UCHWAŁA NR LIV/ / 2026
RADY GMINY WIŚNIEW

z dnia …… 2026 r.

w sprawie przyjęcia „Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Wiśniew na lata 2027-2031”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 art. 40 ust. 1, art. 41 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o ustawy o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 i 1436) 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) uchwala się, co następuje:

§ 1.

Przyjmuje się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Wiśniew na lata 2027-2031 w brzmieniu określonym w załączniku do uchwały.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wiśniew.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady
Gminy Wiśniew
Waldemar Jasiński

Załącznik do uchwały Nr LIV/……../2026
Rady Gminy Wiśniew
Z dnia ……2026 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY WIŚNIEW NA LATA 2027-2031

Rozdział 1
Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach

§ 1.

Mieszkaniowy zasób gminy obejmuje 3 lokale mieszkalne zlokalizowane w 2 budynkach będących własnością Gminy Wiśniew oraz 2 odrębne lokale mieszkalne będące własnością Gminy Wiśniew zlokalizowane w budynku wspólnoty mieszkaniowej.

§ 2.

Wykaz mieszkaniowego zasobu Gminy Wiśniew oraz jego stan techniczny przedstawia tabela poniżej

Lp.	Położenie lokalu	Powierzchnia użytkowa lokali w m2	Wyposażenie lokalu (instalacje)	Wiek budynku	Stan techniczny budynku
1.	Dom nauczyciela w Radomyśli - *2 lokale mieszkalne*	85,95 m2	woda, WC, CO, energia elektryczna	> 50 lat	dobry, z końcem 2026 r. dokończenie termomodernizacji
2.	Dom nauczyciela w Śmiarach - *1 lokal mieszkalny*	58,37 m2	woda, WC, energia elektryczna	> 50 lat	Średni, do wymiany źródło ciepła w budynku
3.	ul. Sanitariuszek 1 w Wiśniewie - *2 lokale mieszkalne*	109,57 m2	woda, WC, CO, energia elektryczna	> 30 lat	Dobry, po remoncie

§ 3.

W okresie objętym programem tj. w latach 2027-2031 nie przewiduje zmiany wielkości zasobów mieszkaniowych Gminy.

§ 4.

Poprawa istniejącego stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Wiśniew może nastąpić poprzez zaangażowanie nakładów finansowych na termomodernizację budynków oraz konserwację i remonty lokali mieszkalnych.

Rozdział 2
Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata

§ 5.

1. Głównym celem wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wiśniew na lata 2027-2031 jest utrzymanie dobrego stanu technicznego lokali i budynków, wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego, w ramach bieżącej eksploatacji.
2. Potrzeby remontowe oraz modernizacja budynków i lokali mieszkalnych wynikają z konieczności:
   a) Utrzymanie stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania,
   b) Zapewnienie użytkownikom budynku niezbędnych mediów jak: woda, energia elektryczna, ogrzewanie oraz infrastruktury do odprowadzania ścieków i odbioru odpadów komunalnych,
   c) Budynek Domu nauczyciela w Radomyśli wymaga wymiany dachu, która jest planowana na 2029 r.
   d) W budynku Domu nauczyciela w Śmiarach wymagana jest wymiana źródła ciepła, która została zaplanowana 2028 r.
   e) Dbania o estetykę budynku i jego otoczenia.

§ 6.

Zakres planowanych prac w latach 2027-2031 zawiera tabela poniżej

Lp.	Położenie lokalu	Zakres prac	2027 r. (zł)	2028 r. (zł)	2029 r. (zł)	2030 r. (zł)	2031 r. (zł)	Razem (zł)
1	Dom nauczyciela w Radomyśli - *2 lokale mieszkalne*	Konserwacja i bieżące naprawy	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	**5 000**
		Wymiana źródła ciepła	–	–	–	–	–	**–**
		Wymiana dachu	–	–	22 000	–	–	**22 000**
2	Dom nauczyciela w Śmiarach - *1 lokal mieszkalny*	Konserwacja i bieżące naprawy	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	**10 000**
		Wymiana źródła ciepła	–	5 000	–	–	–	**5 000**
		Wymiana dachu	–	–	–	–	–	**–**
3	ul. Sanitariuszek 1 w Wiśniewie - *2 lokale mieszkalne*	Konserwacja i bieżące naprawy	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	**5 000**
		Wymiana źródła ciepła	–	–	–	–	–	**–**
		Wymiana dachu	–	–	–	–	–	**–**

§ 7.

Planowane prace remontowe i modernizacyjne będą realizowane z uwzględnieniem ich pilności, stanu technicznego budynków i lokali oraz wysokości środków finansowych zabezpieczonych na ten cel, z zachowaniem obowiązków wynikających z przepisów prawa.

Rozdział 3
Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 8.

1. W latach 2027 – 2031 nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

Rozdział 4
Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 9.

1. Stawkę bazową czynszu za 1 m^2 powierzchni użytkowej lokali należących do mieszkaniowego zasobu Gminy Wiśniew ustala Wójt Gminy Wiśniew, z uwzględnieniem kosztów utrzymania zasobu.

2. Stawki czynszu są zróżnicowane ze względu na położenie budynku, wyposażenie lokalu w urządzenia techniczne i instalację oraz formy ogrzewania lokalu.

