

**UCHWAŁA NR XXII/175/26
RADY GMINY SKÓRZEC**

z dnia 11 marca 2026 r.

w sprawie uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Skórzec na lata 2026-2030”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o ustawie 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. Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Skórzec na lata 2026-2030” w brzmieniu określonym w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Skórzec.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Skórzec

Artur Jastrzębski-Pypowski

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY
SKÓRZEC NA LATA 2026 - 2030**

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Skórzec na lata 2026-2030 zwany dalej „Programem” określa podstawowe działania Gminy w zakresie gospodarowania zasobem mieszkaniowym.

Stosownie do zapisów ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym oraz ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego gmina wykonuje swoje zadania w zakresie tworzenia warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wykorzystując mieszkaniowy zasób gminy poprzez inwestycje, rozbudowę gminnego zasobu mieszkaniowego oraz pozyskanie lokali z innych zasobów.

Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego nałożyła na gminy obowiązek uchwalenia wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na co najmniej pięć kolejnych lat. Opracowanie planu wieloletniego, określającego gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy, na lata 2026 - 2030, w pozwoli na przyjęcie odpowiedniej strategii finansowania rozwoju gminnego mieszkalnictwa oraz dokonywanie remontów w już istniejących obiektach.

Rozdział 1.**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobów Gminy Skórzec w poszczególnych latach**

§ 1.1. Mieszkaniowy zasób Gminy Skórzec obejmuje 12 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 657,57 m², zlokalizowanych w 4 budynkach stanowiących własność Gminy Skórzec, opisanych

w tabeli nr 1 i tabeli nr 2.

Tabela nr 1 Wielkość posiadanych zasobów mieszkaniowych:

L.p.	<i>Adres budynku</i>	Łączna ilość lokali w budynku	Powierzchnia użytkowa w m ²	Rok budowy
2	Budynek komunalny w Dąbrówce-Ługu, ul. Garwolińska 36	5	222,99	1981
3	Budynek komunalny w Dąbrówce-Ługu, ul. Garwolińska 2	5	289,15	1961
4	Zespół Szkolno – Przedszkolny w Skórcu, ul. Siedlecka 1	1	86,70	1961
5	Szkoła Podstawowa im. Orła Białego w Dąbrówce-Stanach, ul. Bohdana Arcta 4	2	92,00	1973
	Ogółem	13	690,84	

Tabela nr 2 Zasób mieszkaniowy wg wyposażenia technicznego

L.p.	Adres	Lokalizacja lokalu w budynku	Wyposażenie lokalu	Stan techniczny budynków
1.	Budynek komunalny w Dąbrówce - Ługu, ul. Garwolińska 36	parter/piętro	energia, woda, kanalizacja, co	dostateczny, wymagający przeprowadzenia zaplanowanego remontu
2.	Budynek komunalny w Dąbrówce - Ługu ul. Garwolińska 2	piętro	energia, woda, kanalizacja, co	dobry, wymagający jedynie drobnych konserwacji i

				remontów
3.	Zespół Szkolno – Przedszkolny w Skórcu ul. Siedlecka 1	piętro	energia, woda, kanalizacja, co	dobry, wymagający jedynie drobnych konserwacji i remontów
4.	Szkoła Podstawowa im. Orła Białego w Dąbrówce-Stanach ul. Bohdana Arcta 4	parter /piętro	energia, woda, kanalizacja, co	bardzo dobry, wymagający jedynie bieżącej konserwacji

2. Gmina w latach 2026 – 2030 nie przewiduje zmiany wielkości zasobów mieszkaniowych Gminy.

3. Ze względu na dobry i bardzo dobry stan techniczny obiektów przewiduje się utrzymanie stanu technicznego na aktualnym poziomie jedynie z ich modernizacją oraz remont obiektu o stanie technicznym dostatecznym.

Rozdział 2.

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

§ 2. 1. Głównym celem Programu jest utrzymanie dobrego stanu technicznego lokali i budynków, wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Skórzec, w ramach bieżącej eksploatacji.

2. W projektach budżetów Gminy Skórzec na kolejne lata 2026-2030 zabezpieczone będą środki finansowe na bieżącą eksploatację i niezbędne remonty budynków oraz lokali stanowiących własność Gminy Skórzec, wynikające z okresowych przeglądów stanu technicznego budynków oraz bieżących potrzeb.

2. Budynek w miejscowości Dąbrówka-Ług ul. Garwolińska 2 wymaga docieplenia oraz modernizacji dachu, które planowane są na rok 2030.

3. Przewiduje się przeprowadzenie w 2030 roku remontu instalacji elektrycznej w budynku komunalnym w miejscowości Dąbrówka-Ług ul. Garwolińska 36.

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 3. W latach 2026-2030 nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych znajdujących się w mieszkaniowym zasobie gminy.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 4. 1. Stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali w gminnym zasobie mieszkaniowym zróżnicowane są ze względu na położenie budynku, wyposażenie lokalu w urządzenia techniczne i instalację oraz formy ogrzewania lokalu a także koszty utrzymania zasobu.

2. Wójt w drodze zarządzenia ustala stawkę bazową czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego z uwzględnieniem kosztów utrzymania zasobu.

3. Wysokość stawki bazowej nie może przekroczyć 3% wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w województwie mazowieckim.

4. Stawka czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy ustalana jest na podstawie stawki bazowej – 100%, o której mowa w ust. 2 i 3, podlegającej obniżeniu o odpowiednią wartość procentową w zależności od czynników obniżających wartość użytkową lokalu:

- 1) położenie budynku w miejscowości Dąbrówka-Stany – obniżka o 5%,
- 2) ogólny stan techniczny budynku dostateczny – obniżka o 5 %.

