



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

Lublin, dnia 17 lutego 2026 r.

Poz. 1053

UCHWAŁA NR XXVI/159/26 RADY MIEJSKIEJ W PONIATOWEJ

z dnia 12 lutego 2026 r.

w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Poniatowa

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025r. poz. 1153) oraz art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725) Rada Miejska w Poniatowej uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Poniatowa na lata 2026 – 2030, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Poniatowej.

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

Wiceprzewodniczący Rady
Miejskiej w Poniatowej

Wojciech Furtak

Załącznik do Uchwały nr XXVI/159/26
Rady Miejskiej w Poniatowej
z dnia 12 lutego 2026 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY PONIATOWA NA LATA 2026 - 2030

POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. Do zadań własnych gminy należy tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. Zgodnie z art. 4 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 t.j.) gmina zapewnia lokale zamienne i socjalne oraz dąży do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach. Art. 21 ust.1 ustawy nakłada na Gminy obowiązek uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, opracowanego na co najmniej pięć kolejnych lat.
W związku z powyższym przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Poniatowa na lata 2026 - 2030.
2. W miarę zaistniałej potrzeby program będzie podlegał aktualizacji.
3. Program swoim zakresem obejmuje:
 - 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy,
 - 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji budynków i lokali,
 - 3) planowaną sprzedaż lokali,
 - 4) zasady polityki czynszowej,
 - 5) sposób i zasady zarządzania budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
 - 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej,
 - 7) wysokość wydatków na gospodarowanie zasobem gminy,
 - 8) inne działania mające na celu poprawę i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 1

PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY W POSZCZEGÓLNYCH LATACH

1. Analiza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego

Mieszkaniowy zasób Gminy Poniatowa tworzą lokale mieszkalne usytuowane w budynkach, w których Gmina Poniatowa wraz z innymi właścicielami tworzy wspólnoty mieszkaniowe. Według stanu na dzień 1 grudnia 2025 r. mieszkaniowy zasób gminy to **164 lokale** o powierzchni użytkowej **6269,43 m²** znajdujących się w **43** wspólnotach mieszkaniowych w Gminie Poniatowa.

Według stanu na dzień 1 grudnia 2025 r. w mieszkaniowym zasobie gminy liczba lokali wykorzystanych pod najem socjalny wynosi **28**.

Struktura wiekowa budynków, w których zlokalizowane są zasoby mieszkaniowe gminy:

- budynki oddane do użytku przed rokiem 1960 – 30 szt. 70 %
- budynki oddane do użytku po 1960 -13 szt. 30 %

Tabela 1.

Analiza stanu technicznego

Lp.	Adres FABRYCZNA 4	Powierzchnia [m ²]	Stan techniczny	Potrzeby remontowe
1	Fabryczna 4/2	22,4	zły	wymiana instalacji elektrycznej
2	Fabryczna 4/10-11	27,22	zły	wymiana stolarki drzwiowej / wymiana instalacji elektrycznej
3	Fabryczna 4/13-14	27,22	zły	wymiana stolarki drzwiowej / wymiana instalacji elektrycznej
4	Fabryczna 4/15	13,61	zły	wymiana stolarki drzwiowej / wymiana instalacji elektrycznej
5	Fabryczna 4/16	13,61	średni	wymiana stolarki drzwiowej / wymiana instalacji elektrycznej
6	Fabryczna 4/17	13,61	zły	wymiana stolarki drzwiowej / wymiana instalacji elektrycznej
7	Fabryczna 4/18	13,61	zły	wymiana stolarki drzwiowej / wymiana instalacji elektrycznej
8	Fabryczna 4/19	13,61	zły	wymiana stolarki drzwiowej / wymiana instalacji elektrycznej
9	Fabryczna 4/20	13,61	zły	wymiana stolarki drzwiowej / wymiana instalacji elektrycznej
10	Fabryczna 4/21	13,61	zły	wymiana stolarki drzwiowej / wymiana instalacji elektrycznej
11	Fabryczna 4/22	13,61	zły	wymiana stolarki drzwiowej / wymiana instalacji elektrycznej

