



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 11 lipca 2025 r.

Poz. 6634

UCHWAŁA NR 65.XII.2025 RADY GMINY PŁONIAWY – BRAMURA

z dnia 30 czerwca 2025 r.

w sprawie przyjęcia „Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Płoniawy-Bramura na lata 2025-2030”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i ust. 2 pkt. 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. 2024, poz. 721) oraz 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 ze zm.) Rada Gminy Płoniawy-Bramura uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Płoniawy-Bramura na lata 2025-2030, w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Płoniawy-Bramura.

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

Przewodniczący Rady Gminy

mgr inż. Krzysztof Majewski

Załącznik do uchwały Nr 65.XII.2025

Rady Gminy Płoniawy – Bramura

z dnia 30 czerwca 2025 r.

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM
GMINY PŁONIAWY-BRAMURA NA LATA 2025-2030****Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

1. Głównym celem Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Płoniawy-Bramura na lata 2025-2030, zwanego dalej „Programem”, jest dążenie do racjonalnego i efektywnego gospodarowania posiadanym zasobem mieszkaniowym.

2. Działania dotyczące mieszkalnictwa mają za zadanie:

- 1) utrzymanie zasobu na dobrym poziomie technicznym,
- 2) zaspokojenie niezbędnych potrzeb mieszkaniowych przez Gminę Płoniawy-Bramura, zwaną dalej „Gminą”.

Rozdział 2.**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach**

1. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Płoniawy-Bramura wchodzi:

- 1) 3 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni 142,40m², zlokalizowane w budynku Publicznej Szkoły Podstawowej im. Marii Skłodowskiej-Curie w Krasieńcu, oddanym w trwały zarząd na rzecz Publicznej Szkoły Podstawowej im. Marii Skłodowskiej-Curie w Krasieńcu;
- 2) 1 lokal mieszkalny o powierzchni 49,42m² zlokalizowany w budynku przeznaczonym na ośrodek zdrowia w Płoniawach-Bramurze.

2. Wykaz lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy przedstawia poniższa tabela:

Tabela Nr 1. Wykaz lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Płoniawy-Bramura

Lp.	Lokal i adres	Typ lokalu	Lokale zajęte	Lokale wolne	Powierzchnia użytkowa w m ²	Wyposażenie lokali/ stan lokali	Stan techniczny	Planowana sprzedaż
1	Budynek Szkoły Podstawowej w Krasieńcu Krasiniec 18 06-211 Płoniawy-Bramura	mieszkalny	Tak	Nie	46,40	- instalacja elektryczna, - centralne ogrzewanie, - sieć wodociągowa, - łazienka, - wc	dobry	NIE
		mieszkalny	Tak	Nie	28,60	- instalacja elektryczna, - centralne ogrzewanie, - sieć wodociągowa, - łazienka, - wc	dobry	NIE
		mieszkalny	Tak	Nie	67,40	- instalacja elektryczna, - centralne	dobry	NIE

						ogrzewanie, - sieć wodociągowa, - łazienka, - wc		
RAZEM		3-lokale			142,40			
2	Budynek Ośrodka Zdrowia w Płoniawach- Bramurze Płoniawy- Bramura 82 06-210 Płoniawy- Bramura	mieszkalny	Tak	Nie	49,42	- instalacja elektryczna, - sieć wodociągowa, - łazienka, - wc, - indywidualne ogrzewanie centralne	dobry	NIE
RAZEM		1-lokal			49,42			

3. Prognozę dotyczącą wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy na poszczególne lata przedstawia poniższa tabela: Tabela Nr 2. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy na poszczególne lata

Adres budynku		Ilość lokali stanowiących zasób mieszkaniowy Gminy w poszczególnych latach					
		2025	2026	2027	2028	2029	2030
1.	Krasiniec 18, 06-211 Płoniawy-Bramura	3	3	3	3	3	3
2.	Płoniawy-Bramura 82, 06-210 Płoniawy-Bramura	1	1	1	1	1	1

