

**PROJEKT .....**  
**UCHWAŁA Nr ..... / ..... / 2024**  
**RADY GMINY GZY**  
**z dnia ..... 2024 r.**

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2025 - 2029**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym ( Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm. ) w związku z 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 ( Dz. U. z 2023 r. poz. 725 ) uchwala się co następuje:

- § 1. Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Gzy na lata 2025 – 2029”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.
- § 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Gzy.
- § 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Gminy  
.....

## Załącznik

do Uchwały Nr ...../...../2024

Rady Gminy Gzy z dnia ..... 2024 r.

### **WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY GZY NA LATA 2025 – 2029**

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Gzy na lata 2025-2029 został opracowany stosownie do postanowień art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego ( Dz. U. z 2023 r. poz. 725 ) i określa podstawowe kierunki działania Gminy Gzy w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym w tym okresie.

#### **Rozdział 1**

##### **Postanowienia ogólne**

**§ 1.** Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2025 – 2029, który obejmuje:

- 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 budynków i lokali,
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach,
- 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 kosztów na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach,
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

#### **Rozdział 2**

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

**§ 2.1.** Mieszkaniowy zasób gminy obejmuje lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach stanowiących własność Gminy Gzy.

2. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Gzy wchodzi **10 lokali** o łącznej powierzchni 474,81m<sup>2</sup>, w tym:

<b>Lp.</b>	<b>Adres Lokalu</b>	<b>Powierzchnia w m<sup>2</sup></b>	<b>Stan techniczny</b>	<b>Rodzaj lokalu</b>
1	Przewodowo Poduchowne 21	51,86	dobry	mieszkalny
2	Przewodowo Poduchowne 21	51,86	dobry	mieszkalny
3	Gzy 59	63,90	dobry	mieszkalny

4	Szyszki Włociańskie 33A	55,97	dobry	mieszkalny
5	Skaszewo Włociańskie 22/6	62,50	słaby	socjalny
6	Skaszewo Włociańskie 22/3	31,50	słaby	socjalny
7	Skaszewo Włociańskie 22/2	31,35	słaby	socjalny
8	Skaszewo Włociańskie 22/1	62,50	słaby	socjalny
9	Skaszewo Włociańskie 22/5	25,80	słaby	socjalny
10	Skaszewo Włociańskie 22/4	37,57	słaby	socjalny
<b>Razem</b>		<b>474,81</b>		

3. Ze względu na słaby stan techniczny lokali socjalnych będących w zasobie Gminy oraz konieczność przeprowadzenia w nich pilnych remontów, nie przewiduje się zwiększenia ilości lokali socjalnych oraz pozostałych lokali mieszkalnych Gminy Gzy w latach objętych Programem.

### **Rozdział 3**

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

§ 3.1. W zasobie mieszkaniowym gminy znajdują się mieszkania o różnym stanie technicznym, wszystkie mieszkania socjalne znajdują się w słabym stanie technicznym.

2. Potrzeby remontowe budynków i lokali wynikają z konieczności:

- 1) utrzymania stanu technicznego budynków na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania,
  - 2) zapewnienia użytkownikom budynków, w znajdujących się w nich pomieszczeniach sprawnego działania instalacji wewnętrznych i urządzeń stanowiących wyposażenie lokali.
3. Z uwagi na wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do obowiązujących przepisów techniczno – budowlanych, zdecydowana większość lokali mieszkalnych (socjalnych) wymaga kapitalnych remontów i modernizacji.

4. W latach objętych wieloletnim programem gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy planuje się poprawę stanu technicznego budynku, w którym znajdują się lokale socjalne oraz naprawy bieżące. Dla budynku socjalnego w roku 2025 planuje się wykonanie dokumentacji technicznej.

### **Rozdział 4**

#### **Planowana sprzedaż lokali**

§ 4. W latach 2025-2029 nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Gzy.

