

UCHWAŁA NR XIX.85.2025
RADY GMINY WĄSEWO

z dnia 30 grudnia 2025 r.

w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy
Wąsewo na lata 2026-2030

Na podstawie art.21 ust.1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023r. poz.725) uchwala się, co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Wąsewo na lata 2026 - 2030, w brzmieniu określonym w załączniku do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Wąsewo

Tadeusz Bąk

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

**Rozdział 1.
POSTANOWIENIA OGÓLNE I CEL PROGRAMU**

§ 1. 1. Stworzenie podstawowych zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Wąsewo.

2. Ustalenie strategii działania władz samorządowych w zakresie polityki mieszkaniowej.

3. Tworzenie warunków do zaspakajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

§ 2. Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Wąsewo na lata 2026 - 2030 zwany dalej "Programem" opracowany jest na pięć wyżej wymienionych lat i obejmuje następujące elementy, a mianowicie:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;
- 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 oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w 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, a także wydatki inwestycyjne;
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:
 - a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
 - b) planowaną sprzedaż lokali.

Rozdział 2.
PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO
ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY WĄSEWO W POSZCZEGÓLNYCH
LATACH

§ 3. Mieszkaniowy zasób gminy obejmuje poniżej wymienione lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach stanowiących własność Gminy Wąsewo:

Lp.	Nazwa Adres	Pow. użytkowa lokali mieszkalnych (m ²)	Ilość lokali mieszkalnych	Instalacja wod.-kan.	Ogrzewanie	Stan techniczny
1	Budynek komunalny (Dom Nauczyciela) w Wąsewie, ul. Szkolna 1	286,22	8	Wodociąg zbiorowy, kanalizacja zbiorowa	Ogrzewanie gazowe-zbiorcze (ze szkoły)	Dobry
2	Budynek Zespołu Placówek Oświatowych w Wąsewie, ul. Szkolna 3	170,1	4	Wodociąg zbiorowy, kanalizacja zbiorcza	Ogrzewanie gazowe-zbiorcze (ze szkoły)	Dobry
3	Budynek komunalny, ul. Goworowska 39	139	3	Wodociąg zbiorowy, kanalizacja zbiorcza	Ogrzewanie gazowe-zbiorcze (z budynku gminnego)	Dobry
4	Budynek Szkoły Podstawowej w Rzęśniku Wł. Nr 30	57	2	Wodociąg zbiorowy, kanalizacja zbiorcza (Przydomowa oczyszczalnia)	Ogrzewanie gazowe-zbiorcze (ze szkoły)	Dobry
5	Budynek komunalny Trynosy-Osiedle Nr 5	146	5	Wodociąg zbiorowy, kanalizacja lokalne (szambo)	piece kaflowe	Średni
Razem		798,32 m ²	22	-	-	-

1. Analiza liczbowa 22 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 798,32 m² stanowiących zasób mieszkaniowy gminy, w tym:

- 1 pokojowe - 13
- 2 pokojowe - 7
- 3 pokojowe – 2

Położenie <i>Miejscowość</i>	Liczba lokali łącznie	Liczba budynków wielorodzinnych	Liczba lokali w budynkach wielorodzinnych	Liczba obiektów użyteczności publicznej	Liczba lokali w obiektach użyteczności publicznej
Wąsewo	15	1	8	2	7
Rząśnik Włosciański	2	0	0	1	2
Trynosy-Osiedle	5	1	5	0	0
Ogółem Gmina	22	2	13	3	9

2. Gmina nie posiada lokali socjalnych.

3. Aktualny stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy:

- 1) dobry stan techniczny posiada 17 lokali
- 2) średni stan techniczny posiada - 5 lokali

4. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w okresie objętym programem:

Lata	Liczba lokali mieszkalnych	w tym: liczba lokali socjalnych	Stan techniczny dobry (szt.)	Stan techniczny średni (szt.)	Stan techniczny niezadawalający (szt.)
2026	22	0	17	5	0
2027	17	0	17	0	0
2028	17	0	17	0	0
2029	17	0	17	0	0
2030	17	0	17	0	0

Użyte w tabeli określenia oznaczają:

- stan dobry - lokale w okresie objęty prognozą nie wymagają remontów, wymagane wykonywanie robót mających na celu utrzymanie sprawności technicznej elementów budynku - konserwacja,
- stan średni - elementy konstrukcji w dobrym stanie, natomiast inne elementy budynku należy naprawiać, konserwować lub wymienić,
- stan niezadawalający – uszkodzone elementy budynku, wymagany remont polegający na wymianie, co najmniej jednego elementu budynku – naprawa główna.

5. Gmina Wąsewo w latach 2026– 2030 prowadzić będzie politykę mieszkaniową w taki sposób, aby stan techniczny posiadanego zasobu mieszkaniowego nie uległ pogorszeniu.

Rozdział 3.
ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI
WYNIKAJĄCYCH ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI
MIESZKALNYCH Z PODZIAŁEM NA KOLEJNE LATA

§ 4. 1.

Lata	Potrzeby remontowe lokali /ilościowo/	Plan remontów i modernizacji /ilościowo/
2026	1	1
2027	1	1
2028	2	2
2029	2	2
2030	1	1

2. Realizacja w każdym roku planu remontów i modernizacji uzależniona będzie od sytuacji finansowej gminy.

W zakres prac remontowych wchodzi:

- 1) wymiana pokryć dachowych,
- 2) wymiana stolarki okiennej i drzwiowej,
- 3) przebudowa kominów,
- 4) naprawa instalacji elektrycznej,
- 5) naprawa instalacji wodno - kanalizacyjnej,
- 6) naprawa instalacji centralnego ogrzewania,
- 7) naprawa elewacji budynków.

