

GK. 2026

UCHWAŁA Nr
RADY GMINY NIEPORĘT
z dnia

w sprawie „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Nieporęt na lata 2026-2031”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153, 1436, z 2026 r. poz. 252), 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), Rada Gminy Nieporęt uchwała co następuje:

§ 1. Uchwała się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Nieporęt na lata 2026 – 2031, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§2. Traci moc uchwała Nr XXXVIII/44/2021 Rady Gminy Nieporęt z dnia 27 maja 2021 r. w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Nieporęt na lata 2021 – 2026 (Dz. Urz. Woj. Maz., poz. 5378).

§3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Nieporęt.

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

Zastępca Kierownika
Działu Gospodarki Komunalnej

Justyna Modzelewska

Kierownik:
Działu Gospodarki Komunalnej

Dominika Lemke

**Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Nieporęt
na lata 2026-2031**

Rozdział 1

**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy na lata
2026 – 2031.**

§ 1. 1. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Nieporęt wchodzi 26 lokali mieszkalnych zlokalizowanych w następujących sołectwach: Białobrzegi, Nieporęt, Wólka Radzymińska, Zegrze Południowe. Dane liczbowe dotyczące wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy przedstawia poniższa tabela.

Tabela nr 1. Wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy Nieporęt

Lp.	Adres budynku	Powierzchnia lokalu (m ²)
1	Nieporęt, ul. Podleśna 4 lok. 3	45,90
2	Nieporęt, ul. Dworcowa 24 lok. 1	83,39
3	Nieporęt, ul. Dworcowa 24 lok. 2	57,75
4	Nieporęt, ul. Dworcowa 17 lok. 1	48,00
5	Nieporęt, ul. Dworcowa 17 lok. 2	43,00
6	Nieporęt, ul. Jana Kazimierza 133	51,90
7	Wólka Radzymińska, ul. Szkolna 79A lok. 1	41,34
8	Wólka Radzymińska, ul. Szkolna 79A lok. 2	41,03
9	Wólka Radzymińska, ul. Szkolna 79A lok. 3	40,72
10	Wólka Radzymińska, ul. Szkolna 79A lok. 1A	31,73
11	Wólka Radzymińska, ul. Szkolna 79A lok. 2A	36,09
12	Wólka Radzymińska, ul. Szkolna 79A lok. 3A	33,07
13	Wólka Radzymińska, ul. Szkolna 79A lok. 4A	35,67
14	Zegrze Południowe, ul. Graniczna 5 lok. 1	19,74
15	Zegrze Południowe, ul. Graniczna 5 lok. 2	24,78
16	Zegrze Południowe, ul. Graniczna 7 lok. 3	22,00
17	Zegrze Południowe, ul. Graniczna 7 lok. 4	18,00
18	Zegrze Południowe, ul. Graniczna 13	45,72
19	Zegrze Południowe, ul. Szkolna 2 lok. 1	61,00
20	Zegrze Południowe, ul. Szkolna 2 lok. 2	29,00
21	Zegrze Południowe, ul. Szkolna 2 lok. 3	22,70
22	Zegrze Południowe, ul. Szkolna 2 lok. 4	64,80
23	Białobrzegi, Os. Wojskowe 26 lok. 10	26,60
24	Białobrzegi, Os. Wojskowe 26 lok. 10A	52,19
25	Białobrzegi, Os. Wojskowe 26 lok. 10B	51,11
26	Białobrzegi, Os. Wojskowe 26 lok. 10C	31,60

2. W okresie obowiązywania Programu powiększenie mieszkaniowego zasobu gminy będzie uzależnione od potrzeb oraz sytuacji finansowej Gminy.

3. Sprzedaż lokali mieszkalnych może nastąpić na wniosek, w przypadku ekonomicznego i społecznego uzasadnienia, po przednim wyrażeniu zgody przez Radę Gminy.

Tabela nr 2. Prognozowana wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy Nieporęt w latach 2026 – 2031

Prognozowana ilość lokali w poszczególnych latach						
	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Ilość lokali mieszkalnych	26	26	26	26	26	26

4. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy określają następujące kryteria:

- 1) wiek budynku;
- 2) wyposażenie techniczne budynku i lokali mieszkalnych;
- 3) stan aktualny budynków i stopień ich zużycia.

