



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 2 kwietnia 2025 r.

Poz. 3313

UCHWAŁA NR IX/62/2025 RADY GMINY POKRZYWNICA

z dnia 21 marca 2025 r.

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Pokrzywnica na lata 2025-2029

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725 ze zm.) uchwala się co następuje:

§ 1. Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Pokrzywnica na lata 2025-2029” stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Pokrzywnica.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Piotr Taperek

Załącznik do uchwały Nr IX/62/2025

Rady Gminy Pokrzywnica

z dnia 21 marca 2025 r.

**Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Gminy Pokrzywnica na lata 2025-2029****Rozdział 1.****Postanowienia ogólne**

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Pokrzywnica na lata 2025-2029 zwany dalej „Programem” określa podstawowe zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Pokrzywnica, tworząc warunki do racjonalnego gospodarowania i zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

Rozdział 2.**Informacje o stanie zasobu mieszkaniowego Gminy Pokrzywnica**

§ 2. Mieszkaniowy zasób Gminy Pokrzywnica według stanu na 28.02.2025r. tworzą 3 lokale.

Lp.	Miejscowość	Powierzchnia użytkowa w m ²
1	Pokrzywnica ul. Przemysłowa	25 m ²
2	Pokrzywnica al. Jana Pawła II	44 m ²
3	Dzierżenin	45,19 m ²

§ 3. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy Pokrzywnica:

Lp.	Miejscowość	Instalacja elektryczna	Instalacja wodociągowa	Kanalizacja/zbiornik bezodpływowy na ścieki	Gaz	Centralne ogrzewanie	Stan techniczny
1	Pokrzywnica ul. Przemysłowa	TAK	TAK	TAK	NIE	TAK	Średni
2	Pokrzywnica al. Jana Pawła II	TAK	TAK	TAK	NIE	TAK	Dobry
3	Dzierżenin	TAK	TAK	TAK	NIE	TAK	Średni

Rozdział 3.**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach**

§ 4. 1. Przyjmuje się następującą prognozę wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Pokrzywnica w kolejnych latach:

Lp.	Rok	Liczba lokali ogółem
1.	2025	3
2.	2026	3
3.	2027	3
4.	2028	2
5.	2029	2

2. Prognozy mają charakter wyłącznie szacunkowy m.in. z uwagi na:

- 1) konieczność wykwaterowania najemców z budynków w wyniku nieprzewidzianych zdarzeń losowych,
- 2) konieczność realizacji prawomocnych wyroków orzekających eksmisję z prawem do socjalnego lokalu,
- 3) Przy określaniu prognozy wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy uwzględniono:
 - a) sprzedaż lokali na rzecz najemców tych lokali,
 - b) rozbiorę lub zbycie gminnych budynków, których stan techniczny wskazuje na nieopłacalność remontu lub konieczność rozbioru z uwagi na zły stan techniczny.

§ 5. Jednym z celów Programu jest poprawa stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy, która odbywać się będzie w szczególności poprzez przeprowadzenie remontów i modernizacji lokali i budynków,

§ 6. W wyniku poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Pokrzywnica planuje się uzyskanie niżej wymienionych efektów:

- 1) zmniejszenie kosztów eksploatacyjnych utrzymania nieruchomości,
- 2) zmniejszenie kosztów związanych z usuwaniem awarii i ich skutków,
- 3) zahamowanie procesów degradacji budynków i lokali,
- 4) polepszenie warunków zamieszkania w mieszkaniowym zasobie Gminy.

Rozdział 4.

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

§ 7. 1. Potrzeby w zakresie remontów i modernizacji budynków i lokali gminnych ustalane są przez Wójta Gminy Pokrzywnica na podstawie przeglądów technicznych wykonywanych zgodnie z przepisami prawa budowlanego, ekspertyz, nakazów oraz systematycznej kontroli stanu technicznego budynków i lokali.

2. Z uwagi na wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych, zdecydowana większość budynków wymaga remontów i modernizacji. Planowanie remontów i modernizacji budynków w latach 2025-2029 wynika z prognoz możliwości finansowania ich przez Gminę Pokrzywnica w poszczególnych latach.