	Adres budynku	Powierzchnia a użytkowa w m ²	Wyposażenie lokali	Stan techniczny budynku					
				2025	2026	2027	2028	2029	2030
1	Budynek Szkoły Podstawowej w Krasieńcu Krasiniec 18 06-211 Płoniawy- Bramura	46,40	- instalacja elektryczna, - centralne ogrzewanie, - sieć wodociągowa, - łazienka, - wc,	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		28,60	- instalacja elektryczna, - centralne ogrzewanie, - sieć wodociągowa, - łazienka, - wc	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		67,40	- instalacja elektryczna, - centralne ogrzewanie, - sieć wodociągowa, - łazienka, - wc	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
2	Budynek Ośrodka Zdrowia w Płoniawach- Bramurze Płoniawy-Bramura 82 06-210 Płoniawy- Bramura	49,42	- sieć wodociągowa - łazienka, - wc, - indywidualne ogrzewanie centralne	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry

4. Prognozę dotyczącą stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach przedstawia poniższa tabela: Tabela Nr 3. Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach

Rozdział 3.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali

1. Utrzymanie lokali w niepogorszonej stanie technicznym to priorytetowe zadanie w dziedzinie gospodarki lokalowej. Dobry stan techniczny 4 lokali z zasobu mieszkaniowego Gminy Płoniawy-Bramura wynika z wieloletniego eksploataowania przy braku wystarczających środków na remonty kapitalne.

2. W okresie obowiązywania programu przy kwalifikowaniu poszczególnych budynków do remontów, brane będą pod uwagę wyniki okresowych przeglądów budynków.

3. Źródłem finansowania bieżących konserwacji w latach obowiązywania programu, będą środki finansowe budżetu Gminy pochodzące z opłat z tytułu czynszu najmu lokali.

4. Wydatki wynikające z zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy, tj. remonty lokali czy modernizacja budynków powinny być pokrywane z wpływów z czynszu, środków własnych Gminy oraz pozyskanych funduszy inwestycyjnych.

5. W ramach bieżących remontów budynków planuje się bieżące, drobne remonty w lokalach mieszkalnych. Prace te zostaną wykonane w ramach posiadanych środków finansowych.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych

1. Sprzedaż mieszkań wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Płoniawy-Bramura możliwa jest na podstawie przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U z 2024 r. poz. 1145) i przepisów aktów wykonawczych do powołanej ustawy, a także na podstawie przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2021 r. poz. 1048) oraz postanowień uchwał Rady Gminy Płoniawy-Bramura w sprawie wyrażenia zgody na zbycie nieruchomości, podejmowanych każdorazowo do nieruchomości sprzedawanych.

2. W latach 2025-2030 nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej

1. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Płoniawy-Bramura są zobowiązani do uiszczania czynszu i innych opłat niezależnych od Wynajmującego, takich jak opłaty za energię elektryczną, wodę, odbiór odpadów komunalnych i wywóz nieczystości płynnych, a także ponoszenia kosztów związanych z ogrzewaniem lokali.

2. W lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Wójt Gminy w drodze zarządzenia.

3. Określając stawkę za 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego Wójt Gminy uwzględnia czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokalu, a w szczególności:

- 1) położenie budynku,
- 2) położenie lokalu w budynku,
- 3) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan,
- 4) ogólny stan techniczny budynku.

4. Wprowadza się obniżenia stawki czynszu, o jakiej mowa w ust. 2, według standardu mieszkań o:

- 1) 10% w mieszkaniach bez urządzeń wodociągowych,
- 2) 10% w mieszkaniach bez instalacji kanalizacyjnej,
- 3) 10% ogólny stan techniczny budynku.

5. Wysokość czynszu naliczonego według obowiązujących stawek obniża się o 15% w przypadku, gdy średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 75% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 50% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym.