12	Fabryczna 4/23	13,61	średni	wymiana instalacji elektrycznej
13	Fabryczna 4/24	13,61	zły	wymiana stolarki drzwiowej / wymiana instalacji elektrycznej
14	Fabryczna 4/25	13,61	zły	wymiana stolarki drzwiowej / wymiana instalacji elektrycznej
15	Fabryczna 4/26	13,61	zły	wymiana stolarki drzwiowej / wymiana instalacji elektrycznej
16	Fabryczna 4/27	13,61	zły	wymiana stolarki drzwiowej / wymiana instalacji elektrycznej
17	Fabryczna 4/28	13,61	zły	wymiana instalacji elektrycznej
18	Fabryczna 4/29	13,61	zły	wymiana stolarki drzwiowej / wymiana instalacji elektrycznej
19	Fabryczna 4/30	13,61	średni	wymiana instalacji elektrycznej
20	Fabryczna 4/31	13,61	zły	wymiana stolarki drzwiowej / wymiana instalacji elektrycznej
21	Fabryczna 4/32-33	32,47	zły	wymiana stolarki drzwiowej / wymiana instalacji elektrycznej
22	Fabryczna 4/34	13,61	zły	wymiana stolarki drzwiowej / wymiana instalacji elektrycznej
23	Fabryczna 4/35	13,61	zły	wymiana stolarki drzwiowej / wymiana instalacji elektrycznej
24	Fabryczna 4/36	13,61	zły	wymiana stolarki drzwiowej / wymiana instalacji elektrycznej
25	Fabryczna 4/37	13,61	średni	wymiana instalacji elektrycznej
26	11 Listopada 7/4	31,81	średni	
27	11 Listopada 7/7	38,35	średni	
28	11 Listopada 7/9	30,82	średni	
29	11 Listopada 7/12	31,81	średni	
30	11 Listopada 7/13	30,82	średni	
31	11 Listopada 7/14	38,24	średni	
32	11 Listopada 9/4	31,81	średni	
33	11 Listopada 9/5	30,82	średni	
34	11 Listopada 9/7	38,35	średni	
35	11 Listopada 9/13	30,82	średni	
36	11 Listopada 9/15	38,35	średni	
37	11 Listopada 9/16	31,81	średni	
38	11 Listopada 10/1	45,5	średni	
39	11 Listopada 10/3	52	średni	
40	11 Listopada 10/4	45,5	średni	
41	11 Listopada 11/2	38,24	średni	
42	11 Listopada 11/7	38,35	średni	
43	11 Listopada 11/11	38,35	średni	
44	11 Listopada 11/13	30,82	średni	
45	11 Listopada 12/3	52	średni	
46	11 Listopada 13/8	31,81	średni	
47	11 Listopada 13/15	38,35	średni	
48	11 Listopada 13/16	31,81	średni	
49	11 Listopada 15/1	31,45	średni	
50	11 Listopada 15/6	38,56	średni	
51	11 Listopada 17/8	31,81	średni	

52	11 Listopada 17/15	38,35	średni	
53	11 Listopada 17/16	31,81	średni	
54	11 Listopada 19/1	30,82	średni	
55	11 Listopada 19/2	38,24	średni	
56	11 Listopada 19/3	38,35	średni	
57	11 Listopada 19/4	31,81	średni	
58	11 Listopada 19/5	30,82	średni	
59	11 Listopada 19/6	38,24	średni	
60	11 Listopada 19/7	38,35	średni	
61	11 Listopada 19/8	31,81	średni	
62	11 Listopada 19/9	30,82	średni	
63	11 Listopada 19/10	38,24	średni	
64	11 Listopada 19/11	38,35	średni	
65	11 Listopada 19/12	31,81	średni	
66	11 Listopada 19/13	30,82	średni	
67	11 Listopada 19/15	38,35	średni	
68	11 Listopada 19/16	31,81	średni	
69	Modrzewiowa 3/23	60,38	średni	
70	Modrzewiowa 3/39	66,44	średni	
71	Modrzewiowa 3/45	66,44	średni	
72	Modrzewiowa 5/1	66,44	średni	
73	Modrzewiowa 5/9	66,44	średni	
74	Modrzewiowa 5/18	45,29	średni	
75	Modrzewiowa 5/22	22,84	średni	
76	Modrzewiowa 5/29	60,38	średni	
77	Modrzewiowa 5/36	25,11	średni	
78	Modrzewiowa 5/42	25,11	średni	
79	Modrzewiowa 5/45	25,11	średni	
80	Modrzewiowa 6/4	71,52	średni	
81	Modrzewiowa 6/5	71,52	średni	
82	Modrzewiowa 6/6	71,52	średni	
83	Modrzewiowa 12/4	71,52	średni	
84	Modrzewiowa 13/5	50,33	średni	
85	Modrzewiowa 15/3	71,52	średni	
86	Modrzewiowa 15/4	71,52	średni	
87	Modrzewiowa 15/5	50,33	średni	
88	Słoneczna 2/5	34,36	średni	
89	Słoneczna 2/8	23,46	średni	
90	Słoneczna 2/17	23,46	średni	
91	Słoneczna 2/25	50,4	średni	
92	Słoneczna 2/28	52,3	średni	
93	Słoneczna 3/23	38,44	średni	
94	Słoneczna 3/26	34,4	średni	
95	Słoneczna 3/30	34,4	średni	
96	Słoneczna 4/20	55,18	średni	
97	Słoneczna 5/1	60	średni	