Lp.	Rok	Środki na pokrycie remontów i modernizacji
1.	2025	5.000,00 zł
2.	2026	6.000,00 zł
3.	2027	7.000,00 zł
4.	2028	8.000,00 zł
5.	2029	9.000,00 zł

3. Planowana wielkość środków finansowych przeznaczonych na remonty i modernizację określana będzie w ramach środków pozyskiwanych z:

- 1) czynszów za najem lokali mieszkalnych,
- 2) środków wydzielonych z budżetu gminy,
- 3) innych źródeł, np. kredyty, darowizny, itp.

4. W ramach wymienionych w ust. 3 środków finansowych przeznaczonych na remonty i modernizację przyjmuje się następujące priorytety prac remontowych:

- 1) prace eliminujące zagrożenie życia,
- 2) prace zapobiegawcze,
- 3) prace zachowawcze.

Rozdział 5.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 8. 1. Gmina Pokrzywnica będzie dokonywać sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców oraz w trybie przetargowym. Sprzedaż lokali mieszkalnych odbywać się będzie zgodnie ze stosowną Uchwałą Rady Gminy Pokrzywnica w przedmiotowej sprawie.

2. Celem sprzedaży lokali mieszkalnych z mieszkaniowego zasobu Gminy Pokrzywnica, jest w szczególności:

- 1) zracjonalizowanie gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Pokrzywnica,
- 2) obniżenie kosztów utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy Pokrzywnica,
- 3) pozyskanie środków na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy Pokrzywnica,
- 4) pozyskiwanie środków na inwestycje mieszkaniowe Gminy

3. Planuje się roczną sprzedaż lokali w ilości, określonej w tabeli, z możliwością jej zmiany.

Prognozowana sprzedaż lokali	Rok Sprzedaży				
	2025	2026	2027	2028	2029
	0	0	0	1	0

Rozdział 6.**Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu**

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

§ 10. Stawkę czynszu Wójt może podwyższyć nie częściej niż raz w roku co najmniej o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym.

§ 11. Określając stawkę czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych Wójt Gminy uwzględnia czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokali.

§ 12. Stawka czynszu za 1 m² powierzchni lokalu ustala się z uwzględnieniem następujących czynników, które będą podwyższały bazową stawkę czynszu:

- 1) woda bieżąca w lokalu – zwyczajka 20%,
- 2) kanalizacja w lokalu – zwyczajka 20%,
- 3) centralne ogrzewanie w lokalu – zwyczajka 20%,
- 4) centralna ciepła woda w lokalu – zwyczajka 20%.

§ 13. 1. Na wniosek najemcy o niskich dochodach, stawka czynszu może być obniżona, gdy najemca spełnił następujący warunek:

- 1) nie ma zaległości w opłatach za używanie lokalu, a w przypadku lokalu zadłużonego, gdy Gmina wyraziła zgodę na spłatę zaległości w ratach i dłużnik dokonuje terminowej spłaty naliczonych rat.

2. Ustalony czynsz najmu w stosunku do najemców o niskich dochodach, może być obniżony o 15%, w przypadku, gdy średni miesięczny dochód na jedną osobę w gospodarstwie domowym w okresie 3 m-cy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 75% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 50% w gospodarstwie wieloosobowym.

3. Obniżki czynszu z tytułu najmu udziela się na okres 12 miesięcy, licząc od pierwszego dnia miesiąca następującego po złożeniu deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego. W przypadku, gdy utrzymuje się niski dochód gospodarstwa domowego to uzasadnione jest, na wniosek najemcy udzielenie obniżek czynszu na kolejne okresy 12-miesięczne.

4. Zmiany danych zawartych w deklaracji złożonej przez wnioskodawcę, które nastąpiły w okresie 12 miesięcy od dnia przyznania obniżki czynszu, nie mają wpływu na przyznaną obniżkę, z wyłączeniem utraty prawa najmu lokalu lub rozwiązania umowy.