### **Rozdział 5**

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

§ 5. 1. W lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Gzy ustala się stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

2. Wójt Gminy Gzy ustala w drodze zarządzenia obowiązującą stawkę bazową czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych nie częściej niż jeden raz w roku.
3. Miesięczną stawkę czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego ustala się na podstawie stawki bazowej z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających wartość użytkową lokalu.
4. Ustalona wysokość czynszu ulega:
  - 1) podwyższeniu z tytułu wyposażenia lokalu w:
    - a) centralne ogrzewanie - 5 %,
    - b) łazienkę - 5 %.
    - c) instalację ciepłej wody - 5%
  - 2) obniżeniu z powodu braku w lokalu:
    - a) urządzeń kanalizacyjnych - 5 %,
    - b) łazienki i WC - 5 %,
    - c) centralnego ogrzewania - 5 %.
5. Czynniki mające wpływ na podwyższenie lub obniżenie czynszu podlegają sumowaniu.
6. Najemca oprócz czynszu zobowiązany jest do uiszczania opłat eksploatacyjnych, tj. opłat za energię elektryczną, energię ciepłą, dostawę wody do lokalu z sieci wodociągowej, itp.
7. Art. 23 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego określa zasady zawierania umów najmu lokali socjalnych, miesięczną stawkę czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu socjalnego, która jest ustalana w wysokości 50 % stawki czynszu., okres zawarcia umowy na czas oznaczony.

## **Rozdział 6**

### **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. Lokalami mieszkalnymi wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządza bezpośrednio Wójt Gminy Gzy.
2. Wójt Gminy kierując się racjonalną gospodarką mieszkaniowym zasobem sprawuje zarząd, kieruje i prowadzi nadzór nad prawidłową gospodarką zasobami lokalowymi poprzez zawieranie umów najmu, stosowanie stawek czynszu i ich obniżenie, wydawanie zarządzeń. Wójt współdziała z najemcami w zakresie gospodarowania wokół budynku, wykonania różnych drobnych prac remontowych.
  3. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy polega w szczególności na:
    - 1) ewidencjonowaniu lokali,
    - 2) zabezpieczeniu przed uszkodzeniem i zniszczeniem,
    - 3) utrzymywanie zasobu w stanie nie pogorszonym,
    - 4) wykonywaniu czynności związanych z naliczaniem należności i windykacji tych należności,
    - 5) podejmowaniu czynności w postępowaniach sądowych o roszczenie ze stosunku najmu lub innych praw rzeczowych na nieruchomościach.
  4. Nie przewiduje się zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach.

**Rozdział 7**  
**Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2025 – 2029**

§ 7. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w zakresie eksploatacji, konserwacji i remontów przyjmuje się:

- 1) przychody z tytułu najmu lokali mieszkalnych,
- 2) środki przewidziane w budżecie gminy,
- 3) dodatkowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być zewnętrzne źródła finansowania pochodzące m.in. z programów rządowych, dotacji celowych oraz środki pozyskiwane z funduszy Unii Europejskiej.

**Rozdział 8**  
**Wysokość kosztów na gospodarowanie mieszkaniowym  
zasobem gminy w kolejnych latach**

§ 8. 1. W celu poprawy stanu technicznego budynków oraz utrzymania ich w dobrym stanie technicznym niezbędne jest wykonanie szeregu prac remontowych w latach objętych programem tj. 2025 – 2029.

W tym celu zaplanowano następujące kwoty wydatków w poszczególnych latach:

<b>Rok</b>	<b>Koszty bieżącej eksploatacji</b>	<b>Koszty remontów bieżących</b>
<b>2025</b>	<b>9.000,00</b>	<b>10 000,00</b>
<b>2026</b>	<b>9 300,00</b>	<b>12 000,00</b>
<b>2027</b>	<b>9 600,00</b>	<b>14 000,00</b>
<b>2028</b>	<b>9 900,00</b>	<b>16 000,00</b>
<b>2029</b>	<b>10 200,00</b>	<b>18 000,00</b>