98	Słoneczna 5/4	39,75	średni	
99	Słoneczna 6/1	51,42	średni	
100	Słoneczna 7/10	48,29	średni	
101	Żeromskiego 2/5	30,85	dobry	
102	Żeromskiego 2/8	30,85	średni	
103	Żeromskiego 3/21	49,09	średni	
104	Żeromskiego 5/5	28,87	średni	
105	Żeromskiego 5/6	48,29	średni	
106	Żeromskiego 6/7	52,51	średni	
107	Żeromskiego 6/26	29,38	średni	
108	Gen. Bema 2/11	29,12	średni	
109	Gen. Bema 2/14	29,12	średni	
110	Gen. Bema 4/1	37,46	średni	
111	Gen. Bema 4/18	37,46	średni	
112	1 Maja 2/9	25,98	średni	wymiana stolarki okiennej
113	1 Maja 2/32A	52,85	średni	
114	1 Maja 2/43	33,92	średni	
115	1 Maja 4/5	29,18	średni	
116	1 Maja 4/9	47,59	średni	
117	1 Maja 6/1	50,42	średni	
118	1 Maja 6/9	46,55	średni	
119	1 Maja 6/16	49,82	średni	
120	1 Maja 6/25	55,75	średni	
121	1 Maja 8/2	29,18	średni	
122	1 Maja 8/7	46,17	średni	
123	1 Maja 9/2	62,37	średni	
124	1 Maja 9/12	44,89	średni	
125	1 Maja 9/16	44,89	średni	
126	1 Maja 9/17	62,37	średni	
127	1 Maja 9/27	44,06	średni	
128	Młodzieżowa 3/17	21,01	średni	
129	Młodzieżowa 8/7	51,4	średni	
130	Młodzieżowa 10/2	35,14	średni	
131	Młodzieżowa 10/7	35,14	średni	
132	Młodzieżowa 10/8	38,61	średni	
133	Młodzieżowa 10/10	35,14	średni	
134	Nałęczowska 2/2	34,48	średni	
135	Nałęczowska 2/7	44,36	średni	
136	Nałęczowska 2/12	45,05	średni	
137	Nałęczowska 2/13	44,36	średni	
138	Nałęczowska 2/16	45,05	średni	
139	Nałęczowska 2/18	54,34	średni	
140	Nałęczowska 2/23	22,56	średni	
141	Nałęczowska 6/3	45,05	średni	
142	Nałęczowska 6/6	45,05	średni	

143	Nałęczowska 6/7	44,52	średni	
144	Nałęczowska 6/10	44,52	średni	
145	Nałęczowska 6/13	44,52	średni	
146	Nałęczowska 6/27	54,83	średni	
147	Nałęczowska 6/29	22,5	średni	
148	Nałęczowska 6/31	45,05	średni	
149	Nałęczowska 6/35	34,56	średni	
150	Nałęczowska 6/40	45,05	średni	
151	Nałęczowska 6/45	44,52	średni	
152	Szkolna 7a/1	48,98	średni	
153	Szkolna 7a/2	57,91	średni	
154	Szkolna 7a/10	57,91	średni	
155	Szkolna 7a/12	30,89	średni	
156	Szkolna 7a/23	38,64	średni	
157	Szkolna 7a/25	38,91	średni	
158	Szkolna 7a/31	57,91	średni	
159	Szkolna 7a/35	57,91	średni	
160	Niezabitów 79A/3	55	średni	
161	Niezabitów 79A/5	55	średni	
162	Niezabitów 79C/3	55	średni	
163	Niezabitów 79B/1	55	średni	
164	Fabryczna 15/51	16,67	średni	

