

UCHWAŁA NR .....

RADY GMINY WIERZBICA

z dnia .....

W sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wierzbica na lata 2026 – 2030”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 , art. 40 ust. 2 pkt. 3 i art. 41 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990r., o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025r., poz. 1153, 1436) w związku z art. 21 ust.1 pkt 1 i ust.2 ustawy z 21 czerwca 2001r., o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U.2023r., poz.725) uchwała się :

§ 1. Uchwała się „ Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wierzbica na lata 2026 – 2030” stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wierzbica.

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

ADWOKAT  
Rafał Fijałkowski

WÓJT GMINY  
Agnieszka Jastrzębska

INSPEKTOR  
d/s Planowania i Gospodarki Mieszkaniowej

mgr Barbara Krucińska

Kierownik  
Referatu Infrastruktury  
i Ochrony Środowiska

mgr Maciej Swierczyński



## UZASADNIENIE

Uchwalenie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy jest ustawowym obowiązkiem wynikającym z art. 21 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku, o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2023r., poz. 725).

Zgodnie z powyższymi przepisami wieloletni program gospodarowania zasobem gminy powinien być opracowany na okres co najmniej pięciu lat i zawierać następujące zagadnienia:

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 obniżenia 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 wydatków 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 wydatki inwestycyjne,
8. opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Projekt niniejszej uchwały zawiera wszystkie określone w ustawie elementy wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

W przygotowanym projekcie programu przedstawiono między innymi program wielkości i stanu technicznego zasobu mieszkaniowego, plan remontów, przewidywaną sprzedaż mieszkań, zasady ustalania czynszu, planowane wydatki i źródła ich finansowania.

WÓJT GMINY

  
mgr Agnieszka Jastrzębska

INSPEKTOR  
d/s Planowania i Gospodarki Mieszkaniowej  
mgr Barbara Krucińska



Załącznik do Uchwały  
Nr .....  
z dnia .....r.,  
Rady Gminy w Wierzbicy

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA  
MIESZKANIOWYM ZASOBEM  
GMINY WIERZBICA NA LATA 2026 – 2030**

**Opracowanie:**

Urząd Gminy w Wierzbicy

**Wierzbica, luty 2026r.**

**Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wierzbica na lata 2026 – 2030 określa w szczególności:**

1. Gmina Wierzbica na zasadach i w przypadkach określonych w ustawie z dnia 21 marca 2001r., o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2023r. poz. 725.) zwanej dalej ustawą, zapewnia lokale będące przedmiotem najmu, oraz zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach. Gmina wykonuje zadania wykorzystując mieszkaniowy zasób Gminy Wierzbica. Ilekroć w programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2026 - 2030, zwanym dalej „Programem”, mowa o mieszkaniowym zasobie Gminy Wierzbica, rozumie się przez to lokale służące do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych stanowiące własność gminy Wierzbica.
2. Program zawiera prognozę działań gminy w latach 2026 - 2030, nakierowanych na poprawę stanu technicznego i standardu mieszkaniowego.
3. Główne cele gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Wierzbica na lata 2026 - 2030 są następujące:
  1. Pomoc osobom najbardziej potrzebującym w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych,
  2. Systematyczna poprawa stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Wierzbica.
  3. Prowadzenie polityki czynszowej, zapewniającej właściwe wpływy środków na utrzymanie zasobów mieszkaniowych, przy zachowaniu ochrony najuboższych najemców.
  4. W przypadku pozyskania środków z zewnętrznych źródeł finansowania nie wyklucza się modernizacji istniejących lokali mieszkalnych.
  5. Utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym, zgodnie z jej przeznaczeniem.

**I. PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY WIERZBICA W POSZCZEGÓLNYCH LATACH, Z PODZIAŁEM NA LOKALE MIESZKALNE I LOKALE SOCJALNE I POMIESZCZENIA TYMCZASOWE.**

**1. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego**

Mieszkaniowy zasób Gminy Wierzbica na dzień 01.01.2026r., stanowił 46 lokali mieszkalnych, 7 lokali socjalnych i 2 pomieszczenia tymczasowe stanowiące własność Gminy Wierzbica.

