem nieruchomości gminy,
- źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej,
- opis innych działań mających na celu racjonalizację gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym.

**§ 2.** Ilekroć w niniejszym dokumencie jest mowa o:

- programie - należy przez to rozumieć „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Karczew w latach 2017-2022”;
- mieszkaniowym zasobie gminy Karczew – należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób gminy w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 1610), na który składają się lokale stanowiące własność gminy Karczew albo gminnych osób prawnych lub spółek handlowych utworzonych z udziałem gminy Karczew a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów;
- ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 1610);
- lokalu socjalnym - należy przez to rozumieć lokal socjalny w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 1610);
- Burmistrzu - należy przez to rozumieć Burmistrza Karczewa;
- Gminie- należy przez to rozumieć Gminę Karczew;
- Podmiocie administrującym – należy przez to rozumieć przedsiębiorcę, któremu Gmina powierzyła realizację usługi organizacji prac remontowych mieszkaniowego zasobu

Gminy.

## Rozdział II

### Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

§ 3. 1. Mieszkaniowy zasób gminy obejmuje lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy.

2. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy określa się na bazie wyposażenia lokalu mieszkalnego w centralne ogrzewanie, wodociągi, kanalizację, łazienkę.

3. Stan techniczny, wymienionych w § 4 ust. 2, lokali mieszkalnych jest średni. Wiele z budynków wymaga remontów i modernizacji, które będą przeprowadzane w ramach posiadanych środków. Stan techniczny będzie w kolejnych latach ulegał polepszeniu.

§ 4. 1. W skład mieszkaniowego zasobu gminy wchodzi obecnie 29 lokali, o łącznej powierzchni użytkowej 1 149,43 m<sup>2</sup>, w tym na terenie miasta 13 lokali o powierzchni 442,06 m<sup>2</sup>, a na terenie wiejskim gminy 16 lokali, o powierzchni 707,37 m<sup>2</sup>.

2. Mieszkaniowy zasób Gminy przedstawia się następująco:

Rodzaj lokalu	Miejscowość	Adres	Ilość lokali
Lokale mieszkalne	Karczew	ul. Boh. Westerplatte 2	6
	Karczew	ul. Otwocka 1	1
	Karczew	ul. Bednarska 2	4
	Sobiekursk	Sobiekursk 27	3
	Otwock Wielki	ul. Zamkowa 4	3
	Ostrówek	Ostrówek 25	1
Lokale związane ze stosunkiem pracy	Karczew	ul. Otwocka 13	2
	Łukówiec	Łukówiec 19A	1
	Otwock Wielki	ul. Zamkowa 4	3
Lokale socjalne	Ostrówek	Ostrówek 25	2
	Łukówiec	Łukówiec 19A	1

§ 5. 1. Prognoza dotycząca wielkości mieszkaniowego zasobu gminy w latach 2017-2022:

Wyszczególnienie	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Liczba budynków z lokalami mieszkalnymi wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy	6	6	7	7	7	7
Liczba lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy	29	28	121	121	121	121
Liczba lokali socjalnych w ramach mieszkaniowego zasobu Gminy	3	3	3	13	20	20

2. W latach 2017 – 2022 wielkość zasobu może ulegać zmianie w szczególności poprzez: adaptację pomieszczeń użytkowych na lokale mieszkalne, nabycie lokalu, zbycie lokalu, zmianę przeznaczenia lokalu mieszkalnego na cele niezbędne do realizacji zadań Gminy oraz planowaną budowę wielorodzinnego budynku mieszkaniowego w Otwocku Małym przez Komunalne Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej Sp. z o.o. w Karczewie w trybie przepisów ustawy z dnia 26 października 1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2017 r., poz. 79).

§ 6. Aktualny stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy przedstawia się następująco:

Lp.	Stan techniczny	Opis	Liczba lokali	Liczba lokali socjalnych
1	Bardzo dobry	Lokale wyposażone we wszystkie media w budynkach nowych (do 20 lat) lub po remontach kapitalnych	0	0
2	Dobry	Lokale wyposażone we wszystkie media w budynkach wymagających jedynie drobnych napraw	12	0
3	Średni	Lokale wyposażone we wszystkie media w budynkach wymagających napraw (remontów) poszczególnych elementów w okresie najbliższych 10-ciu lat	14	3
4	Zły	Lokale bez łazienek i WC usytuowane w budynkach wymagających gruntownych remontów i modernizacji	0	0

### **Rozdział III**

#### **Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata**

§ 7. 1. Analizy potrzeb remontowych zasobu mieszkaniowego wynikającego ze stanu technicznego budynków dokonuje Podmiot administrujący, na podstawie przeglądów okresowych stanu technicznego budynków.

