



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 15 kwietnia 2025 r.

Poz. 4020

UCHWAŁA NR XII/82/2025 RADY GMINY SUCHOŻEBRY

z dnia 27 marca 2025 r.

w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Suchożebry 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 z późn. zm.) oraz art. 21 ust. 1, 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, poz. 725 t.j.), Rada Gminy Suchożebry uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Suchożebry na lata 2025-2030 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała Nr XI/69/2025 Rady Gminy Suchożebry z dnia 6 lutego 2025 r. w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Suchożebry na lata 2025-2030.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Suchożebry.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Dariusz Krasnodębski



Załącznik do uchwały Nr XII/82/2025
Rady Gminy Suchożebry
z dnia 27 marca 2025 r.

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Suchożebry na lata 2025 – 2030

Suchożebry, luty 2025

Spis treści

ROZDZIAŁ I.....	3
POSTANOWIENIA OGÓLNE	3
ROZDZIAŁ II	3
PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY SUCHOŻEBRY.....	3
ROZDZIAŁ III.....	4
ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCY ZE STANU TECHNICZNEGO Z UWZGLĘDNIENIEM ŹRÓDEŁ FINANSOWANIA	4
ROZDZIAŁ IV	4
PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI W KOLEJNYCH LATACH.....	4
ROZDZIAŁ V.....	4
ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU	4
ROZDZIAŁ VI	5
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	5
ROZDZIAŁ VII	6
ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W KOLEJNYCH LATACH	6
ROZDZIAŁ VIII.....	6
ROZDZIAŁ IX	7
INNE DZIAŁANIA MAJĄCE NA CELU POPRAWNE WYKORZYSTANIE I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY	7

Rozdział I

Postanowienia ogólne

§ 1. Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Suchożebry opracowany został na lata 2025 – 2030 na podstawie 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 2023 r. poz. 725 t.j.).

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) programie – należy przez to rozumieć Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Suchożebry na lata 2025 – 2030;
- 2) gminie – należy przez to rozumieć Gminę Suchożebry;
- 3) Wójcie lub organie wykonawczym gminy – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Suchożebry;

§ 3. Celem programu jest określenie podstawowych kierunków działania Gminy Suchożebry w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym na lata 2025 – 2030.

§ 4. Wyżej wymieniony program określa w szczególności:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Suchożebry;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali;
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu;
- 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład zasobu mieszkaniowego gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach;
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- 7) wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne;
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem.

Rozdział II

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Suchożebry

§ 5. Na dzień uchwalenia niniejszego Programu mieszkaniowy zasób Gminy obejmuje cztery lokale mieszkalne, będące własnością Gminy Suchożebry.

§ 6. Mieszkaniowy zasób Gminy Suchożebry oraz jego stan techniczny na dzień podjęcia uchwały przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Lokalizacja	Liczba lokali mieszkalnych	Powierzchnia użytkowa (w m ²)	Stan techniczny budynku	Stan techniczny budynku
1.	Borki Siedleckie ul. Żwirowa 1	1	49 m ²	woda, kanalizacja, CO	średni
2.	Borki Siedleckie ul. Żwirowa 1	1	49 m ²	woda, kanalizacja, CO	średni
3.	Borki Siedleckie ul. Żwirowa 1	1	49 m ²	woda, kanalizacja, CO	średni
4.	Krześlinek 40	1	69 m ²	woda, kanalizacja, instalacja CO, instalacja gazowa	dobry

§ 7. W okresie objętym programem tj. w latach 2025-2030 nie planuje się powiększania mieszkaniowego zasobu gminy poprzez zakup lub budowę nowych lokali.

Rozdział III

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego z uwzględnieniem źródeł finansowania

§ 8. Remonty i modernizacja mieszkaniowego zasobu Gminy prowadzona będzie w miarę zaistniałych potrzeb.

§ 9. W latach 2025 – 2030 planowany jest remont instalacji elektrycznej w lokalu mieszkalnym zlokalizowanym w Borkach Siedleckich przy ul. Żwirowej 1.

§ 10. Prace związane z bieżącym utrzymaniem zasobu mieszkaniowego Gminy wykonywane będą w miarę potrzeb i możliwości finansowych Gminy.