6. Obniżki czynszu mogą być udzielane na indywidualny wniosek najemcy uzasadniający obniżenie czynszu.

7. Obniżkę czynszu udziela Wójt Gminy na okres nie dłuższy niż 12 miesięcy.

Rozdział 6.

Sposób i zasady zarządzania lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy w kolejnych latach

1. Obecnie wszystkie lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Płoniawy-Bramura stanowią własność Gminy.

2. Decyzje w sprawie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy podejmuje Wójt Gminy.

3. Umowy najmu z najemcami zawiera Wójt Gminy.

4. Zarządzanie zasobami mieszkaniowymi Gminy w ciągu najbliższych 5-ciu lat odbywać się będzie na dotychczasowych zasadach.

5. W Urzędzie Gminy w Płoniawach-Bramurze prowadzona będzie ewidencja lokali, dokumentacja związana z najmem, obsługa finansowa w zakresie windykacji i należności z tytułu najmu oraz dokonywane będą niezbędne prace remontowe budynków i lokali mieszkalnych.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2025-2030

1. Zasadniczym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są wpływy z czynszów za lokale mieszkalne wchodzące w skład zasobu mieszkaniowego Gminy.

2. Ponadto dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych Gminy i poprawy stanu budynków stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy, źródłem finansowania mogą być:

- 1) wpływy z najmu lokali użytkowych stanowiących własność Gminy,
- 2) środki wydzielone na ten cel w budżecie Gminy,
- 3) środki finansowe pozyskiwane ze źródeł zewnętrznych.

Rozdział 8.

Wysokość wydatków przeznaczonych na remonty i modernizację budynków i lokali w kolejnych latach

1. Środki finansowe pochodzące z czynszu za lokale mieszkalne, co roku powinny być przeznaczone na bieżące utrzymanie zasobu mieszkaniowego, a mianowicie na:

- 1) bieżącą eksploatację (wydatki na utrzymanie czystości i porządku, podatki, ubezpieczenia, przeglądy i konserwację),
- 2) remonty (bieżące naprawy i drobne remonty),
- 3) modernizacje i inwestycje (pozostałe koszty).

2. Prognozuje się następującą wysokość wydatków na bieżącą eksploatację, remonty i modernizację budynków i lokali w kolejnych latach:

L.p.	Rok	Wydatki na		
		bieżąca eksploatacja	remonty	modernizacje i inwestycje
1.	2025	4 000,00	2 000,00	0
2.	2026	4 000,00	2 000,00	0
3.	2027	4 000,00	2 000,00	0
4.	2028	4 000,00	2 000,00	0
5.	2029	4 000,00	2 000,00	0

6.	2030	4 000,00	2 000,00	0
----	------	----------	----------	---

Rozdział 9.**Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy**

1. Gmina Płoniawy-Bramura jest gminą wiejską i nie przewiduje się w kolejnych latach objętych programem, powiększania jej zasobu mieszkaniowego.

2. Lokale znajdujące się w budynkach oświatowych, po ich zwolnieniu przez dotychczasowych najemców, mogą być wykorzystane na potrzeby oświaty.

3. Lokale znajdujące się w budynkach ośrodków zdrowia w przypadku zmiany w przepisach prawnych – mogą stać się przedmiotem obrotu na ogólnych zasadach określonych w ustawach oraz postanowieniach uchwały Rady Gminy w sprawie sprzedaży nieruchomości stanowiących własność Gminy.

4. W latach 2025-2030 Gmina nie przewiduje remontów kapitalnych lokali mieszkalnych, z którymi wiąże się konieczność zapewnienia lokali zamiennych najemcom na czas remontu. Uchwalanie wieloletniego Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy jest ustawowym obowiązkiem Rady Gminy wynikającym z art. 21 ust. 1 pkt 1 oraz ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 725 z późn. zm.) Program powinien być opracowany na okres co najmniej 5 lat i obejmować w szczególności: wielkość i stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy, analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach, zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu, sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy, źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach, opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Biorąc powyższe pod uwagę, zasadne jest podjęcie niniejszej uchwały.