

UCHWAŁA Nr XV.56.2025

Rady Gminy w Potworowie

z dnia 3 marca 2025 roku.

w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Potworów 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 (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.) w związku z art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725)

Rada Gminy w Potworowie uchwala, co następuje:

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

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Potworów.

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



Przewodniczący
Rady Gminy w Potworowie
Paweł Sobczak

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY W POTWOROWIE

Paweł Sobczak

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA
MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY POTWORÓW NA LATA 2025 – 2029**

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Potworów na lata 2025 – 2029 określa w szczególności:

I. PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY POTWORÓW W POSZCZEGÓLNYCH LATACH, Z PODZIAŁEM NA LOKALE SOCJALNE I POZOSTAŁE LOKALE MIESZKALNE.

1. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego.

Zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy. Gmina zapewnia lokale socjalne i zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.

Powyższe zapisy ustawowe wyraźnie świadczą o tym, iż gminny zasób mieszkaniowy nie służy zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych całej społeczności lokalnej, lecz jedynie tej części, która nie ma możliwości wygospodarowanymi przez siebie środkami zapewnić sobie lokalu mieszkalnego.

Posiadany przez Gminę zasób mieszkaniowy na przestrzeni lat nie ulegał istotnym zmianom. Wpływ na ten stan rzeczy miał mały ruch migracyjny ludności.

Znaczna część mieszkańców Gminy jest w trudnej sytuacji materialnej. Dla wielu problemem jest regulowanie opłat czynszu. Pomoc Państwa i Gminy jest niewystarczająca z uwagi na ograniczone możliwości finansowe.

W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Potworów wchodzi 12 lokali mieszkalnych i 5 lokali socjalnych stanowiących własność Gminy Potworów, w tym:

a) Lokale mieszkalne

L.p.	Adres budynku	Ilość lokali
1.	Grabowa 72	2
2.	Długie 3	5
3.	Mokrzec 44	2
4.	Rdzuchów 50	3

b) Lokale socjalne

L.p.	Adres budynku	Ilość lokali
1.	Potworów ul. Starowiejska 47 (lokale socjalne)	5

2. Ocena stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy.

Na podstawie wyników wizji lokalnych oraz potrzeb zgłaszanych przez wynajmujących lokali ustalono stan techniczny zasobów mieszkaniowych.

Stan techniczny lokali komunalnych

Miejscowość	Ilość lokali	Stan techniczny		
		dobry	średni	zły
lokale socjalne				
Potworów, ul. Starowiejska 47	5	-	-	5
Razem	5	-	-	5
lokale mieszkalne				
Grabowa 72	2	-	2	-
Długie 3	5	5	-	-
Mokrzec 44	2	-	2	-
Rdzuchów 50	3	-	3	-
RAZEM	12	5	7	0

Utrzymanie dotychczasowego sposobu zarządzania w tym finansowania prac konserwacyjno - remontowych w najbliższych latach pozwoli jedynie zachować gminny zasób mieszkaniowy w stanie niepogorszonym.

II. ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY POTWORÓW NA LATA 2025 – 2029

1. Analiza potrzeb na lata 2025-2029

Opracowanie planu remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego Gminy pozwoli na wytyczenie zasadniczych kierunków działań prowadzących do optymalizacji i racjonalizacji wydatkowania środków finansowych, jakie Gmina może przeznaczyć na ten cel.

Gmina występując w roli właściciela musi obecnie rozwiązać szereg problemów wynikających:

- 1) ze złego stanu technicznego dużej części zasobu mieszkaniowego i zaległości w naprawach głównych, czego przyczyną były niskie czynsze regulowane nie pozwalające na podjęcie takich remontów.
- 2) z ograniczenia w swobodzie kształtowania stawek czynszu wynikającego z zapisu ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego,
- 3) z pogarszającej się sytuacji ekonomicznej gospodarstw domowych wielu najemców,
- 4) z braku możliwości szybkiej poprawy sytuacji mieszkaniowej najemców lokali komunalnych.