**Tabela 1**

**Zestawienie ilości lokali komunalnych w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych na terenie Osiedla w Wierzbicy i na terenie Gminy Wierzbica**

Miejscowość	Liczba budynków z lokalami komunalnymi	Liczba lokali w budynku		Adres	Rok budowy
		komunalne	ogółem		
Wierzbica	1	1		ul. I. Krasickiego 2	po 1950
	1	1		ul. I. Krasickiego 3	
	1	3		ul. I. Krasickiego 4	
	1	1		ul. I. Krasickiego 6	
	1	1		ul. I. Krasickiego 8	
	1	1		ul. I. Krasickiego 10	
	1	1		ul. I. Krasickiego 11	
	1	1		ul. I. Krasickiego 12	
	1	4		ul. I. Krasickiego 14	
	1	1		ul. I. Krasickiego 15	
	1	3		ul. I. Krasickiego 17	
	1	4		ul. I. Krasickiego 19	
	1	2		ul. I. Krasickiego 21	
	1	2		ul. I. Krasickiego 22	
	1	3		ul. I. Krasickiego 28	
	1	1		ul. Sienkiewicza 31	
	1	7		ul. Sienkiewicza 32	
	1	1		ul. Sienkiewicza 33	
1	5		ul. Żeromskiego 34		
Łączany	1	3	3	Łączany 61	Po 1960
Ruda Wielka	1	2	2	Ruda Wielka ul. Wierzbicka 5	
	1	4	4	Ruda Wielka ul. Leśna 20	Po 1950

<b>Polany</b>	1	1	1	Polany 60C	-
<b>Wierzbica Agronomówka</b>	1	1	1	Wierzbica ul. Kochanowskiego 10	Po 1960
<b>RAZEM</b>	<b>24</b>	<b>54</b>	-	-	-

**Tabela 2**

**Zestawienie lokali mieszkalnych będących własnością Gminy Wierzbica ze wskazaniem położenia i powierzchni**

<b>L.p.</b>	<b>ulica/nr bloku/ nr mieszkania</b>	<b>Pow. mieszkania [m<sup>2</sup>]</b>
1	ul. Krasickiego 3/2	38,21
2	ul. Krasickiego 4/3	36,69
3	ul. Krasickiego 4/12	48,62
4	ul. Krasickiego 4/15	38,21
5	ul. Krasickiego 6/8	48,62
6	ul. Krasickiego 8/11	36,40
7	ul. Krasickiego 10/1a	27,72
8	ul. Krasickiego 11/3	47,00
9	ul. Krasickiego 12/18	52,00
10	ul. Krasickiego 14/9	50,60
11	ul. Krasickiego 14/21	20,32
12	ul. Krasickiego 14/22	29,26
13	ul. Krasickiego 14/6	45,40
14	ul. Krasickiego 15/1	34,62
15	ul. Krasickiego 19/8	48,68
16	ul. Krasickiego 19/10	48,69
17	ul. Krasickiego 19/11	63,57
18	ul. Krasickiego 19/12	38,21
19	ul. Krasickiego 17/7	30,32
20	ul. Krasickiego 17/13	36,66
21	ul. Krasickiego 17/15	42,01
22	ul. Krasickiego 21/6	47,33
23	ul. Krasickiego 21/16	30,33
24	ul. Krasickiego 22/2	36,20
25	ul. Krasickiego 22/8	36,80
26	ul. Krasickiego 28/5	39,60
27	ul. Krasickiego 28/14	45,90
28	ul. Krasickiego 28/24	26,60
29	ul. Sienkiewicza 31/9	49,00
30	ul. Sienkiewicza 32/1	60,54
31	ul. Sienkiewicza 32/2 – lokal socjalny	26,47