5. Szacuje się pomimo braku specjalistycznych ekspertyz, że stopień zużycia budynków oscyluje w granicach około 60%, jednakże stan elementów szczególnie narażonych na warunki zewnętrzne oraz wpływających na bezpieczeństwo jest dobry. Gmina Nieporęt w miarę posiadanych środków finansowych stara się przeprowadzić bieżące remonty. Często zakres koniecznych do przeprowadzenia prac staje się zbyt obszerny i środki zabezpieczone w budżecie nie wystarczają na wszystkie zaplanowane w danym roku prace. Gmina Nieporęt poprzez bieżące naprawy, remonty, konserwacje będzie utrzymywać mieszkaniowy zasób w okresie obowiązywania programu w stanie niepogorszonym.

Rozdział 2

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

§ 2. 1. Głównym celem wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Nieporęt na lata 2026 – 2031 jest poprawa stanu technicznego lokali i budynków wchodzących w skład tego zasobu. Przeglądy techniczne budynków są podstawą do ustalenia rocznych planów remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego z uwzględnieniem realnych możliwości finansowych Gminy. Potrzeby remontowe budynków i lokali wynikają z konieczności utrzymania stanu technicznego budynków na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i ochronę mienia w okresie jego użytkowania.

2. Zestawienie planów remontowych i modernizacyjnych budynków komunalnych oraz lokali mieszkalnych w latach 2026-2031 przedstawiono w poniższej tabeli.

Lp.	Zakres robót	Ilość budynków/lokali	Rok wykonania prac
1	Wykonanie elewacji budynku	4	2026-2031
2	Wymiana pokrycia dachowego	1	2026-2031
3	Remont kominów	3	2026-2031
4	Wymiana instalacji elektrycznej	2	2026-2031
5	Remont/naprawa podestów, schodów/zadaszeń nad wejściem	2	2026-2031
6	Wykonanie przyłącza gazowego	1	2026-2031
7	Wykonanie instalacji C.O.	1	2026-2031
8	Generalny remont całości budynku	1	2026-2031

Rozdział 3
Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

§ 3. Sprzedaż lokali będzie dokonywana przy zastosowaniu pierwszeństwa, zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami i wynikać będzie z bieżącego zainteresowania zakupem lokali przede wszystkim przez najemców stale zamieszkujących w lokalu, z uwzględnieniem § 1 ust. 3.

Rozdział 4
Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

§ 4. 1. Polityka czynszowa Gminy w latach 2026 – 2031 powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu, które pokryją koszty bieżącego utrzymania budynków oraz zapewnią środki na remonty.

2. Bazę wyjściową dla ustalania maksymalnej stawki czynszu stanowi wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego ustalany co 6 miesięcy przez Wojewodę Mazowieckiego w Dzienniku Urzędowym.

3. Wartość odtworzeniową lokalu stanowi iloczyn powierzchni użytkowej lokalu i wskaźnika przeliczeniowego.

4. Podwyżka nie może być dokonywana częściej niż co 6 miesięcy.

5. Stawkę bazową czynszu za 1 m² ustala Wójt Gminy Nieporęt w drodze zarządzenia, która podlegać będzie podwyższeniu lub obniżeniu w oparciu o poniższe czynniki, gdzie (-) oznacza obniżenie wartości użytkowej, (+) oznacza podwyższenie wartości użytkowej:

1) położenie budynku:

a) zabudowa zwarta: - 5%,

b) zabudowa wolnostojąca: + 5%,

2) położenie lokalu w budynku: kondygnacja – 5% za każdą następną kondygnację oprócz parteru;

3) wyposażenie lokalu w urządzenia techniczne i instalacje:

Lp.	Urządzenia techniczne	Istniejąca (%)	Brak (%)
1	Łazienka	+ 5%	- 5%
2	Instalacja gazowa	+ 5%	- 5%
3	Instalacja wodna	+ 5%	- 5%
4	Instalacja kanalizacyjna	+ 5%	- 5%

6. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz za najem ustalony według stawki bazowej za 1m² powierzchni użytkowej lokalu, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu, a w szczególności wyposażenie budynku i lokalu oraz ogólny stan techniczny budynku.

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.