2. Realizacja remontów i modernizacji, o których mowa w ust. 1 ma na celu utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie nie pogorszonym.

3. Priorytetem przy realizacji remontów budynków jest w pierwszej kolejności usuwanie stanów nieruchomości zagrażających życiu, zdrowiu i bezpieczeństwu ich użytkowników.

§ 8. Plan remontowy przedstawia się następująco:

**1) rok 2017:**

Sobiekursk 25:

wykonanie odkrywek w dachu oraz wykonanie oceny technicznej jego elementów konstrukcyjnych; wykonanie remontu kominów oraz remontu dachu w tym wykonanie czapek i obróbek blacharskich, ław kominiarskich wraz z wymianą rynien, pasów nadrynnowych oraz rur spustowych; wykonanie remontu kominów oraz remontu dachu w tym

wykonanie czapek i obróbek blacharskich, łąw kominiarskich wraz z wymianą rynien, pasów nadrynnowych oraz rur spustowych;

Ostrówek 25:

wykonanie opaski betonowej lub z płytek wokół całego budynku o szerokości co najmniej 50 cm; konserwacja pokrycia dachu;

**2) rok 2018:**

Sobiekursk 27:

wykonanie izolacji przeciwwilgociowej na ścianach fundamentowych do poziomu posadowienia oraz wykonanie opaski betonowej lub z płytek o szerokości minimum 50 cm; wymiana okien; remont komina wraz z obórkami, pokrycia dachu wraz z wykonaniem łąw kominiarskich, rynien i rur spustowych.

**3) rok 2019:**

Sobiekursk 25:

wymiana stolarki okiennej.

Sobiekursk 27:

Ocena techniczna pieca oraz jego remont.

**4) rok 2020:**

Sobiekursk 27:

remont komina wraz z obróbkami, pokrycia dachu wraz z wykonaniem łąw kominiarskich, rynien i rur spustowych.

**5) rok 2021:**

Łukówiec 19A:

wymiana pokrycia dachu (azbest) wraz z wykonaniem łąw kominiarskich, rynien i rur spustowych; impregnacja przeciwpożarowa oraz przed korozją biologiczną elementów drewnianych konstrukcji dachu; docieplenie stropodachu.

**6) rok 2022:**

Sobiekursk 27:

Wykonanie ocieplenia elewacji zewnętrznej budynku.

## **Rozdział IV**

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

**§ 9. 1.** Zakłada się, że sprzedaż nieruchomości (w tym lokali) z mieszkaniowego zasobu gminy odbywać się będzie w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 o gospodarce nieruchomościami (Dz. U z 2016 r. poz. 2147) oraz w oparciu o zasady określone przepisami prawa miejscowego.

2. Zasady sprzedaży nieruchomości (w tym: lokali) mieszkalnych określają uchwały Rady Miejskiej w Karczewie.

**§ 10. 1.** W latach 2017-2021 planowana jest sprzedaż lokali mieszkalnych nr 1, 2, 3, 5, 9, 10 wraz z udziałem w gruncie, położonych w budynku wielorodzinnym przy ul. Bohaterów Westerplatte 2 w Karczewie.

2. Ustala się, że zbycie nieruchomości (w tym: lokali) mieszkalnych stanowiących własność Gminy następuje:

1) poprzez sprzedaż nieruchomości (w tym: lokalu) aktualnemu, dotychczasowemu najemcy na zasadzie pierwszeństwa;

2) w drodze przetargu, gdy zbycie dotyczy wolnej nieruchomości (lokalu).

3. Przewiduje się, że sprzedaż lokali mieszkalnych w poszczególnych latach będzie uzależniona od zainteresowania najemców wykupem mieszkań oraz w zależności od posiadania przez Gminę wolnych nieruchomości (lokali) tj. nieobciążonych umową najmu.

4. Sprzedaż nie może być dokonana na rzecz osób, które swoje potrzeby mieszkaniowe zaspokajają w innym miejscu lub korzystają z pomocy finansowej ze środków publicznych na potrzeby bytowe lub posiadają zaległości w zapłacie z jakiegokolwiek tytułu względem Gminy.