3. Stawka czynszu za 1m^2 – powierzchni użytkowej lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy ustalana jest na podstawie stawki bazowej - 100% i będzie obniżana o odpowiedni % w zależności od czynników zmniejszających wartość użytkową lokalu, a w szczególności od:

1) położenia budynku poza miejscowością gminy Wiśniew – zmniejszenie 5%,

2) położenie lokalu w budynku na II i wyższym piętrze – zmniejszenie 5%,

3) wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu:

a) wodno – kanalizacyjnych -brak instalacji- 15%,

- zły stan urządzeń i instalacji – 5%

b) instalacji CO oraz gazu - brak instalacji -10%,

-zły stan instalacji – 5%,

4) ogólnego stanu technicznego budynku – poniżej średniego – 5%

4. Podwyższenie stawki bazowej czynszu może być dokonywane nie częściej niż raz w roku.

5. Właściciel może na wniosek najemcy, w oparciu o postanowienia uchwały organu stanowiącego jednostki samorządu terytorialnego, stosować określone obniżki czynszu naliczonego według obowiązujących stawek w stosunku do najemców o niskich dochodach określonych w § 9 pkt 9.

6. Obniżki takie mogą być udzielane najemcom, których średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza poziomu określonego w uchwale organu stanowiącego jednostki samorządu terytorialnego lub zarządzeniu wojewody. Kwota obniżki powinna być zróżnicowana w zależności od wysokości dochodu gospodarstwa domowego najemcy.

7. Obniżki, o których mowa udziela się najemcy na okres 12 miesięcy, licząc od pierwszego dnia miesiąca następującego po dniu złożenia kompletnego wniosku. W przypadku gdy utrzymujący się niski dochód gospodarstwa domowego to uzasadnia, właściciel, na wniosek najemcy, może udzielać obniżek czynszu na kolejne okresy dwunastomiesięczne.

8. Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu obowiązany jest przedstawić deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego, w rozumieniu przepisów o dodatkach mieszkaniowych.

9. Gmina bierze pod uwagę średni miesięczny **dochód na osobę z trzech miesięcy** poprzedzających złożenie wniosku.

* W gospodarstwie jednoosobowym ustawowy próg wynosi **40 proc**. przeciętnego wynagrodzenia, czyli **3 561,42 zł.**

*W gospodarstwie wieloosobowym ustawowy próg wynosi **30 proc.**, czyli **2 671,07 zł** na osobę Gmina może podwyższyć te progi.

Rozdział 5

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

§ 10.

1.Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza Wójt Gminy Wiśniew.

2. Wyjątek stanowią lokale mieszkalne znajdujące się w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej na ul. Sanitariuszek 1 w Wiśniewie, gdzie zarząd wykonywany jest przez zarządcę nieruchomości.

3. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy polega w szczególności na:

1) zawieraniu umowy najmu lokali,
2) określenie wysokości czynszu,

3) wyrażanie zgody na wykonanie w lokalu ulepszeń przez lokatorów oraz określeniu rozliczeń z tego tytułu,
4) pobieraniu opłat z tytułu najmu,
5) utrzymywanie obiektów w należytym stanie technicznym oraz zapewnienie sprawnego działania istniejących w budynku instalacji technicznych w ramach posiadanych środków.
6) w latach objętych niniejszym programem nie przewiduje się zmian w sposobie i zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Wiśniew.

Rozdział 6
Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2027-2031

§ 11.

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej będą dochody uzyskane z tytułu czynszów za lokale

1) Środki z budżetu Gminy,
2) Środki zewnętrzne, w tym funduszy europejskich i programów rządowych.

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 oraz koszty zarządzania nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne

§ 12.

Ustala się wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy w sposób zgodny z tabelą poniżej

L.p.	Grupa kosztów	2027	2028	2029	2030	2031
1	Koszty bieżącej eksploatacji w zł	1 500 zł	1 500 zł	1 500 zł	1 500 zł	1 500 zł
2	Koszty remontów w zł	7 000 zł	7 000 zł	7 000 zł	7 000 zł	7 000 zł
3	Koszty modernizacji i inwestycji w zł	1 500 zł	1 500 zł	1 500 zł	1 500 zł	1 500 zł

4	Koszty zarządu nieruchomo-ściami wspólnoty w zł	1 500 zł	1 500 zł	1 500 zł	1 500 zł	1 500 zł
5	Razem	11 500 zł	11 500 zł	11 500 zł	11 500 zł	11 500 zł

Rozdział 8
Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobom gminy

§ 13.

1.W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

podejmowane będą następujące działania:

1) sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych,
2) prowadzenie windykacji zaległych należności czynszowych,
3) racjonalne gospodarowanie środkami z budżetu Gminy, przeznaczonymi na utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy i poprawa stanu technicznego budynków.

2. W latach 2027-2031 gmina nie przewiduje remontów kapitalnych lokali mieszkaniowych, z którymi wiąże się konieczność zapewnienia lokali zamiennych najemcom na czas remontu.

Przewodniczący Rady
Gminy Wiśniew
Waldemar Jasiński

Uzasadnienie

do projektu uchwały w sprawie przyjęcia "Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Wiśniew na lata 2027-2031".

Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia "Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Wiśniew na lata 2027-2031" jest realizacją obowiązku, który nakłada 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. Rada gminy zobowiązana jest uchwalić wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, obejmujący okres co najmniej 5 lat. Ponieważ przyjęty uchwałą nr LIV/341/2022 Rady Gminy Wiśniew z dnia 26 października 2022 r. Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Wiśniew na lata 2022-2026 przestanie obowiązywać z końcem 2026 roku, opracowano nowy program obejmujący lata 2027 – 2031. Biorąc pod uwagę powyższe, zasadne jest podjęcie niniejszej uchwały.

Przewodniczący Rady Gminy Wiśniew

Waldemar Jasiński