§ 5. 1. Mieszkaniowym zasobem gminy administruje Gminny Zakład Komunalny w Nieporęcie, który zawiera umowy najmu, dokonuje stałego nadzoru nad stanem technicznym lokali i budynków, prognozuje potrzeby w zakresie utrzymania nieruchomości w stanie nie pogorszonym, określa zakres i termin niezbędnych prac remontowych i modernizacyjnych, ocenia zgodność wykorzystania nieruchomości z ich przeznaczeniem.

2. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy polega w szczególności na:

1) przydzielaniu lokali;

2) określaniu wysokości czynszu;

3) wyrażaniu zgody na wykonywanie w budynku lub lokalu ulepszeń przez lokatorów oraz określaniu rozliczeń z tego tytułu.

Rozdział 6
Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

§ 6. Podstawowym źródłem finansowania zasobów mieszkaniowych są wpływy z tytułu czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe oraz z środków wskazanych w budżecie gminy na dofinansowanie gospodarki mieszkaniowej.

Rozdział 7
Wysokość kosztów w poszczególnych 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, a także koszty inwestycyjne.

§ 7. W latach 2026-2031 przewiduje się wydatki finansowe, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów, oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w następujących kwotach:

Lp.	Rok	Koszty bieżącej eksploatacji	Koszty remontów	Koszty modernizacji i inwestycji	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	Koszty ogółem
1	2026	13 500,00 zł	187 500,00 zł	150 000 zł	21 500,00 zł	372 500 zł
2	2027	14 500,00 zł	60 000,00 zł	150 000 zł	23 000,00 zł	247 500 zł
3	2028	15 500,00 zł	60 000,00 zł	0,00 zł	24 500,00 zł	100 000 zł
4	2029	16 500,00 zł	60 000,00 zł	0,00 zł	26 000,00 zł	102 500 zł
5	2030	17 500,00 zł	60 000,00 zł	0,00 zł	27 500,00 zł	105 000 zł
6	2031	18 500,00 zł	60 000,00 zł	0,00 zł	29 000,00 zł	107 500 zł

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 określa się następujące działania:

- 1) bieżąca windykacja należności z tytułu czynszu najmu lokali oraz podejmowanie innych działań w celu zapewnienia regularnego i terminowego regulowania wpłat przez najemców;
- 2) systematyczna dbałość o istniejący zasób mieszkaniowy, poprawa stanu technicznego lokali i budynków oraz dochodzenie do wyższych standardów;
- 3) wspieranie najemców w zakresie wykonywania ulepszeń w lokalu, mającym na celu podniesienie standardu technicznego lokalu;
- 4) intensyfikować zamianę lokali dla umożliwienia uzyskania w zamian lokali większych na mniejsze oraz mniejszych na większe, stosownie do potrzeb i możliwości finansowych najemców;
- 5) weryfikacja sposobu użytkowania lokali:
 - a) identyfikacja przypadków wynajęcia, podjęcia, oddania do bezpłatnego używania bez zgody wynajmującego,
 - b) monitorowanie zamieszkiwania przez najemców w lokalach, do których mają tytuł prawny,
 - c) ustalenia czy najemca posiada tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego.

2. Przy obecnych zasobach mieszkaniowych brak jest możliwości stosowania zmiany lokalu na czas przeprowadzenia remontu, w związku z czym w ramach niniejszego programu nie przewiduje się kapitalnych remontów całych budynków, wiążących się z koniecznością wykwaterowania lokatorów do lokali zamiennych na czas ich trwania.

Uzasadnienie:

Podjęcie uchwały w sprawie „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Nieporęt na lata 2026 – 2031 jest realizacją obowiązku, który nakłada 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). Rada gminy zobowiązana jest uchwalić wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, obejmującym okres co najmniej 5 lat i obejmować w szczególności:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach;
- 2) analizę potrzeb oraz planu remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;
- 3) planowana sprzedaż 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 oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy na kolejnych latach;
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- 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 współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne;
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

W związku z tym, iż przyjęty uchwałą nr XXXVIII/44/2021 Rady Gminy Nieporęt z dnia 27 maja 2021 r. Wieloletnia program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Nieporęt na lata 2021 – 2026 przestanie obowiązywać z końcem maja, opracowano nowy program obejmujący lata 2026 – 2031. Biorąc pod uwagę powyższe, zasadne jest podjęcie niniejszej uchwały.