Rozdział IV

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 11. W okresie obowiązywania Wieloletniego programu przyjętego niniejsza uchwała nie przewiduje się sprzedaży lokali wchodzących w skład mieszkaniowy zasobu gminy.

Rozdział V

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 12. Wysokość stawek czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali, zgodnie z art.8 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego określa w drodze Zarządzenia Wójt Gminy Suchożebry.

§ 13. Ustalona stawka czynszu może być obniżona lub podwyższona o odpowiedni procent uwzględniając czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokali.

§ 14. Ustala się współczynniki obniżające stawkę czynszu:

- 1) ogólny stan budynku – poniżej przeciętnego obniżenie o 10%
- 2) położenie lokalu na parterze obniżenie o 5%
- 3) położenie lokalu na poddaszu obniżenie o 5%
- 4) brak instalacji wodno-kanalizacyjnej obniżenie o 10%
- 5) lokal bez wydzielonej kuchni obniżenie o 10%

§ 15. Ustala się współczynniki podwyższające stawkę czynszu:

- 1) ogólny stan budynku – ponad przeciętny podwyższenie o 10%
- 2) lokal usytuowany na pierwszym piętrze podwyższenie o 5%
- 3) lokal wyposażony w instalację c.o. podwyższenie o 5%
- 4) lokal z doprowadzeniem gazu podwyższenie o 10%

§ 16. Stawka czynszu w przypadku umowy najmu socjalnego wynosi 50% stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

§ 17. Czynniki obniżające i podwyższające stawkę bazową podlegają zsumowaniu.

§ 18. Podwyższenie czynszu za używanie lokalu z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela nie może być dokonywane częściej niż raz w roku.

§ 19. Czynsz może być obniżony na wniosek najemcy o 10%, jeżeli średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżeniu czynszu nie przekracza:

- 1) 75 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) 60% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

Rozdział VI

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

§ 20. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządza Wójt Gminy Suchożebry.

§ 21. Wójt Gminy w wykonaniu czynności, o których mowa w § 22. Jest zobowiązany w szczególności do:

- 1) podejmowania czynności mających na celu właściwe utrzymanie techniczne budynków, w których znajdują się lokale mieszkalne;
- 2) zawierania umów z najemcami;
- 3) pobierania opłat z tytułu najmu;
- 4) administrowania lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego Zasobu Gminy.

§ 22. W okresie obowiązywania niniejszego Programu nie planuje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Suchożebry

Rozdział VII

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 23. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach objętych programem będą środki pieniężne:

- 1) uzyskane z zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy – z czynszu za najem lokali mieszkalnych,
- 2) z dochodów własnych gminy,
- 3) z innych źródeł finansowania.

§ 24. Remonty mogą być wykonywane i finansowane przez lokatora za zgodą właściciela lokalu po zawarciu porozumienia z lokatorem, co do sposobu rozliczenia poniesionych przez lokatora kosztów remontu.

Rozdział VIII

Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli a także koszty inwestycyjne

§ 25. 1. Ustala się wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy w sposób zgodny z tabelą poniżej.

Rodzaje kosztów	Wysokość wydatków (w zł)					
	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Prognozowane wydatki na bieżącą eksploatację	4 000,00	4 000,00	4 000,00	4 000,00	4 000,00	4 000,00
Prognozowane wydatki na remonty i modernizację	7 000,00	0	0	0	0	0
Prognozowane wydatki inwestycyjne	0	0	0	0	0	0

2. Gmina nie posiada nieruchomości, których byłaby współwłaścicielem.

3. Ostateczne kwoty wydatków przeznaczonych na bieżącą eksploatację, wykonanie remontów, modernizacji określone zostaną w uchwałach budżetowych na poszczególne lata.

Rozdział IX

Inne działania mające na celu poprawne wykorzystanie i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy

§ 26. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy planuje się ewentualną zmianę wysokości stawki bazowej czynszu, umożliwiającą zwiększenie nakładów finansowych na remonty.

§ 27. W latach 2025 – 2030 gmina nie przewiduje remontów kapitalnych budynków i lokali mieszkalnych, z którymi wiąże się konieczność zapewniania lokali zamiennych najemcom na czas remontu.