2. Wydatki w kolejnych latach na remonty i modernizację mieszkaniowego zasobu Gminy będą kształtowane się w zależności od możliwości pozyskania dodatkowych źródeł finansowania.
3. Gmina prowadzić będzie naprawy i remonty bieżące odpowiednio do zaistniałych potrzeb w tym zakresie.
4. Dla budynku socjalnego w roku 2025 planuje się wykonanie dokumentacji technicznej – przewidywana wysokość środków finansowych w budżecie Gminy na rok 2025 wynosi 50 000,00 zł, w kolejnych latach wysokość nakładów inwestycyjnych zostanie określona w dokumentacji projektowo technicznej.
5. Remonty lokali wchodzących w skład zasobu gminy, mogą być również wykonywane przez lokatorów (najemców), po uprzednim wyrażeniu zgody Wójta Gminy Gzy

**Rozdział 9**  
**Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania  
mieszkaniowego zasobu gminy**

§ 9. 1. Działania zmierzające do poprawy wykorzystania i racjonalnej gospodarki

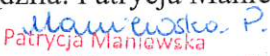
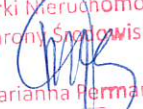
mieszkaniowym zasobem gminy to w szczególności:

- 1) Pozyskiwanie funduszy z dodatkowych źródeł finansowania w celu wykonania modernizacji budynków,
  - 2) rozważenie możliwości pozyskania lokali socjalnych celem sukcesywnego poprawienia polityki mieszkaniowej,
  - 3) zabezpieczanie corocznie w budżecie gminy środków potrzebnych na wykonanie bieżących remontów,
  - 4) weryfikacja sposobu użytkowania lokali:
    - a) ustalanie sytuacji wynajęcia, podnajęcia, oddania do bezpłatnego używania bez zgody Wynajmującego,
    - b) ustalanie czy najemca nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu,
  - 5) wspieranie najemców w zakresie wykonywania ulepszeń w lokalu, celem podniesienia standardu technicznego lokalu,
  - 6) sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz windykacja zaległości.
2. Nie przewiduje się zamian lokali związanych z bieżącymi remontami lokali w latach 2025 – 2029.

PRZEWODNICZĄCY RADY GMINY

.....

PODINSPEKTOR  
ds. gospodarki nieruchomościami  
Sporządziła: Patrycja Maniewska

  
Patrycja Maniewska  
Kierownik Referatu ds. Gospodarki Nieruchomościami  
i Ochrony Środowiska  
  
mgr Marianna Permanicka

## UZASADNIENIE

Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia „Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Gzy na lata 2025 – 2029” jest realizacją obowiązku, który nakłada 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.

Rada Gminy zobowiązana jest uchwalić wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, obejmujący okres co najmniej 5 lat. Ponieważ przyjęty Uchwałą nr VIII/52/19 Rady Gminy Gzy z dnia 29 sierpnia 2019 r., obowiązujący program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Gzy na lata 2019 – 2024 przestanie obowiązywać z końcem 2024 roku, opracowano nowy program obejmujący lata 2025 – 2029.

Projekt „Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Gzy na lata 2025 – 2029” zawiera wszystkie wymagane elementy, określone w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Podjęcie uchwały jest niezbędne dla realizacji celów związanych z racjonalnym gospodarowaniem zasobem mieszkaniowym gminy. Uchwała zapewni kompleksowe i długoterminowe podejście do zarządzania mieszkaniem, co wpłynie pozytywnie na efektywne wykorzystanie zasobów finansowych i majątkowych gminy oraz na poprawę zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych najemców mieszkań należących do gminnego zasobu mieszkaniowego Gminy Gzy.

Mając na uwadze powyższe, podjęcie uchwały należy uznać za konieczne i uzasadnione.

Spółdzielca: **Patrycja Maniewska**

PODINSPEKTOR

ds. gospodarki nieruchomościami

*Maniewska P.*  
Patrycja Maniewska  
21.12.2024

Pracownik Referatu Inwestycji,  
Gospodarki Nieruchomościami  
i Ochrony Środowiska

*Maniewska*  
mgr Małgorzata Hermanicka