**ŁĄCZNA
POWIERZCHNIA: 6269,43**

2. Prognoza dotycząca wielkości mieszkaniowego zasobu gminy

Z uwagi na trudności budżetowe Gmina Poniatowa nie planuje zwiększenia zasobu mieszkaniowego. Zasób mieszkaniowy może zmniejszyć się w związku z systematyczną sprzedażą mieszkań ich najemcom. Przyjmuje się sprzedaż około 3 mieszkań rocznie w poszczególnych latach obowiązywania programu. Zasady sprzedaży lokali zostały określone w odrębnych przepisach prawa miejscowego tj. uchwałą Rady Miejskiej w Poniatowej. Planowana ilość lokali przeznaczonych pod najem socjalny może ulec zmianie z uwagi na potrzebę realizacji wyroków eksmisyjnych oraz decyzji Burmistrza w porozumieniu z komisją mieszkaniową.

Tabela 2.

Prognozowana wielkość sprzedaży z zasobu mieszkaniowego w kolejnych latach.

Rok	Stan na 1 styczeń	Lokali sprzedanych	Stan na 31 grudnia
2026	164	3	161
2027	161	3	158

2028	158	3	155
2029	155	3	152
2030	152	3	149

Tabela 3.

Wielkość zasobu mieszkaniowego w kolejnych latach z uwzględnieniem najmu socjalnego lokalu.

	2026	2027	2028	2029	2030
Liczba mieszkalnych lokali komunalnych	164	161	158	155	152
W tym lokali w ramach najmu socjalnego	28	28	29	30	31

3. Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy

Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali mieszkaniowych pozostających w zarządzie Gminnego Przedsiębiorstwa Gospodarki Komunalnej Sp. z o. o. w Poniatowej ustalane będą przez zarządcę na podstawie stanu technicznego budynków w oparciu o wyniki corocznych przeglądów technicznych, wykonywanych zgodnie z art.62 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2025 r poz. 418, z póź. zm.) ekspertyz, nakazy instytucji zewnętrznych oraz wyników systematycznej kontroli budynków dokonywanej przez służby techniczne Gminnego Przedsiębiorstwa Gospodarki Komunalnej Sp. z o. o. w Poniatowej. Potrzeby remontowe określone na podstawie stanu technicznego budynków będą realizowane w ramach środków przeznaczonych na utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy w kolejnych latach.

Stan techniczny lokali komunalnych z zasobu mieszkaniowego Gminy Poniatowa można określić jako dobry. Stan techniczny lokali socjalnych w budynku przy ulicy Fabryczna 4 wymaga znacznej poprawy. W planach na kolejny rok jest remont części budynku w którym usytuowanych jest 25 wykorzystywanych do najmu socjalnego lokali.

Gmina partycypuje w kosztach remontów w budynkach wspólnotowych proporcjonalnie do wielkości zasobu mieszkaniowego w tych budynkach.

Tabela 4.

Klasyfikacja stanu technicznego:

Klasyfikacja stanu technicznego	Procentowe zużycie	Kryterium oceny
dobry	0-15	Elementy budynku są dobrze utrzymane, nie wykazują zużycia i uszkodzeń.
zadowalający	16-30	Elementy budynku utrzymane w należyтым stanie. Celowa bieżąca konserwacja.
średni	31-50	W elementach budynku występują niewielkie uszkodzenia i ubytki, nie zagrażające bezpieczeństwu. Celowa jest naprawa bieżąca.
zły	51-70	W elementach budynku występują znaczne uszkodzenia lub ubytki. Wymagana naprawa główna.

Tabela 5.

Prognoza stanu technicznego.

Rok	Ogółem lokali	Stan techniczny			
		Zły	Średni	Zadowalający	Dobry
2026	164	20	144	0	0
2027	161	15	146	0	0
2028	158	10	148	0	0
2029	155	5	150	0	0
2030	152	0	152	0	0

Rozdział 2.

ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI BUDYNKÓW I LOKALI

1. Analiza potrzeb mieszkaniowych

Podstawowym celem władz gminy jest dążenie do zapewnienia mieszkańcom odpowiednich warunków socjalno-bytowych, zgodnych z obowiązującymi standardami poprzez:

- 1) tworzenie dogodnych warunków umożliwiających zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych jak największej części wspólnoty mieszkaniowej,
- 2) podejmowanie działań mających na celu utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego w stanie co najmniej nie pogorszonym oraz w uzasadnionych sytuacjach inwestowanie w modernizację zasobu.