32	ul. Sienkiewicza 32/3	30,89
33	ul. Sienkiewicza 32/13	33,02
34	ul. Sienkiewicza 32/17 – lokal socjalny	17,52
35	ul. Sienkiewicza 32/29	21,35
36	ul. Sienkiewicza 32/23	33,15
37	ul. Sienkiewicza 33/3	49,00
38	ul. Żeromskiego 34/23	46,22
39	ul. Żeromskiego 34/24	57,38
40	ul. Żeromskiego 34/34	46,08
41	ul. Żeromskiego 34/42	46,17
42	ul. Żeromskiego 34/50	22,18
43	Łączany 61	54,32
44	Łączany 61	54,32
45	Łączany 61 – lokal socjalny	29,40
46	Ruda Wielka ul. Wierzbicka 5	71,24
47	Przedszkole	45,02
48	Wierzbica ul. Kochanowskiego 10 - Agronomówka	39,00
49	Ruda Wielka ul. Leśna 20/1 – lokal socjalny	51,00
50	Ruda Wielka ul. Leśna 20/2 – lokal socjalny	60,00
51	Ruda Wielka ul. Leśna 20/3 – lokal socjalny	43,89
52	Ruda Wielka ul. Leśna 20/4 – lokal socjalny	40,00
53	Ruda Wielka ul. Wierzbicka 5 - pomieszczenie tymczasowe	21,60
54	ul. Krasickiego 28 - pomieszczenie tymczasowe	

Gmina Wierzbica posiada 7 lokali socjalnych i 2 pomieszczenia tymczasowe.

**Tabela 3****Położenie lokali socjalnych**

L.p.	Miejscowość	Adres	Ilość lokali
1	Ruda Wielka	ul. Leśna 20	4
2	Łączany	Łączany 61	1
3	Wierzbica	ul. Sienkiewicza 32	2

Jest 19 złożonych wniosków (od 2017r.) o wynajem lokali mieszkalnych i socjalnych.

W ciągu roku kalendarzowego przybywa średnio: 10 osób /rodzin/ z uprawnieniami do ubiegania się o lokale z zasobu komunalnego.

**Tabela 4****Pomieszczenia tymczasowe**

L.p.	Miejscowość	Adres
1	Wierzbica	ul. Krasickiego 28
2	Ruda Wielka	ul. Wierzbicka 5

**2. Ocena stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy**

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

**Tabela 5****Stan techniczny lokali komunalnych**

Miejscowość	Ilość lokali	Stan techniczny		
		dobry	średni	zły
<b>Lokale socjalne</b>				
Łączany	1	-	1	-
Ruda Wielka	4	-	4	-
Wierzbica ul. Sienkiewicza 32	2	2	-	-
<b>RAZEM</b>	<b>7</b>	<b>2</b>	<b>5</b>	<b>-</b>
<b>Lokale komunalne</b>				
Wierzbica	43	38	5	-
Ruda Wielka	2	-	2	-
Łączany	1	-	1	-
Polany	1	-	1	-
<b>RAZEM</b>	<b>47</b>	<b>38</b>	<b>9</b>	<b>-</b>

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

## II. ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY WIERZBICA NA LATA 2026-2030

### 1. Analiza potrzeb na lata 2026-2030

W działaniach zmierzających do poprawy stanu technicznego i standardu zasobu mieszkaniowego Gminy Wierzbica pierwszeństwo będą miały:

- prace remontowe związane z usuwaniem stanów awaryjnych, zagrażających życiu i bezpieczeństwu lokatorów.

Planowane działania i prace remontowe odbywać się będą na podstawie niniejszego „Programu” oraz:

1. Analizy potrzeb remontowych wynikających z przeglądów technicznych i wizji lokalnych,
2. Planowaną sprzedaż na wniosek najemców wynajmujących lokal komunalny i w przypadku posiadania wolnych lokali po śmierci najemcy,
3. Możliwe do przeznaczenia na ten cel środki finansowe.

