



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 11 kwietnia 2025 r.

Poz. 3834

UCHWAŁA NR 63/XVI/2025 RADY GMINY PACYNA

z dnia 28 marca 2025 r.

w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Pacyna na lata 2025 – 2030

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1465 ze 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 (t.j. Dz. U. z 2023r., poz. 725) uchwala się, co następuje:

§ 1. Uchwala się „Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Pacyna na lata 2025 – 2030”.

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

1. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Pacyna wchodzi lokale mieszkalne położone w budynkach zlokalizowanych na terenie gminy Pacyna, będące własnością lub w posiadaniu samoistnym gminy.

2. Wykaz lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy na dzień podjęcia uchwały stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

3. Gmina Pacyna w swoim zasobie posiada dwa lokale przeznaczone na najem socjalny.

4. Stan techniczny budynków należących do zasobu Gminy Pacyna jest uzależniony od wieku budynków, ich utrzymania oraz przeprowadzonych remontów. Zdecydowana większość budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy wymaga remontów.

5. W latach 2025 – 2030 mieszkaniowy zasób może ulegać zmianie poprzez: zbycie lub nabycie lokalu, zmianę przeznaczenia lokalu mieszkalnego na cele niezbędne do realizacji zadań Gminy.

§ 3. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali.

1. Zakres remontów i modernizacji lokali w latach 2025 – 2030 będzie realizowany na podstawie okresowych przeglądów budynków, instalacji elektrycznej i odgromowej oraz 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. Głównym celem remontów i modernizacji będzie: usuwanie awarii w budynkach oraz zapewnienie bezpieczeństwa lokatorom.

4. Remonty, modernizacje budynków i lokali mieszkalnych prowadzone będą w miarę zaistniałych potrzeb oraz możliwości finansowych Gminy. Zakres prac remontowych będzie weryfikowany i korygowany bezpośrednio przed przystąpieniem do ich realizacji; zadania w zakresie remontów będą planowane w corocznych budżetach Gminy. Remonty lokali mogą być wykonywane również przez lokatorów (najemców), po uprzednim uzyskaniu zgody Wójta oraz ustaleniu zasad rozliczania ponoszonych z tego tytułu kosztów.

§ 4. Planowana sprzedaż lokali.

1. W latach 2025-2030 planuje się sprzedaż lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego.

2. Przewiduje się, że sprzedaż lokali mieszkalnych w poszczególnych latach będzie uzależniona od zainteresowania najemców.

3. Sprzedaż lokali i budynków z mieszkaniowego zasobu gminy odbywać się będzie zgodnie z właściwymi przepisami i uchwałami Rady Gminy Pacyna.

§ 5. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

1. Miesięczną stawkę (bazową) czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego ustala się w formie zarządzenia Wójta.

2. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczenia opłat niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę do lokalu energii elektrycznej, ciepłej, wody oraz za odbiór nieczystości płynnych i stałych.

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

4. Stawkę czynszu podwyższa się o:

- 1) 15% dla mieszkań posiadających instalację wodną (bez łazienki, kanalizacji i centralnego ogrzewania),
- 2) 20% dla mieszkań posiadających instalację wodno-kanalizacyjną (bez centralnego ogrzewania),
- 3) 30% dla mieszkań posiadających instalację wodno-kanalizacyjną, centralne ogrzewanie, łazienkę.

5. Stawkę czynszu obniża się o:

- 1) 10% dla mieszkań nie posiadających instalacji wodno-kanalizacyjnej,
- 2) 10% dla mieszkań nie posiadających c.o.,
- 3) 10% dla mieszkań nie posiadających łazienki z wc.

6. Obniżki czynszu o 10% mogą być udzielane najemcom, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzający datę złożenia wniosku o najem nie przekracza:

- 1) 50% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) 40% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

7. Obniżka stawki czynszu, o której mowa w ust. 6, może być stosowana na wniosek wynajmującego.

§ 6. Sposób i zasady zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Pacyna.

1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu nieruchomości Gminy zarządza Wójt.

2. W latach 2025 – 2030 nie przewiduje się zmian w sposobie i zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 7. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2025 – 2030 i następnych będą środki budżetu Gminy, czynsze z tytułu najmu i wpływy ze sprzedaży lokali oraz innych środków finansowych pozyskanych przez gminę w ramach dostępnych programów i funduszy.

§ 8. Wysokość kosztów w latach 2025 – 2030 przedstawia się następująco:

Wyszczególnienie	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Koszty eksploatacji	3 000 zł	3 000 zł	3 000 zł	3 000 zł	3 000 zł	3 000 zł

Koszty remontów i modernizacji	50 000 zł	30 000 zł	20 000 zł	20 000 zł	20 000 zł	20 000 zł
Koszty inwestycyjne	0	0	0	0	0	0

przy czym:

- 1) koszty eksploatacji to koszty związane z administrowaniem budynkami mieszkaniowego zasobu gminy,
- 2) koszty remontów i modernizacji to koszty związane z: poprawą stanu technicznego budynku, ulepszeniami prowadzącymi do zwiększenia wartości użytkowej oraz utrzymanie nieruchomości w stanie nie pogorszonym.

§ 9. 1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy wyznacza się następujące zasady działania:

- 1) bieżące kontrole terminowości regulowania opłat czynszu oraz skuteczne prowadzenie windykacji zaległości,
- 2) dążenie do sprzedaży lokali mieszkalnych dotychczasowym najemcom,
- 3) w przypadku zwolnienia lokalu dążenie do jego sprzedaży w drodze przetargu publicznego.

2. W czasie trwania programu nie przewiduje się zamian lokali w związku z remontami budynków i mieszkań, a także nie planuje się remontów wymagających czasowego wykwaterowania mieszkańców związanych umową najmu.

§ 10. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Pacyna.

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

Przewodnicząca Rady Gminy

Beata Kowalska

Załącznik do uchwały Nr 63/XVI/2025

Rady Gminy Pacyna

z dnia 28 marca 2025 r.

Wykaz lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy

Lp.	Adres położenia budynku	Ilość lokali	Powierzchnia użytkowa lokali (m ²)	Stan techniczny	Remonty i modernizacje	Rok
1.	Pacyna, ul. Kopycińskiego 5 lok. nr 1	1	68,90	dobry	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb	2025-2030
2.	Remki 5	1	59,67	dostateczny	Podział lokalu wraz z remontem	2025-2026
3.	Rybie 6	1	39,70	dostateczny	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb	2025-2030
4.	Remki 4 lok. nr 1 (najem socjalny)	1	56,40	dostateczny	Remont i modernizacja instalacji wodno – kanalizacyjnej, elektrycznej, wykonanie instalacji c.o.	2025
5.	Luszyń 7 lok. nr 2 (najem socjalny)	1	26,30	dostateczny	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb	2025-2030
6.	Czarnów 7	3	lokal nr 1 – 73,41 lokal nr 2 – 75,09 lokal nr 3 – 73,24	dostateczny	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb	2025-2030
7.	Rakowiec 43 (nieuregulowany stan prawny)	2	lokal nr 1 – 75,00 lokal nr 3 – 36,00	dostateczny	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb	2025-2030

Przewodnicząca Rady Gminy

Beata Kowalska