Potrzeby remontowe budynków i lokali wynikają z konieczności:

- 1) utrzymania stanu technicznego budynku i lokali na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania,
- 2) ochrony zdrowia i życia ludzi w pomieszczeniach budynku i lokali,
- 3) zapewnienia użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem, a w szczególności zapewnienie warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, odprowadzenie ścieków, usuwanie odpadów stałych oraz ochronę przeciwpożarową.

Podstawą planowania remontów i modernizacji będą wyniki okresowych przeglądów budynków, przeprowadzonych w zakresie wymaganym przez art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane.

Kontrole te winny być przeprowadzone przez osoby posiadające uprawnienia budowlane odpowiedniej specjalności. Ponadto co najmniej raz w roku powinien być sporządzony stan technicznej sprawności:

- 1) przewodów kominowych, instalacji piorunochronnych,
- 2) elementów budynków narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne (pokrycia dachowe, obróbki blacharskie, tynki, balustrady itp.),

- 3) elementów budynków narażonych na niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu (elementy instalacji kanalizacyjnej, elektrycznej, wodociągowej itp.).

Uwzględniając prognozę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego oraz przewidywany podział obowiązków najemcy i wynajmującego w zakresie prac konserwacyjno - remontowych można określić następujące potrzeby remontowe elementów budynków:

2. Potrzeby remontowe w lokalach komunalnych

lp.	potrzeby remontowe	
1	Wymiana pokrycia dachu	Budynek przy ul. Starowiejskiej 47 w Potworowie
2	Remont instalacji elektrycznej	Budynek przy ul. Starowiejskiej 47 w Potworowie
3	Wymiana okien i drzwi w całym budynku	Budynek przy ul. Starowiejskiej 47 w Potworowie
4	Wymiana źródła ogrzewania	Budynek położony w miejscowości Rdzuchów 50

Plan remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego.

Dla określonych potrzeb remontowych oraz założonego poziomu finansowania przewiduje się następujący harmonogram robót.

Harmonogram prac remontowych

lp.	potrzeby remontowe	adres	2025	2026	2027	2028	2029
1	Wymiana pokrycia dachu	Budynek przy ul. Starowiejskiej 47 w Potworowie					x
2	Remont instalacji elektrycznej	Budynek przy ul. Starowiejskiej 47 w Potworowie		x			

3	Wymiana okien i drzwi w całym budynku	Budynek przy ul. Starowiejskiej 47 w Potworowie			x	x	
4	Wymiana źródła ogrzewania	Budynek położony w miejscowości Rdzuchów 50	x				

Zmiana cen materiałów i usług a także ewentualny brak środków na remonty może skutkować zmianą zakresu prac lub przesunięciem terminu ich wykonywania.

III. PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI W LATACH 2025 – 2029

1. Lokale mieszkalne tworzące mieszkaniowy zasób Gminy Potworów, mogą być sprzedawane na wniosek najemcy za zgodą Rady Gminy w Potworowie, z uwzględnieniem przysługującego najemcy pierwszeństwa do wykupu wynajmowanego lokalu.

2. Sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Potworów odbywać się będzie w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz według zasad określonych odrębnymi uchwałami Rady Gminy.

IV. ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ

Obecna stawki zostały ustalone zarządzeniem Nr 220.2022 Wójta Gminy Potworów z dnia 26 września 2022 r. w sprawie stawek czynszowych w lokalach stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Potworów.

Czynsz najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzący w skład zasobu miasta ustala się na podstawie stawki za 1 m² powierzchni użytkowej z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową.

Stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej w lokalach wynajmowanych przez Gminę po wejściu w życie uchwały, nie mogą być wyższe niż 3% wartości odtworzeniowej. Wysokość wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa mazowieckiego ogłasza co 6 miesięcy w dzienniku urzędowym Wojewoda Mazowiecki. Wartość odtworzeniową lokalu stanowi iloczyn jego powierzchni użytkowej i wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego.