**Tabela 7**

**Potrzeby remontowe w lokalach w latach 2026-2030**

L.p.	ulica/nr bloku/ nr mieszkania	2026r.	2027r.	2028r.	2029r.	2030r.
1	ul. Krasickiego 3/2	Bieżące utrzymanie				
2	ul. Krasickiego 4/3	Bieżące utrzymanie				
3	ul. Krasickiego 4/12	Bieżące utrzymanie				
4	ul. Krasickiego 4/15	Bieżące utrzymanie				
5	ul. Krasickiego 6/8	Bieżące utrzymanie				
6	ul. Krasickiego 8/11	Bieżące utrzymanie				
7	ul. Krasickiego 10/1a	Bieżące utrzymanie				
8	ul. Krasickiego 11/3	Bieżące utrzymanie				
9	ul. Krasickiego 12/18	Bieżące utrzymanie				
10	ul. Krasickiego 14/9	Bieżące utrzymanie				

11	ul. Krasickiego 14/21	Bieżące utrzymanie
12	ul. Krasickiego 14/22	Bieżące utrzymanie
13	ul. Krasickiego 14/6	Kapitałny remont
14	ul. Krasickiego 15/1	Bieżące utrzymanie
15	ul. Krasickiego 19/8	Bieżące utrzymanie
16	ul. Krasickiego 19/10	Bieżące utrzymanie
17	ul. Krasickiego 19/11	Bieżące utrzymanie
18	ul. Krasickiego 19/12	Bieżące utrzymanie
19	ul. Krasickiego 17/7	Bieżące utrzymanie
20	ul. Krasickiego 17/13	Bieżące utrzymanie
21	ul. Krasickiego 17/15	Bieżące utrzymanie
22	ul. Krasickiego 21/6	Bieżące utrzymanie
23	ul. Krasickiego 21/16	Bieżące utrzymanie
24	ul. Krasickiego 22/2	Bieżące utrzymanie
25	ul. Krasickiego 22/8	Bieżące utrzymanie
26	ul. Krasickiego 28/5	Bieżące utrzymanie
27	ul. Krasickiego 28/14	Bieżące utrzymanie
28	ul. Krasickiego 28/24	Bieżące utrzymanie
29	ul. Sienkiewicza 31/9	Bieżące utrzymanie
30	ul. Sienkiewicza 32/1	Bieżące utrzymanie
31	ul. Sienkiewicza 32/2 – lokal socjalny	Bieżące utrzymanie
32	ul. Sienkiewicza 32/3	Bieżące utrzymanie
33	ul. Sienkiewicza 32/13	Bieżące utrzymanie
34	ul. Sienkiewicza 32/17 – lokal socjalny	Bieżące utrzymanie
35	ul. Sienkiewicza 32/29	Bieżące utrzymanie
36	ul. Sienkiewicza 32/23	Bieżące utrzymanie
37	ul. Sienkiewicza 33/3	Bieżące utrzymanie
38	ul. Żeromskiego 34/23	Bieżące utrzymanie
39	ul. Żeromskiego 34/24	Bieżące utrzymanie
40	ul. Żeromskiego 34/34	Bieżące utrzymanie

41	ul. Żeromskiego 34/42	Bieżące utrzymanie				
42	ul. Żeromskiego 34/50	Bieżące utrzymanie				
43	Łączany 61	Wentylacja w łazience, komin do remontu				
44	Łączany 61	Komin do remontu				
45	Łączany 61 – lokal socjalny	Komin do remontu				
46	Ruda Wielka ul. Wierzbicka 5					
47	Przedszkole Polany 60 C	Wymiana okien w ganku				
48	Wierzbica ul. Kochanowskiego 10 - Agronomówka	Kapitałny remont				
49	Ruda Wielka ul. Leśna 20/1 – lokal socjalny	Wykonanie wentylacji				
50	Ruda Wielka ul. Leśna 20/2 – lokal socjalny	Wykonanie prawidłowego połączenia pieców ogrzewanych do jednego przewodu dymowego				
51	Ruda Wielka ul. Leśna 20/3 – lokal socjalny	Wykonanie wentylacji				
52	Ruda Wielka ul. Leśna 20/4 – lokal socjalny	Wykonanie drzwiczek do czyszczenia sadzy i wentylacji w lokalu				
53	Ruda Wielka ul. Wierzbicka 5 - pomieszczenie tymczasowe	Bieżące utrzymanie				
54	ul. Krasickiego 28 - pomieszczenie tymczasowe	Bieżące utrzymanie				

