

UCHWAŁA NR VII/43/2025
RADY GMINY GZY
z dnia 23 stycznia 2025 r.

zmieniająca Uchwałę Nr VI/34/2024 Rady Gminy Gzy z dnia 18 grudnia 2024 r.
w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym
zasobem gminy na lata 2025 - 2029

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 725) uchwała się, co następuje:

§ 1. W uchwale Nr VI/34/2024 Rady Gminy Gzy z dnia 18 grudnia 2024 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2025 – 2029 załącznik „Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Gzy na lata 2025-2029” otrzymuje nowe brzmienie, zgodnie z treścią załącznika do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Gzy.

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

PRZEWODNICZĄCY
RADY

Jacek Barkała

Załącznik
do Uchwały Nr VII/43/2025
Rady Gminy Gzy
z dnia 23 stycznia 2025 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY GZY NA LATA 2025 – 2029

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Gzy na lata 2025-2029 został opracowany stosownie do postanowień art. 21 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) i określa podstawowe kierunki działania Gminy Gzy w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym w tym okresie.

Rozdział 1

Postanowienia ogólne

§ 1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2025 – 2029, który obejmuje:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy, z podziałem na najem lokali socjalnych i pozostałych lokali mieszkalnych,
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji budynków i lokali,
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach,
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu,
- 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej,
- 7) wysokość kosztów na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach,
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 2

**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy,
z podziałem na najem socjalny lokali i pozostałe lokale mieszkalne.**

§ 2. 1. Mieszkaniowy zasób gminy obejmuje lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach stanowiących własność Gminy Gzy.

2. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Gzy wchodzi **10 lokali** o łącznej powierzchni **474,81m²**, w tym:

Lp.	Adres Lokalu	Powierzchnia w m ²	Stan techniczny	Rodzaj lokalu
1	Przewodowo Poduchowne 21 (w budynku Szkoły)	51,86	dobry	mieszkalny
2	Przewodowo Poduchowne 21 (w budynku Szkoły)	51,86	dobry	mieszkalny

3	Gzy 59	63,90	dobry	mieszkalny
4	Szyszki Włociańskie 33A	55,97	dobry	mieszkalny
5	Skaszewo Włociańskie 22/6	62,50	słaby	Lokal pod najem socjalny
6	Skaszewo Włociańskie 22/3	31,50	słaby	Lokal pod najem socjalny
7	Skaszewo Włociańskie 22/2	31,35	słaby	Lokal pod najem socjalny
8	Skaszewo Włociańskie 22/1	62,50	słaby	Lokal pod najem socjalny
9	Skaszewo Włociańskie 22/5	25,80	słaby	Lokal pod najem socjalny
10	Skaszewo Włociańskie 22/4	37,57	słaby	Lokal pod najem socjalny
Razem		474,81		

Trzy lokale w dobrym stanie technicznym znajdują się w obiektach użyteczności publicznej – w szkołach podstawowych w miejscowości Przewodowo Poduchowne (dwa mieszkania) i w miejscowości Gzy (jedno mieszkanie), w których w latach 2023-2024 została przeprowadzona termomodernizacja (wymiana pieca węglowego na gazowy, montaż pomp ciepła, montaż instalacji fotowoltaicznej, ocieplenie ścian). Jeden lokal mieszkalny znajduje się w budynku również będącym własnością Gminy Gzy, w którym znajduje się Zakład Opieki Zdrowotnej – budynek nie wymaga remontu.

Sześć lokali przeznaczonych pod najem socjalny, w słabym stanie technicznym znajduje się w budynku będącym własnością gminy Gzy, wpisanym do wojewódzkiej ewidencji zabytków (budynek parterowy, po byłej Szkole Podstawowej w Skaszewie Włociańskim, pochodzący z II połowy XIX wieku).

- Ze względu na słaby stan techniczny lokali pod najem socjalny i konieczność przeprowadzenia w nich pilnych remontów, (mając na względzie ograniczone możliwości finansowe i brak zainteresowania się mieszkańców ubieganiem się o najem lokali mieszkalnych) w latach 2025- 2029 nie planuje się zwiększenia zasobu mieszkaniowego Gminy Gzy. Działania Gminy w okresie objętym programem będą prowadzone pod kątem poprawy stanu technicznego istniejących lokali przeznaczonych pod najem socjalny.
- Prognozę dotyczącą wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Gzy na lata 2025-2029 przedstawia poniższa tabela:

Lata	Ilość lokali ogółem	Stan techniczny dobry (liczba lokali mieszkalnych)	Stan techniczny dostateczny (liczba lokali mieszkalnych)	Stan techniczny niezadowalający (liczba lokali mieszkalnych)
2025	10	4	0	6
2026	10	4	0	6
2027	10	4	0	6
2028	10	4	6	0
2029	10	4	6	0

Użyte w tabeli określenia oznaczają:

- stan techniczny dobry – 4 lokale mieszkalne w okresie objętym prognozą nie wymagają remontów ani napraw,
 - stan techniczny dostateczny - elementy konstrukcji są w dobrym stanie technicznym, natomiast inne elementy budynku należy naprawić, konserwować bądź wymienić (np. wymienić okna, wymienić instalacje wewnętrzne- elektryczne , sanitarne itp.),
 - stan techniczny niezadowolający – elementy konstrukcji i inne elementy budynku wymagają wymiany lub generalnego remontu.
5. Dla budynku w miejscowości Skaszewo Włociańskie, w którym znajdują się lokale przeznaczone w najem socjalny planuje się w roku 2025 wykonanie dokumentacji technicznej – przewidywana wysokość środków finansowych w budżecie Gminy na rok 2025 wynosi 50 000,00 zł, w kolejnych latach wysokość nakładów inwestycyjnych zostanie określona w dokumentacji projektowo technicznej.

Rozdział 3

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

- §3. 1. W zasobie mieszkaniowym gminy znajdują się mieszkania o różnym stanie technicznym, wszystkie mieszkania przeznaczone w najem socjalny znajdują się w słabym stanie technicznym.
2. Potrzeby remontowe budynków i lokali wynikają z konieczności:
- 1) utrzymania stanu technicznego budynków na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania,
 - 2) zapewnienia użytkownikom budynków sprawnego działania instalacji wewnętrznych i urządzeń stanowiących wyposażenie lokali.
3. Z uwagi na wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do obowiązujących przepisów techniczno – budowlanych, mieszkania w najem socjalny wymagają kapitalnych remontów i modernizacji.
4. W latach objętych wieloletnim programem gospodarowania mieszkaniowym zasobem planuje się poprawę stanu technicznego budynku, w którym znajdują się mieszkania w najem socjalny. W 2025 planuje się wykonanie dokumentacji technicznej, na podstawie której powstanie szczegółowy plan remontów na kolejne lata objęte Programem.

Plan remontów i modernizacji lokali mieszkalnych na lata 2025 - 2029

Lp.	Lata/lokalizacja	2025	2026	2027	2028	2029
1.	Przewodowo Poduchowne 21 - dwa lokale mieszkalne	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie
2.	Gzy 59 - jeden lokal mieszkalny					
3.	Szyszki Włociańskie 33A – jeden lokal mieszkalny					

4.	Skaszewo Włościańskie lokale pod najem socjalny: 22/6, 22/5, 22/4, 22/3, 22/2, 22/1	Opracowanie dokumentacji projektowo- technicznej	Podjęcie procedur administracyjnych w celu uzyskania pozwolenia na remont i modernizację	Wykonanie wymiany dachu, poprawa elewacji budynku, osuszenie ścian zewnętrznych i inne niezbędne prace remontowe zmierzące do poprawy stanu budynku, w którym znajdują się lokale pod najem socjalny, budowa kotłowni, ocieplenie ścian, w celu osiągnięcia oceny stanu technicznego na poziomie dostatecznym	Remont instalacji wewnętrznych wymiana okien, malowanie ścian, wymiana podłóg
----	--	---	---	---	---

Zgodnie z powyższą tabelą planuje się w latach 2025-2026 opracować dokumentację projektowo-techniczną w uzgodnieniu z zakresem prac ustalonych z konserwatorem zabytków oraz pozyskanie decyzji administracyjnej - pozwolenia na budowę. Natomiast w latach 2027-2028 wykonać roboty budowlane zmierzające do zachowania substancji zabytku oraz poprawę stanu technicznego budynków na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania. Na rok 2029 – przewidziane są prace budowlane wewnątrz lokali mieszkalnych w najem socjalny.

Rozdział 4

Planowana sprzedaż lokali

§4. W latach 2025-2029 nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Gzy.

Rozdział 5

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania i podwyższenia czynszu

- §5. 1.** W lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Gzy ustala się stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej.
2. Wójt Gminy Gzy ustala w drodze zarządzenia obowiązującą stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych nie częściej niż jeden raz w roku.
 3. Miesięczną stawkę czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego ustala się na podstawie stawki bazowej z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających wartość użytkową lokalu.
 4. Ustalona wysokość czynszu ulega:
 - 1) podwyższeniu z tytułu wyposażenia lokalu w:
 - a) centralne ogrzewanie - **5%**,
 - b) łazienkę - **5%**,
 - c) instalację ciepłej wody - **5%**.
 - 2) obniżeniu z powodu braku w lokalu:
 - a) urządzeń kanalizacyjnych - **5%**,
 - b) łazienki i WC - **5%**,
 - c) centralnego ogrzewania - **5%**.
 5. Czynniki mające wpływ na podwyższenie lub obniżenie czynszu podlegają sumowaniu.