2. Analiza potrzeb remontowych

Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych określone są w oparciu o wyniki corocznych i pięcioletnich przeglądów stanu technicznego budynków, przeglądów kominiarskich, gazowych oraz innych opinii. Część budynków gminy wymaga modernizacji, ze względu na wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych.

Poszczególne wspólnoty mieszkaniowe, w których zarządzie znajdują się lokale gminne, corocznie w swoich planach gospodarczych uchwałami właścicieli lokali ustalają plany remontów i modernizacji budynków mieszkalnych znajdujących się w zarządzie danych wspólnot mieszkaniowych. W zależności od wieku budynków potrzeby remontowe będą dotyczyły termomodernizacji połączonej z remontami elewacji, remontów pokryć dachowych i wymiany instalacji w najstarszych budynkach. Remonty finansowane są z zaliczek na fundusz remontowy, do wnoszenia których zobowiązani są właściciele lokali. Gmina przekazuje zaliczki na fundusz remontowy, za lokale będące jej własnością zgodnie z uchwałami wspólnot.

Tabela 6.

Potrzeby remontowe budynków mieszkalnych w latach 2026-2030.

Lp.	Adres	Rodzaj prac	Prognozowany termin
1	Fabryczna 4	Wymiana instalacji elektrycznej	2027-2029
2	11 Listopada 7	Remont klatek schodowych	2028-2029
3	11 Listopada 9	Wymiana pokrycia dachowego	2029-2030
4	11 Listopada 19	Remont klatek schodowych	2028-2030
5	Modrzewiowa 12	Remont kominów i wymiana pokrycia dachowego	2026-2029
6	Modrzewiowa 13	Remont kominów docieplenie budynku	2027-2028
7	Modrzewiowa 15	Remont kominów docieplenie części budynku	2026-2029
8	Nałęczowska 2	Remont instalacji elektrycznej	2026-2028
9	Szkolna 7A	Remont instalacji elektrycznej i klatek schodowych	2027-2029

Należy przyjąć następujące priorytety w zakresie remontów i modernizacji:

- 1) usuwanie stanów zagrożenia katastrofą budowlaną budynków i elementów konstrukcyjnych,
- 2) zapewnienie źródeł ciepła do lokali mieszkalnych,
- 3) zapewnienie szczelności pokryć dachowych,
- 4) zapewnienie szczelności pomieszczeń poprzez wymianę stolarki okiennej i drzwiowej,
- 5) zapewnienie sprawności instalacji elektrycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania,
- 6) remonty budynków stanowiących wyłączną własność gminy.

Tabela 7.

Prognozowane potrzeby remontowe w lokalach należących do mieszkaniowego zasobu gminy Poniatowa.

Rok	Wymiana drzwi	Remont instalacji elektrycznej	Remont kapitalny	Wymiana okien
2026	3	5	2	1
2027	2	7	2	1

2028	2	7	1	1
2029	2	5	1	1
2030	2		1	1

Rozdział 3 PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI

Celem sprzedaży jest prywatyzacja zasobu mieszkaniowego. Planuje się średnią sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2026-2030 na poziomie 3 lokali rocznie. W przypadku większego zainteresowania ze strony najemców wykupem zajmowanych lokali mieszkalnych dopuszcza się zwiększenie ich sprzedaży.

Rozdział 4. ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ

Polityka czynszowa Gminy Poniatowa będzie zmierzać w kierunku zlikwidowania konieczności dofinansowania bieżącego utrzymania zasobów mieszkaniowych z budżetu gminy. Powyższe założenie jest warunkiem uzyskania efektywności gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz zahamowania pogarszania się stanu technicznego zasobów.

Podstawowa stawka czynszu zostanie określona przez organ wykonawczy gminy. Zgodnie z art.7 ust.1 Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2023 poz. 725) określa czynniki obniżające lub podwyższające stawkę czynszu takie jak:

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

Tabela 8.

Czynniki podwyższające stawkę czynszu.

L.p.	Wyposażenie lokalu w urządzenia techniczne i instalacje	Stawka zmiany czynszu
1.	Łazienka w lokalu	10%
2.	WC w lokalu	10%

3.	Gaz przewodowy	10%
4.	Centralne ogrzewanie	10%

Tabela 9.