Miesięczna stawka czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu socjalnego nie może przekroczyć połowy stawki bazowej lokalu komunalnego obowiązującej w gminnym zasobie mieszkaniowym.

Podwyższenie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy.

Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania zawiązanych z eksploatacją mieszkania opłat niezależnych od właściciela, tj. opłat za dostawę do lokalu energii, wody oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych.

Z założenia wpływy z czynszu najmu lokali mieszkalnych powinny pokrywać pełne koszty utrzymania zasobu. Dążyć zatem należy do zwiększenia wpływów z czynszów w ustawowo dopuszczalny sposób.

Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej oprócz wpływów z czynszów najmu są także środki budżetowe zaplanowane w budżecie Gminy na poszczególne lata.

Przyjmuje się do stosowania następujące zasady polityki czynszowej.

- 1) podwyższenie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy,
- 2) utrzymanie dotychczasowego systemu dopłaty z budżetu Gminy do remontów bieżących i kapitalnych budynków i lokali.

Stawki czynszu określa się Zarządzeniem Wójta Gminy.

Przewidywany wzrost stawki bazowej czynszu za 1m² lokalu mieszkalnego

	2025 rok	2026 rok	2027 rok	2028 rok	2029 rok
Procentowy wzrost stawki bazowej czynszu za 1 m ² lokalu	10 %	10 %	10 %	10%	10%

V. SPOSÓB ZARZĄDZANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY POTWORÓW W LATACH 2025-2029

Gmina Potworów gospodarując swoim zasobem mieszkaniowym wynajmuje lokale mieszkalne mieszkańcom posiadającym stałe zameldowanie i zamieszkującym faktycznie na terenie Gminy co najmniej przez okres ostatnich 5 lat. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy z wyjątkiem lokali socjalnych mogą być wynajmowane tylko na czas nieoznaczony.

Najemcą lokalu socjalnego może zostać wyłącznie osoba, która nie ma tytułu prawnego do lokalu i której dochody brutto z gospodarstwa domowego w okresie poprzedzającym trzy miesiące przed datą złożenia wniosku o przydział lokalu socjalnego nie przekraczały 100 % najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych lub 50 % najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych. W przypadku orzeczenia przez sąd o uprawnieniach do lokalu socjalnego, umowę na lokal socjalny zawiera się w pierwszej kolejności. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na 3 lata.

Najemcą komunalnego lokalu mieszkalnego może zostać wyłącznie osoba, która dotychczas zamieszkuje w lokalu, w którym na osobę przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej i której dochody brutto z gospodarstwa domowego w okresie poprzedzającym trzy miesiące przed datą złożenia wniosku o przydział lokalu komunalnego nie przekraczały 150 % najniższej emerytury w gospodarstwach domowych jednoosobowych lub 100 % najniższej emerytury w gospodarstwach domowych wieloosobowych.

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych zawarty jest w uchwale Nr XXIV/226/2014 Rady Gminy Potworów z dnia 28 marca 2014 r. w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Potworów.

1. Zakres prac, które najemca lokalu jest obowiązany wykonać na koszt własny:

- 1) naprawa i konserwacja podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych;
- 2) naprawa i konserwacja okien i drzwi;
- 3) naprawa i konserwacja wbudowanych mebli, łącznie z ich wymianą;
- 4) naprawa i konserwacja trzonów kuchennych, kuchni i grzejników wody przepływowej (gazowych, elektrycznych i węglowych), podgrzewaczy wody, wanien, brodzików, mis klozetowych, zlewozmywaków i umywałek wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą;
- 5) naprawa i konserwacja osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej z wyłączeniem wymiany przewodów oraz osprzętu anteny zbiorczej;
- 6) naprawa, konserwacja i wymiana przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych; w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności;
- 7) innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych przez; malowanie lub tapetowanie uszkodzonych tynków ścian i sufitów, malowanie drzwi lub wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych.