## **Rozdział V**

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

**§ 11.** Czynsz z tytułu najmu lokalu będącego własnością Gminy obejmuje: koszty administrowania, koszty konserwacji, koszty utrzymania technicznego budynku, koszty utrzymania części wspólnych budynku jak również koszty remontów.

**§ 12.** 1. Stawkę bazową czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących zasób mieszkaniowy Gminy ustala Burmistrz w drodze zarządzenia w oparciu o zasady i prognozy zawarte w programie.

2. Najemca oprócz czynszu obowiązany jest do uiszczenia opłat niezależnych od właściciela związanych z eksploatacją mieszkania, tj. za dostawę do lokalu wody, energii elektrycznej, energii cieplnej, zaliczki na fundusz remontowy w przypadku lokali we Wspólnotach Mieszkaniowych. Opłaty te uiszcza na podstawie umów zawartych z dostawcami mediów. Opłatę za gospodarowanie odpadami komunalnymi Najemca uiszcza do Gminy zgodnie ze złożoną deklaracją.

3. Ustala się następujące czynniki podwyższające stawkę bazową czynszu za lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy:

- instalacja wodno – kanalizacyjna (Wc lub łazienka) + 30 %,
- centralne ogrzewanie + 30 %.

4. Stawka czynszu za lokal socjalny oraz pomieszczenie tymczasowe nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

5. Termin oraz sposób zapłaty czynszu oraz innych opłat określa umowa najmu.

6. Najemca może wprowadzić w lokalu mieszkalnym ulepszenia mające wpływ na wysokość czynszu i podnoszące wartość lokalu tylko za zgodą wynajmującego.

7. Osobom będącym w trudnej sytuacji materialnej Burmistrz Karczewa może wyrazić zgodę na uregulowanie zaległości czynszu w formie zawarcia ugody, w której określa wysokość rat wraz z harmonogramem spłat zadłużenia lub zaproponuje zamianę lokalu na inny, o niższym standardzie, co przez obniżenie wartości czynszu spowoduje poprawę płatności Najemcy lub zaproponuje odpracowanie zaległości w formach stosowanych w Gminie.

8. Czynsz z tytułu najmu lokalu mieszkalnego, który stanowi własność gminnych osób prawnych lub spółek handlowych z udziałem Gminy, a także lokali pozostających w posiadaniu samoistnym tych podmiotów, jest określany w umowie najmu lokalu.

**§ 13.** 1. O obniżkę czynszu najmu za lokal będący własnością Gminy mogą ubiegać się osoby, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżkę czynszu, nie przekracza:

- 1) 100 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych;
- 2) 70% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych.

2. Obniżka czynszu nie może przekroczyć wysokości 5% stawki bazowej.
3. Obniżka czynszu może nastąpić na pisemny wniosek najemcy.
4. Obniżki czynszu nie stosuje się wobec osób posiadających decyzję o przyznaniu dodatku mieszkaniowego, kwalifikujących się do przyznania dodatku mieszkaniowego lub posiadających zadłużenie z tytułu opłat czynszowych.
5. Zasady obniżki czynszu najmu za lokal mieszkalny stanowiący własność gminnych osób prawnych lub spółek handlowych z udziałem Gminy, a także lokali pozostających w posiadaniu samoistnym tych podmiotów, są określane w umowie najmu lokalu.

**§ 14.** Osoby, które zajmują lokal bez tytułu prawnego, powinny opróżnić lokal i uiścić odszkodowanie na zasadach wynikających z ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Odszkodowanie jest uiszczane co miesiąc do dnia opróżnienia lokalu, z zastrzeżeniem art. 18 ust. 3 ww. ustawy.

## **Rozdział VI**

### **Sposób i zasady zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy Karczew**

**§ 15.** 1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu nieruchomości Gminy zarządza Burmistrz Karczewa.

2. Zarządzanie dotyczy całokształtu polityki mieszkaniowej i obejmuje:

- 1) wynajmowanie mieszkań zgodnie z uchwalonymi przez Radę Miejską w Karczewie zasadami wynajmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy;
- 2) przydzielanie mieszkań socjalnych będących w dyspozycji Burmistrza;
- 3) bieżące remonty i modernizację lokali będących w mieszkaniowym zasobie gminy;
- 4) podejmowanie decyzji o zagospodarowaniu lokali mieszkalnych przy istniejących szkołach należące do kompetencji Burmistrza - mogą one być wynajmowane przez Burmistrza na rzecz nauczycieli uczących na terenie Gminy na czas trwania stosunku pracy, a w przypadku gdy lokal przy szkole jest wolny Gmina może go wynająć zgodnie z zasadami, o których mowa w pkt. 1.