Rozdział 4.
PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI MIESZKALNYCH W LATACH 2026-2030

§ 5.

Lata	2026	2027	2028	2029	2030
Ilość lokali przeznaczonych do sprzedaży	0	5	0	0	0

1. W okresie objętym programem przewiduje się sprzedaż lokali mieszkalnych w budynkach wolno stojących w miejscowości Trynosy - Osiedle i Wąsewo (dom nauczyciela). Sprzedaż tych lokali pozwoli na pozyskanie środków, które będą mogły być przeznaczone na remonty pozostałych lokali.

Lokale mieszkalne w obiektach szkolnych i w budynku komunalnym przy ul. Goworowskiej pozostaną nadal w zasobie mieszkaniowym gminy.

2. Działania gminy będą zmierzać w kierunku tworzenia coraz korzystniejszych warunków do nabywania lokali mieszkalnych i budynków mieszkalnych dla najemców.

Rozdział 5.

ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU

§ 6. 1. Polityka czynszowa Gminy zmierzać będzie w kierunku uzyskania stawki czynszu na poziomie zapewniającym pokrycie kosztów utrzymania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy. Wpływy z czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania lokali, ale zapewnić również środki na remonty. Stawki czynszu w gminnym zasobie mieszkaniowym zróżnicowane są ze względu na położenie budynku oraz wyposażenie budynku i lokalu w instalacje i urządzenia techniczne.

2. Stawki czynszu najmu za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Wąsewo ustala Wójt Gminy na podstawie stawki bazowej za 1 m² powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową.

3. Wprowadza się następujące czynniki podwyższające lub obniżające stawkę bazową:

- 1) lokal wyposażony w instalację wodno-kanalizacyjną – podwyższenie stawki bazowej o 20%,
- 2) lokal wyposażony w instalację centralnego ogrzewania – podwyższenie stawki bazowej o 20 %,
- 3) lokal wyposażony w łazienkę i wc – podwyższenie stawki bazowej o 20 %,
- 4) lokal wyposażony w ciepłą wodę – podwyższenie stawki bazowej - 20 %,
- 5) lokal bez urządzeń wodociągowych - 20 % - obniżenie stawki bazowej - 20 %.

Przez wc rozumie się doprowadzoną do łazienki lub wydzielonego pomieszczenia instalację wodno - kanalizacyjną umożliwiającą podłączenie muszli klozetowej i spłuczki.

Przez łazienkę rozumie się wydzielone w lokalu pomieszczenie wyposażone w instalację wodno - kanalizacyjną umożliwiającą podłączenie wanny lub brodzika.

Przez centralne ogrzewanie rozumie się ogrzewanie energią ciepłą dostarczoną z kotłowni lokalnej.

4. Wójt na wniosek najemcy może obniżyć czynsz najmu z uwagi kryterium dochodowe.

5. Ustala się obniżkę czynszu maksymalnie o 20 % najemcom, których dochód na 1 osobę w gospodarstwie domowym wynosi do 50% najniższej emerytury.

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 LATACH 2026-2030

§ 7. 1. Ustala się, iż lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządza Wójt Gminy Wąsewo.

2. Sprawujący zarząd kieruje się względami racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem gminy.

3. Umowy najmu z osobami (najemcami) zawiera Wójt Gminy.

4. Wójt powinien współpracować z najemcami w szczególności w zakresie:

1) zagospodarowania terenów wokół budynków, w których znajdują się lokale mieszkalne,

2) wykonywania różnych prac z udziałem najemców,

3) przebudowy pomieszczeń mieszkalnych.

5. W okresie objętym programem nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 7.

ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W KOLEJNYCH LATACH ZWIĄZANE Z EKSPLOATACJĄ, REMONTAMI, MODERNIZACJĄ

§ 8. Przyjmuje się zasadę samofinansowania się gospodarki mieszkaniowej w zakresie bieżącego utrzymania zasobu mieszkaniowego gminy.

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach objętych Programem będą środki pochodzące z czynszów najmu i środki wydzielone na ten cel w budżecie gminy.

Rozdział 8.

WYSOKOŚĆ KOSZTÓW W KOLEJNYCH LATACH

§ 9. Planuje się następującą wysokość wydatków w kolejnych latach objętych Programem:

Lata	Koszty/ wydatki ogółem w zł	Koszty bieżącej eksploatacji w zł	Koszty remontów w zł	Koszty modernizacji lokalii i budynków w zł	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi w zł	Wydatki inwestycyjne w zł
2026	79.100	67.100	12.000	0	0	0
2027	81.156	68.845	12.315	0	0	0
2028	83.185	70.495	12.690	0	0	0
2029	85.180	72.190	12.990	0	0	0
2030	87.310	74.000	13.310	0	0	0

- bieżąca eksploatacja - przeglądy techniczne (budowlane, elektryczne, kominiarskie)

Rozdział 9.

DZIAŁANIA MAJĄCE NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I REKONSTRUKCJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY WĄSEWO

§ 10. Z uwagi na fakt, że przeprowadzane prace remontowe i modernizacyjne nie będą miały wpływu na funkcjonowanie lokali mieszkalnych, nie będzie potrzeby zapewnienia lokali zamiennych, ponieważ roboty będą prowadzone etapami.

W okresie objętym Programem w latach 2026 – 2030 przewiduje się sprzedaż lokali mieszkalnych w budynkach wolno stojących, w których zlokalizowane jest osiem lokali mieszkalnych tj. budynek w Trynosach – Osiedle, w którym zlokalizowane jest pięć lokali.

§ 11. Ze względu na różnorodność zasobów pod względem technicznym i wiekowym realizacja pozostałych działań wynikać będzie z bieżących potrzeb eksploatacyjnych.

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i realizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy sprowadzać się będą do działań doraźnych.