2. Zakres prac, które wykonuje wynajmujący:

- 1) utrzymania w należytym stanie budynku oraz instalacji, pomieszczeń i urządzeń służących do wspólnego użytku mieszkańców;
- 2) dokonywania napraw lokali, instalacji i wyposażenia technicznego, w zakresie nie obciążającym najemcy, w szczególności: napraw i wymiany wewnętrznych instalacji wodociągowych, kanalizacyjnych i elektrycznych (bez urządzeń odbiorczych), centralnego ogrzewania wraz z wymianą grzejników (z wyłączeniem zaworów);

- 3) wymiany pieców grzewczych, stolarki okiennej i drzwiowej, podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz tynków, jeśli przyczyny uzasadniające wymianę nie powstały z winy najemcy.
- 4) w okresie obowiązywania niniejszego programu nie przewiduje się zmiany zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Potworów.

VI. ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W LATACH 2025 – 2029

Podstawowym źródłem utrzymania komunalnego zasobu mieszkaniowego jest opłata wnoszona przez najemców za najem.

Źródło finansowania	2025 (zł)	2026 (zł)	2027 (zł)	2028 (zł)	2029 (zł)
Wpływy z czynszu za lokale mieszkalne	8 000,00	8 800,00	9 600,00	10 400,00	11 200,00
Środki z budżetu gminy	0	0	0	0	0
Razem	8 000,00	8 800,00	9 600,00	10 400,00	11 200,00

Docelowo koszty utrzymania komunalnego zasobu mieszkaniowego muszą być pokrywane wpływami uzyskiwanymi z czynszu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych bez dotacji z gminnego budżetu.

Jednak do czasu uzyskania pułapu czynszu odpowiadającego kosztom eksploatacji i remontów lokali do rozważenia pozostaje propozycja przeznaczenia wpływów z tytułu zbywania lokali mieszkaniowych na zwiększenie zakresu remontów gminnego zasobu mieszkaniowego oraz utrzymania dopłat z budżetu Gminy.

VII. WYSOKOŚĆ WYDATKÓW W KOLEJNYCH LATACH NA UTRZYMANIE GMINNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO.

Prognoza wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego Gminy

Zakres prac (koszt w tys. zł)	2025 r.	2026 r.	2027 r.	2028 r.	2029 r.
Koszty bieżącej eksploatacji	4 000,00	4 400,00	4 800,00	5 200,00	5 600,00
Koszty remontów	4 000,00	4 400,00	4 800,00	5 200,00	5 600,00
Razem	8 000,00	8 800,00	9 600,00	10 400,00	11 200,00

VIII. INNE DZIAŁANIA RACJONALIZUJĄCE GOSPODAROWANIE MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY

W celu optymalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy planuje się w okresie obowiązywania programu podjęcie następujących działań:

1. Weryfikację umów najmu i wypowiedzanie ich najemcom, którzy mają zaspokojone zasoby mieszkaniowe;
2. Sprawowanie nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz aktywna windykacja zaległości poprzez:
 - a) zawieranie ugód dotyczących spłaty zadłużenia najemcom zalegającym z zapłatą czynszu, którzy wystąpili z wnioskiem o udzielenie pomocy w spłacie zobowiązań, rozkładanie na raty lub umarzanie zaległości,
 - b) wypowiedzanie umów najmu oraz kierowanie spraw o zapłatę na drogę postępowania sądowego, w przypadku ciągłego nieregulowania zobowiązań wobec gminy,

W okresie obowiązywania programu nie przewiduje się konieczności prowadzenia zmian lokali związanych z remontami budynków i lokali.

WNIOSKI KOŃCOWE

Do rozważenia jest problem zwiększenia skuteczności windykacji zadłużenia najemców. Nadmiernie liberalna polityka Państwa wobec dłużników (utrudniona procedura eksmisji) nie wpłynie pozytywnie na istotne zmniejszenie się zadłużenia najemców, głównie dlatego, że brak jest lokali socjalnych, do których nierzetelni najemcy mogliby być wyeksmitowani.