3. Gmina z uwagi na ograniczoność środków finansowych na rozwój budownictwa mieszkaniowego w latach 2017-2022 nie przewiduje zmian w sposobie zarządzania lokalami.

## **Rozdział VII**

### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2017 - 2022**

**§ 16.** 1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są dochody z czynszów za lokale mieszkalne, środki z budżetu Gminy oraz środki zewnętrzne.

2. W latach 2017-2022 gminny zasób mieszkaniowy finansowany będzie poprzez:

- 1) środki wewnętrzne:
  - a) wpływy z majątku własnego – czynsze z wynajmu lokali mieszkalnych;
  - b) wpływy z obrotu majątkiem własnym – sprzedaż działek;
  - c) inne środki własne.
- 2) środki zewnętrzne:
  - a) fundusze pozyskane z Unii Europejskiej;
  - b) inne źródła.



## **Rozdział VIII**

### **Wysokość wydatków na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy**

§ 17. 1. Wysokość wydatków w kolejnych latach przedstawia się następująco:

Lp.	Planowane wydatki	2017 (tys. zł)	2018 (tys. zł)	2019 (tys. zł)	2020 (tys. zł)	2021 (tys. zł)
1.	Koszty administrowania	51	51	65	66	67
2.	Koszty napraw bieżących	45	50	55	60	65
3.	Koszty konserwacji	10	15	15	20	21

**Koszty administracyjne** – koszty ponoszone przez gminę na organizację prac remontowych mieszkaniowego zasobu;

**Koszty napraw bieżących** - okresowy remont elementów budynków, który ma na celu zapobieganie skutkom zużycia tych elementów i utrzymanie budynku we właściwym stanie technicznym;

**Koszty konserwacji** – wykonywanie robót mających na celu utrzymanie sprawności technicznej elementów budynku.

Wydatki inwestycyjne na realizację komunalnego budownictwa mieszkaniowego nie zostały ujęte w niniejszym opracowaniu.

## **Rozdział IX**

### **Opis działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Karczew**

§ 18. 1. Za niezbędne uznaje się działania zmierzające do poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, a w szczególności do:

- 1) dostosowania standardu i wielkości lokalu mieszkalnego do możliwości finansowych i stanu rodzinnego najemcy, w tym stworzenia rodzinom posiadającym odpowiednie zasoby finansowe, a zajmującym lokale komunalne o niskim standardzie, możliwości polepszenia warunków mieszkaniowych poprzez zamianę na lokal o wyższym standardzie;
- 2) zasiedlania mieszkań przez najemców rokujących regularne uiszczanie opłat za najem oraz nie stwarzających zagrożenia dewastacją lokalu lub części budynku;
- 3) odzyskiwania lokali o niskim standardzie z przeznaczeniem na lokale socjalne, w tym dla osób, w stosunku do których sąd orzekł eksmisję;
- 4) regularnego i terminowego otrzymywania należności z tytułu czynszu, w szczególności za lokale o średnim i wysokim czynszu;
- 5) likwidacji tzw. lokali wspólnych;
- 6) zmniejszania liczby lokali we wspólnocie mieszkaniowej.

2. Niezbędnym instrumentem realizacji celów określonych w ust. 1 będą systemowe zamiany lokali oraz sprzedaż lokali.

§ 19. 1. Zamiany lokali mieszkalnych prowadzone będą przy zachowaniu następujących warunków:

- 1) prowadzenie zamian w oparciu o aktualizowaną na bieżąco bazę danych, w tym ewidencję:
  - a) lokali zadłużonych,
  - b) lokali zajmowanych przez byłych najemców, w stosunku do których sąd orzekł eksmisję,
  - c) lokali i budynków przeznaczonych do prywatyzacji, w tym lokali, których dotychczasowi najemcy nie są zainteresowani nabyciem lokalu,
  - d) lokali wspólnych;
- 2) stymulowanie aktywności mieszkańców w zakresie zamian lokali;
- 3) sprawne kojarzenie uczestników zamian;
- 4) monitorowanie przebiegu czynności związanych z zamianami;
- 5) współpraca z podmiotami, których działalność związana jest z zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych, w tym w szczególności ze spółdzielniami mieszkaniowymi;
- 6) planowanie potrzeb Gminy w zakresie pozyskiwania lokali o czynszu komunalnym.

2. Uczestnikami zamian będą najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy lub lokali, których Gmina jest dysponentem.