5. Podwyższanie stawki bazowej czynszu może być dokonywane nie częściej niż raz w roku.

6. W przypadku, gdy lokator nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub usług, właściciel lokalu oprócz czynszu pobiera opłaty za dostawę wody, energii elektrycznej i ciepłej, odbiór nieczystości stałych i płynnych oraz inne opłaty eksploatacyjne według wskazań urządzeń pomiarowych a w przypadku ich braku na podstawie norm stanowiących podstawę ustalenia ceny przez dostawców lub w oparciu o własną kalkulację.

6. Stawki czynszu w przypadku najmu socjalnego lokali ustala się w wysokości 30 % stawki bazowej, o której mowa w ust. 2, do której nie mają zastosowania czynniki podwyższające ani obniżające.

Rozdział 5.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach

§ 5. 1. Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza Wójt Gminy.

2. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy polega w szczególności na:

- 1) zawieraniu umów najmu,
- 2) określaniu wysokości czynszu i innych opłat wynikających z najmu,
- 3) wyrażaniu zgody na wykonywanie w lokalu ulepszeń przez lokatorów oraz określaniu rozliczeń z tego tytułu,
- 4) sprawowanie funkcji kontrolnych w zakresie utrzymania czystości i porządku w obrębie budynków komunalnych,
- 5) sprawowaniu funkcji kontrolnych w zakresie wykonywania postanowień umów najmu,
- 6) pobieraniu opłat z tytułu najmu,
- 7) realizacji koniecznych konserwacji, remontów, modernizacji i inwestycji.

3. Kontrolę prawidłowości gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Skórzec oraz weryfikację wniosków o przydział lokali z zasobu mieszkaniowego gminy przeprowadza komisja powołana zarządzeniem Wójta Gminy Skórzec.

4. Nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy w latach 2026-2030.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2026-2030

§ 6. 1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są dochody z czynszów za lokale mieszkaniowe oraz:

- 1) środki z budżetu Gminy Skórzec,
- 2) środki zewnętrzne przewidziane przepisami prawa, w tym: z funduszy europejskich i z programów rządowych.

2. Ustala się, że ulepszenie lokali mieszkalnych będzie mogło być wykonywane i sfinansowane przez lokatora za zgodą Wójta Gminy, po zawarciu umowy z lokatorem co do sposobu rozliczenia poniesionych przez najemcę kosztów ulepszenia.

Rozdział 7.

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

§ 7. 1. W latach 2026-2030 przewiduje się wydatki finansowe, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, określonych w tabeli nr 3.

Tabela nr 3 Wydatki w poszczególnych latach

Rodzaj i wysokość kosztów w poszczególnych latach	2026	2027	2028	2029	2030
koszty bieżącej eksploatacji	7 000	8 500	9 000	8 000	9 000
koszty planowanych remontów	-	-	-	-	40 000

koszty modernizacji	-	-	-	-	70 000
inwestycje	-	-	-	-	90 000
RAZEM	7 000	8 500	9 000	8 000	209 000

2. Koszty bieżącej eksploatacji obejmują przeglądy techniczne, w tym: budowlane, elektryczne, kominiarskie, niezbędne bieżące konserwacje i remonty, ubezpieczenie budynku oraz usuwanie powstałych awarii.

3. Koszty modernizacji obejmują wymianę dachu budynku w miejscowości Dąbrówka-Ług ul. Garwolińska 2.

4. Koszty remontów obejmują remont instalacji elektrycznej w budynku komunalnym w miejscowości Dąbrówka-Ług ul. Garwolińska 36.

5. Koszty inwestycji obejmują docieplenie budynku w miejscowości Dąbrówka-Ług ul. Garwolińska 2.

6. Gmina nie jest współwłaścicielem żadnej nieruchomości wspólnej, dlatego nie ponosi kosztów zarządu z tym związanych.

Rozdział 8.

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 8. 1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy podejmowane będą następujące działania:

- 1) prowadzenie bieżącej eksploatacji lokali i budynków w celu utrzymania substancji mieszkaniowej w niepogorszonym stanie,
- 2) sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych,
- 3) prowadzenie windykacji zaległych należności czynszowych.

2. W przypadku remontów budynków i lokali planuje się dokonywanie związanych z nimi niezbędnych zamian lokali sukcesywnie z wykorzystaniem wolnych lokali lub zapewnienia lokali zastępczych.

Przewodniczący Rady Gminy
Skórzec

Artur Jastrzębski-Pypowski

Uzasadnienie

do uchwały nr XXII/175/26 Rady Gminy Skórzec z dnia 11 marca 2026 r.

w sprawie uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Skórzec na lata 2026-2030”

Opracowanie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Skórzec jest realizacją obowiązku, który nakłada ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego w sytuacji, gdy gmina posiada zasoby mieszkaniowe uchwalanie wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy jest obowiązkiem rady gminy. Stosownie do art. 21 ust. 1 pkt 1 powyższej ustawy program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy powinien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat.

Celem Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Skórzec na lata 2026 – 2030 jest wdrożenie racjonalnej polityki mieszkaniowej, zmierzającej do zwiększenia możliwości zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych najuboższych mieszkańców gminy, poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy, określenia polityki czynszowej zapewniającej utrzymanie zasobu w należytym stanie technicznym oraz zwiększenia efektywności zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

Dotychczasowa uchwała w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Skórzec obejmowała lata 2021 - 2025. W związku z powyższym wymagane jest przyjęcie nowego programu na kolejny okres pięcioletni 2026 – 2030.

Przewodniczący Rady Gminy Skórzec

Artur Jastrzębski-Pypowski