Czynniki obniżające stawkę czynszu

L.p.	Wyposażenie lokalu / położenie budynku / lokalu	Stawka zmiany czynszu
1	Mieszkanie w budynku położonym poza granicami administracyjnymi miasta	5%
2	Mieszkanie zlokalizowane na poddaszu w podpiwniczeniu budynku	10%
3	Mieszkania ze wspólną używalnością pomieszczeń	10%
4	Niższy standard lokalu (brak balkonu i pokoje przechodnie, kuchnia bez bezpośredniego oświetlenia dziennego)	5%

Warunkiem obniżenia czynszu jest brak zaległości w opłatach oraz nieprzekraczanie progów dochodowych określonych w zasadach wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Poniatowa.

Rozdział 5.**SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY.**

Lokalami mieszkalnymi stanowiącymi zasób mieszkaniowy gminy zarządza Gminne Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej Sp. z o.o. w Poniatowej – spółka ze 100% udziałem Gminy Poniatowa

Gminne Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej Sp. z o.o. odpłatnie realizuje m.in.:

- 1) wykonywanie czynności zarządzania i administrowania nieruchomościami ze szczególną starannością, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz zgodnie z zasadami etyki zawodowej, zapewniając ochronę praw i interesów Gminy, w powyższym zakresie,
- 2) zapewnienie sprawnego funkcjonowania, prawidłowej eksploatacji i konserwacji przyjętych w zarządzanie i administrowanie nieruchomości oraz ponoszenie odpowiedzialności za wszelkie szkody wynikłe przy wykonywaniu powierzonego zadania, w tym również wobec osób trzecich,
- 3) zaspokajanie wszelkich roszczeń cywilnoprawnych osób trzecich, będących następstwem niewykonania lub nienależytego wykonania obowiązków wynikających z realizacji powierzonego zadania,

- 4) ochronę danych osobowych zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz zabezpieczenie zasobu informatycznego, dotyczącego powierzonego zadania.

W okresie obowiązywania programu nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Poniatowa.

Rozdział 6.

ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej jest budżet gminy Poniatowa. W przypadku pojawienia się takich możliwości Gmina skorzysta ze źródeł zewnętrznych.

Rozdział 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 WSPÓŁWŁASCICIELI, A TAKŻE KOSZTY INWESTYCYJNE

1. Wydatki inwestycyjne w pierwszych trzech latach programu przeznaczone będą inwestycje w budynku przy ulicy Fabrycznej 4, nie przewiduje się wydatków inwestycyjnych w kolejnych latach w obszarze gospodarki mieszkaniowym zasobem Gminy.
2. W kolejnych latach gmina będzie dążyła do zmniejszania kosztów bieżącej eksploatacji. W związku ze coroczną sprzedażą lokali najemcom zmniejszą się koszty zarządu oraz wydatki na fundusz remontowy.

Tabela 10.

Prognoza 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 oraz koszty inwestycyjne.

Rok	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi (brutto)	Koszty remontu i modernizacji (brutto)	Koszt bieżącej eksploatacji (brutto)	Koszty inwestycyjne
2026	200 000 zł	112 000 zł	15 000 zł	0 zł
2027	190 800 zł	100 000 zł	15 000 zł	0 zł
2028	181 800 zł	98 000 zł	15 000 zł	0 zł
2029	170 400 zł	86 000 zł	15 000 zł	0 zł
2030	160 200 zł	80 000 zł	15 000 zł	0 zł

Rozdział 8

INNE DZIAŁANIA MAJĄCE NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY

1. Zakres planowanych remontów budynków i mieszkań w latach 2026 – 2030, nie powoduje konieczności zabezpieczenia lokali zamiennych.
2. Sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat oraz windykacja zaległości w ramach zarządzania przez Gminne Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej Sp. z o.o.
3. Działania mające na celu racjonalne gospodarowanie zasobem gminy:
 - 1) Poprawa standardu lokali mieszkalnych.
 - 2) Dokładna weryfikacja wniosków osób ubiegających się o mieszkania.
 - 3) Wypowiedzenie umów najmu najemcom, w przypadku stwierdzenia że mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe poza zasobem.
 - 4) Zwiększenie skuteczności egzekucji należności czynszowych.
4. Wzrost udziału własności prywatnej i praw własności poprzez dalszą sprzedaż mieszkań na rzecz najemców.