**Tabela 6**

**Potrzeby remontowe w lokalach komunalnych**

L.p.	Potrzeby remontowe	Szt.
1	wymiana pokrycia dachu	3
2	wymiana rynien i rur spustowych	3
3	wymiana stolarki okiennej	15

4	wymiana stolarki drzwiowej	5
5	docieplenie ścian zewnętrznych budynków	2
6	wymiana podłóg i posadzek	5
7	remont instalacji elektrycznej	7
8	remont elementów instalacji wod. – kan.	6

## 2. Plan remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego

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

**Tabela 7**

### Harmonogram prac remontowych

L.p.	Zakres prac remontowych	2026	2027	2028	2029	2030
1	wymiana pokrycia dachu	0	1	1	1	0
2	wymiana rynien i rur spustowych	0	1	0	0	0
3	wymiana stolarki okiennej	4	3	2	3	3
4	wymiana stolarki drzwiowej	0	1	0	0	0
5	docieplenie ścian zewnętrznych budynków	0	1	0	0	1
6	wymiana podłóg i posadzek	0	0	0	1	0
7	remont instalacji elektrycznej	2	2	2	2	2
8	remont elementów instalacji wod. – kan.	2	2	2	2	2

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 2026 – 2030

Sprzedaż lokali mieszkalnych w Gminie Wierzbica będzie realizowana na wniosek najemcy lokalu mieszkalnego lub w przypadku, gdy gmina odzyska lokal po śmierci głównego najemcy.

#### **IV. ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU**

Zgodnie z Zarządzeniem Nr 50/2021 z dnia 29 lipca 2021r., Wójta Gminy Wierzbica bazowa stawka czynszu regulowanego za 1m<sup>2</sup> na terenie Gminy Wierzbica wynosi 4,28zł/m<sup>2</sup>. Stawka czynszu za 1m<sup>2</sup> lokali socjalnych wynosi 2,10zł.

Czynsz najmu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali wchodzący w skład zasobu gminy ustala się na podstawie stawki za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej z uwzględnieniem czynników podwyższającej ich wartość użytkową, a w szczególności:

1. Wyposażenie mieszkania w podstawowe urządzenia techniczne:
  - 1) wc 10%
  - 2) łazienka 15%
  - 3) co, centralne ogrzewanie 15%
  - 4) ogrzewanie piecowe (węgiel) 5%
  - 5) instalacja wodno – kanalizacja 20%
  - 6) łazienka wspólnie z wc 15%
2. Położenie mieszkania w budynku
  - 1) mieszkanie ustawowe na I, II, III, p. 20%
  - 2) mieszkanie ustawowe na parterze i IV p. 10 %
  - 3) mieszkanie ustawowe na poddaszu ( -20 %)
3. Lokalizacja budynku
  - 1) korzystny rejon zamieszkania 20%
4. Usytuowanie budynku
  - 1) małe natężenie ruchu 5%
  - 2) sąsiedztwo kotłowni – blok w którym jest kotłownia (- 5)%
  - 3) sąsiedztwo uciążliwych kotłowni zakładów produkcyjnych (-5)%
5. Rodzaje zabudowy
  - 1) zabudowa zwarta 20%
6. Charakterystyka konstrukcji budynku
  - 1) budownictwo konstrukcji trwałe 15%  
wybudowane po 01.01.1950r.
7. Ogólny stan techniczny budynku
  - 1) stan dostateczny 15%

Stawki czynszu za 1m<sup>2</sup> 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 1m<sup>2</sup> 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 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego.