6. Najemca oprócz czynszu zobowiązany jest do uiszczania opłat eksploatacyjnych, tj. opłat za energię elektryczną, energię cieplną, dostawę wody do lokalu z sieci wodociągowej, itp.
7. Art. 23 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego określa zasady zawierania umów najmu socjalnego lokali, miesięczną stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu przeznaczonego w najem socjalny, która jest ustalana w wysokości 50 % stawki czynszu, okres zawarcia umowy na czas oznaczony.

Rozdział 6

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

- §6. 1.** Lokalami mieszkalnymi wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządza bezpośrednio Wójt Gminy Gzy.
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 obniżenie, wydawanie zarządzeń. Wójt współdziała z najemcami w zakresie gospodarowania wokół budynku, wykonania różnych drobnych prac remontowych.
 3. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy polega w szczególności na:
 - 1) ewidencjonowaniu lokali,
 - 2) zabezpieczeniu przed uszkodzeniem i zniszczeniem,
 - 3) utrzymywaniu zasobu w stanie nie pogorszonym,
 - 4) wykonywaniu czynności związanych z naliczaniem należności i windykacji tych należności,
 - 5) podejmowaniu czynności w postępowaniach sądowych o roszczenie ze stosunku najmu lub innych praw rzeczowych na nieruchomościach.
 4. Nie przewiduje się zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach.

Rozdział 7

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2025 – 2029

- §7.** Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w zakresie eksploatacji, konserwacji i remontów przyjmuje się:
- 1) przychody z tytułu najmu lokali mieszkalnych,
 - 2) środki przewidziane w budżecie gminy,
 - 3) dodatkowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być zewnętrzne źródła finansowania pochodzące m.in. z programów rządowych, dotacji celowych oraz środki pozyskiwane z funduszy Unii Europejskiej.

Rozdział 8

Wysokość kosztów na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach

§8. 1. W celu poprawy stanu technicznego budynków oraz utrzymania ich w dobrym stanie technicznym niezbędne jest wykonanie szeregu bieżących prac remontowych w latach objętych programem tj. 2025 – 2029.

W tym celu zaplanowano następujące kwoty wydatków w poszczególnych latach:

Rok	Koszty bieżącej eksploatacji	Koszty remontów bieżących
2025	9 000,00	10 000,00
2026	9 300,00	12 000,00
2027	9 600,00	14 000,00
2028	9 900,00	16 000,00
2029	10 200,00	18 000,00

2. Remonty lokali wchodzących w skład zasobu gminy, mogą być wykonywane przez lokatorów (najemców), po uprzednim wyrażeniu zgody Wójta Gminy Gzy

3. Gmina prowadzić będzie drobne naprawy i remonty bieżące odpowiednio do zaistniałych potrzeb w tym zakresie.

4. Wydatki inwestycyjne na poprawę stanu technicznego budynku, w którym znajdują się lokale w najem socjalny będą wynosiły:

- w roku 2025 – 50 000,00 zł (określone w uchwale budżetowej Gminy na rok 2025),

- w latach 2026-2027 – 5 000,00 zł opłaty z tytułu procedur administracyjnych,

- latach 2027-2028 – 500 000,00 zł,

- w roku 2029 – 200 000,00 zł .

Wysokość wyżej planowanych kosztów może ulec zmianie po wykonaniu dokumentacji projektowo – technicznej i wykonaniu na jej podstawie kosztorysów inwestorskich.

5. Wydatki w kolejnych latach na koszty remontów i modernizacji mieszkaniowego zasobu gminy będą kształtowany się w zależności od możliwości pozyskania dodatkowych źródeł finansowania.

6. Koszty zarządu nieruchomościami nie występują, ponieważ Gmina Gzy jest jedynym właścicielem nieruchomości, w których znajdują się lokale mieszkalne.

Rozdział 9

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania mieszkaniowego zasobu gminy

§ 9. 1. Działania zmierzające do poprawy wykorzystania i racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem gminy to w szczególności:

1) pozyskiwanie funduszy z dodatkowych źródeł finansowania w celu wykonania modernizacji budynków,

2) rozważenie możliwości pozyskania lokali przeznaczonych w najem socjalny celem sukcesywnego poprawienia polityki mieszkaniowej,

3) zabezpieczanie corocznie w budżecie gminy środków potrzebnych na wykonanie bieżących remontów,

4) weryfikacja sposobu użytkowania lokali:

- a) ustalanie sytuacji wynajęcia, podnajęcia, oddania do bezpłatnego używania bez zgody Wynajmującego,
 - b) ustalanie czy najemca nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu,
 - 5) wspieranie najemców w zakresie wykonywania ulepszeń w lokalu, celem podniesienia standardu technicznego lokalu,
 - 6) sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz windykacja zaległości.
2. Nie przewiduje się zamian lokali związanych z bieżącymi remontami lokali **w latach 2025 – 2029.**

PRZEWODNICZĄCY
RADY

Jacek Barkała