§ 14. Obniżki stawki czynszu nie udziela się w następujących przypadkach:

- 1) najemca nie złożył deklaracji o dochodach lub złożył deklarację niezgodną z prawem najmu socjalnego,
- 2) gdy najemca odmówił przyjęcia zaproponowanego przez Wójta Gminy lokalu, spełniającego warunki lokalu zamiennego o niższych kosztach utrzymania,
- 3) gdy najemca zalega z zapłatą należności za zajmowany lokal mieszkalny, chyba, że zostanie z nim zawarta umowa określająca spłatę zaległości.

§ 15. 1. Wysokość stawki czynszu za najem socjalny 1m² powierzchni użytkowej ustala się w drodze zarządzenia Wójta Gminy Pokrzywnica.

2. Do czynszu za najem socjalny nie mają zastosowania czynniki obniżające i podwyższające stawkę czynszu.

Rozdział 7.**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**

§ 16. 1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządza Wójt Gminy Pokrzywnica.

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 obniżanie, wydawanie zarządzeń.

3. W urzędzie gminy prowadzona będzie ewidencja lokali, dokumentacja związana z najmem lokali, obsługa finansowa w zakresie poboru i windykacji należności z tytułu najmu oraz dokonywane będą niezbędne prace remontowo-budowlane w lokalach gminnych.

Rozdział 8.**Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2025-2029**

§ 17. 1. Za źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w zakresie eksploatacji, konserwacji i remontów przyjmuje się:

- 1) wpływy z czynszu najmu lokali;
- 2) środki wydzielone z budżetu gminy;
- 3) środki pochodzące ze sprzedaży lokali.

2. Dodatkowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być:

- 1) środki z programów rządowych;
- 2) środki pozyskiwane z funduszy Unii Europejskiej.

Rozdział 9.**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**

§ 18. 1. W celu poprawy stanu technicznego budynków oraz utrzymania ich w dobrym stanie technicznym niezbędne jest wykonanie szeregu prac remontowych.

2. Remonty lokali wchodzących w skład zasobu gminy, mogą być wykonywane przez lokatorów (najemców), po uprzednim wyrażeniu zgody Wójta Gminy Pokrzywnica oraz ustaleniu zasad rozliczania kosztów ponoszonych z tego tytułu.

§ 20. 1. Wydatki w kolejnych latach na koszty remontów i modernizacji mieszkaniowego zasobu gminy będą kształtowały się w zależności od możliwości pozyskania dodatkowych źródeł finansowania oraz ewentualnej sprzedaży budynków i lokali mieszkalnych.

Lp.	rok	Podział wydatków				
		Koszty bieżącej eksploatacji w zł	Koszty remontów w zł	Koszty modernizacji w zł	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli w zł	Koszty inwestycyjne w zł
1.	2025	-	5.000,00 zł	-	-	-
2.	2026	-	6.000,00 zł	-	-	-
3.	2027	-	7.000,00 zł	-	-	-
4.	2028	-	8.000,00 zł	-	-	-
5.	2029	-	9.000,00 zł	-	-	-

Rozdział 10.**Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy**

§ 21. Gmina podejmuje działania w celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania zasobem mieszkaniowym poprzez:

- 1) zabezpieczenie corocznie w budżecie gminy stosownych środków na remonty lokali i budynków, stanowiących ten zasób,
- 2) sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz poprzez windykacje zaległości,
- 3) dokonywanie remontów celem podniesienia stanu technicznego i standardu,
- 4) pozyskiwanie funduszy z dodatkowych źródeł finansowania w celu wykonania modernizacji budynków.

§ 22. Planuje się sprzedaż lokali mieszkalnych w ilości, określonej w § 8 z możliwością jej zwiększenia.

§ 23. Poprawa wykorzystania i racjonalizacja gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w zakresie prowadzenia remontów nie będzie wymagała lokali zamiennych, ponieważ roboty będą prowadzone etapami i w okresie sprzyjających warunków atmosferycznych.

Przewodniczący Rady Gminy

Piotr Taperek