Miesięczna stawka czynszu za 1m<sup>2</sup> 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 związanych 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, a faktycznie pokrywają je w 87% .

Dążyć zatem należy do zwiększenia wpływów z czynszów w ustawowo dopuszczalny sposób.

Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej oprócz wpływów z czynszów najmu będą środki finansowe uzyskane ze sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych, a także środki budżetowe zaplanowane w budżecie Gminy na poszczególne lata.

Zgodnie z art. 9 ust. 1b ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.2023, poz.725) podwyższanie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie może być dokonywane częściej niż co sześć miesięcy.

Przyjmuje się do stosowania następujące zasady polityki czynszowej:

- podwyższenie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy,
- czynsz najmu lokali socjalnych powinien być ustalony w wysokości 50% najniższego czynszu obowiązującego w lokalach stanowiących własność Gminy (art. 23 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów),
- odszkodowanie za używanie lokalu bez tytułu prawnego należy ustalić w wysokości czynszu jaki wynajmujący mógłby otrzymać za ten lokal od nowego najemcy (art. 18, ust. 1 i 2 ustawy).
- utrzymać dotychczasowy system dopłaty z budżetu Gminy do remontów bieżących i kapitałnych budynków i lokali.

Stawki czynszu określa się Zarządzeniem Wójta Gminy.

**Tabela 8**

**Przewidywany wzrost stawki bazowej czynszu za 1m<sup>2</sup> lokalu mieszkalnego**

	<b>2026 rok</b>	<b>2027 rok</b>	<b>2028 rok</b>	<b>2029 rok</b>	<b>2030 rok</b>
Procentowy wzrost stawki bazowej czynszu za 1 m <sup>2</sup> lokalu	10%	10%	10%	10%	10%

1. O obniżenie czynszu za najem lokalu mogą ubiegać się osoby, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżkę czynszu, nie przekracza:
  - 90% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych,
  - 70% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych.
2. Obniżka czynszu może nastąpić na pisemny wniosek najemcy.
3. Obniżka czynszu nie przysługuje w przypadku, gdy powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego przypadająca na jednoosobowe gospodarstwo domowe przekracza 35 m<sup>2</sup>.
4. Obniżki czynszu nie stosuje się wobec osób posiadających decyzje o przyznaniu dodatku mieszkaniowego, kwalifikujących się do przyznania dodatku mieszkaniowego lub posiadających zadłużenie z tytułu opłat czynszu.

## **V. SPOSÓB ZARZĄDZANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY WIERZBICA W LATACH 2026-2030**

Gmina Wierzbica 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 czas oznaczony.

Najemcą komunalnego lokalu mieszkalnego może zostać wyłącznie osoba, która dotychczas zamieszkuje w lokalu, w którym na osobę przypada mniej niż 5m<sup>2</sup> 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 IX/80/2003 Rady Gminy Wierzbica z dnia 5 września 2003 r. w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wierzbica.

Aktualnie obowiązują przepisy Kodeksu cywilnego dotyczące obowiązków wynajmującego i najemcy w zakresie utrzymywania lokalu w odpowiednim stanie technicznym. Treść art. 681 odnosi się do drobnych nakładów, które obciążają najemcę lokalu. W związku z tym ustala się szczegółowo:

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

- naprawa i konserwacja podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych;
- naprawa i konserwacja okien i drzwi;
- naprawa i konserwacja wbudowanych mebli, łącznie z ich wymianą;
- naprawa i konserwacja trzonów kuchennych, kuchni i grzejników wody przepływowej (gazowych, elektrycznych i węglowych), podgrzewaczy wody, wanien, brodzików, mis klozetowych, zlewozmywaków i umywalek wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą;
- naprawa i konserwacja osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej z wyłączeniem wymiany przewodów oraz osprzętu anteny zbiorczej;
- naprawa i konserwacja pieców węglowych i akumulacyjnych, łącznie z wymianą zużytych elementów;
- naprawa i konserwacja etażowego centralnego ogrzewania, a w przypadku, gdy nie zostało ono zainstalowane na koszt wynajmującego, także wymiana;
- naprawa, konserwacja i wymiana przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych; w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności;
- 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:

- utrzymania w należyтым stanie budynku oraz instalacji, pomieszczeń i urządzeń służących do wspólnego użytku mieszkańców;
- dokonywania napraw lokali, instalacji i wyposażenia technicznego, w zakresie nie obciążającym najemcy, w szczególności: napraw i wymiany wewnętrznych instalacji wodociągowych, kanalizacyjnych, elektrycznych i gazowych (bez urządzeń odbiorczych), centralnego ogrzewania wraz z wymianą grzejników (z wyłączeniem zaworów);
- wymiany pieców grzewczych, stolarki okiennej i drzwiowej, podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz tynków, jeśli przyczyny uzasadniające wymianę nie powstały z winy najemcy.

- w okresie obowiązywania niniejszego programu nie przewiduje się zmiany zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Wierzbica.

## VI. ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W LATACH 2026 – 2030

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

Tabela 9

<b>Źródło finansowania</b>	<b>2026 (tys. zł.)</b>	<b>2027 (tys. zł.)</b>	<b>2028 (tys. zł.)</b>	<b>2029 (tys. zł.)</b>	<b>2030 (tys. zł.)</b>
Wpływy z czynszu za lokale mieszkalne	111	122	134	147	162
Wpływy z czynszu za lokale użytkowe	273	300	330	363	399
Wpływy z budżetu gminy	8	9	9	10	11
<b>RAZEM</b>	<b>392</b>	<b>431</b>	<b>473</b>	<b>520</b>	<b>572</b>

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.

Tabela 10

Prognoza wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego Gminy

Zakres prac (koszt w tys. zł)	2026r.	2027r.	2028r.	2029r.	2030r.
Koszty bieżącej eksploatacji	50,6	51,6	52,6	53,7	54,8
Koszty remontów	125,8	128,3	130,9	133,5	136,2
Pozostałe koszty działalności eksploatacyjnej	5	5,3	5,6	5,9	6,2

## VIII. INNE DZIAŁANIA RACJONALIZUJĄCE GOSPODAROWANIE MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY

Celem poprawy wykorzystania i racjonalnej gospodarki mieszkaniowej zasobu Gminy Wierzbica za konieczne uznaje się:

1. należy aktualizować wysokość czynszu za najem lokali do wysokości gwarantującej zwrot kosztów ich remontów i eksploatacji.
2. wprowadzić system zamiany (przeniesień) najemców lokali komunalnych zalegających z opłatami czynszu do lokali socjalnych o niższym standardzie.
3. pozyskiwać i adaptować pomieszczenia na cele mieszkalne i socjalne.

### Prognoza na kolejne lata

Dla zachowania bezpieczeństwa i równowagi w polityce lokalowej Gminy, koniecznym jest utrzymanie w zasobach mienia komunalnego ilości 7 lokali socjalnych oraz około 30 lokali mieszkalnych (założenia dot. horyzontu czasowego do 2030 roku).

### WNIOSKI KOŃCOWE

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

Trudna sytuacja materialna zadłużonych najemców powoduje, że składają oni wnioski o umorzenie odsetek z tytułu czynszu. Należałoby przyjąć zasadę, że zadłużony najemca lokalu mieszkalnego może uzyskać umorzenie odsetek z tytułu zadłużenia (całkowite lub częściowe lub rozłożenie ich na raty) jeśli wyrazi zgodę na zamianę lokalu na lokal socjalny lub na lokal o gorszym standardzie, mniejszy itp.

Ponadto należy rozważyć w najbliższym czasie budowę lokali socjalnych.