

Projekt

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W RÓŻANIE**

z dnia 2026 r.

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Różan
na lata 2026 – 2030**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153, ze zm.) 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 Różan na lata 2026-2030, stanowiący załącznik do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Różan.

§ 3. Traci moc uchwała Nr XXXIII.206.2021 Rady Gminy w Róźnie z dnia 25 października 2021 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Różan na lata 2021 – 2025 (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego poz. 9325 z późn. zm.).

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Zbigniew Janyszko

Załącznik do uchwały nr
Rady Miejskiej w Różanie
z dnia.....2026 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY NA LATA 2026 – 2030

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Różan został opracowany stosownie do postanowień 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 725).

§ 2. Głównym celem programu jest określenie podstawowych założeń i wytycznych działań Gminy Różan zabezpieczających racjonalne i efektywne gospodarowanie posiadanym zasobem mieszkaniowym.

§ 3. Zasady wynajmowania lokali z zasobu mieszkaniowego gminy uregulowane są w odrębnej uchwale Rady Miejskiej w Różanie.

§ 4. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Różan obejmuje w szczególności:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynku i lokali, z podziałem na kolejne lata;
- 3) planowaną sprzedaż lokali mieszkalnych 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, 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.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Różan

§ 5. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Różan, objęty programem, tworzą lokale znajdujące się w budynkach stanowiących w całości własność Gminy Różan oraz lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących współwłasność Gminy.

2. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Różan wchodzi 53 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 1870,39 m² w tym: 17 lokali mieszkalnych przeznaczono na rzecz umów najmu socjalnego o powierzchni użytkowej 444,68 m².

3. Szczegółowa informacja o zasobie mieszkaniowym, stanie technicznym budynków, położeniu lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Różan przedstawia tabela nr 1.

Tabela nr 1. Zasób mieszkaniowy, stan techniczny budynków, położenie lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Różan.

Lp	Adres nieruchomości	Liczba lokali		Pow. lokali w m ²		Wyposażenie techniczne	Stan techniczny
		ogółem w budynku	w tym własność gminy	ogółem w budynku	w tym własność gminy		
1.	Różan ul. Szkolna 8 - mieszkalne - z najmem socjalnym	5 16	2 16	214,80 384,68	90,68 384,68	Instalacja elektryczna, wodno-kanalizacyjna, c.o.	dobry
2.	Różan ul. Szkolna 8a - mieszkalne - z najmem socjalnym	20 0	20 0	804,73 0	804,73 0	Instalacja elektryczna, wodno-kanalizacyjna, c.o.	bardzo dobry
3.	Różan ul. Księcia Józefa Poniatowskiego 8 - mieszkalne - z najmem socjalnym	2 0	2 0	72,04 0	72,04 0	Instalacja elektryczna, wodno-kanalizacyjna	dostateczny
4.	Różan ul. Księcia Józefa Poniatowskiego 15a - mieszkalne - z najmem socjalnym	8 0	3 0	298,00 0	111,75 0	Instalacja elektryczna, wodno-kanalizacyjna, c.o.	dobry
5.	Różan ul. Księcia Józefa Poniatowskiego 15b - mieszkalne - z najmem socjalnym	8 0	2 0	298,00 0	74,50 0	Instalacja elektryczna, wodno-kanalizacyjna, c.o.	dobry
6.	Różan ul. Warszawska 3 - mieszkalne - z najmem socjalnym	16 0	3 0	666,70 0	96,21 0	Instalacja elektryczna, wodno-kanalizacyjna, c.o.	dobry
7.	Różan ul. Warszawska 5 - mieszkalne - z najmem socjalnym	16 0	4 0	650,40 0	175,8 0	Instalacja elektryczna, wodno-kanalizacyjna, c.o.	dobry
8.	Załęże Wielkie - mieszkalne - z najmem socjalnym	0 1	0 1	0 60	0 60	Instalacja elektryczna, wodno-kanalizacyjna, c.o.	dobry
Ogółem:		92	53	3449,35	1870,39		
-mieszkalne		75	36	3004,67	1425,71		
-z najmem socjalnym		17	17	444,68	444,68		

4. W latach 2026 – 2030 zasób mieszkaniowy Gminy nie ulegnie zmianie, ponieważ nie przewiduje się budowy nowych budynków mieszkalnych.

Rozdział 3.

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

§ 6. 1. Działania Gminy będą się koncentrowały na utrzymaniu składników zasobu mieszkaniowego w należytym stanie technicznym.

2. Potrzeby remontowe i modernizacyjne zasobu mieszkaniowego Gminy ustala się na podstawie okresowych przeglądów technicznych oraz dodatkowo w wyniku bieżących kontroli i interwencji. Ponadto prowadzi się bieżące remonty w ramach technicznego utrzymania budynków.

3. Priorytetowym celem remontów i modernizacji jest zapewnienie bezpieczeństwa lokatorom, w związku z tym w pierwszej kolejności podejmowane będą prace zmierzające do zabezpieczenia konstrukcji budynków, modernizacji i zabezpieczenia instalacji technicznych oraz zabezpieczenia przeciwpożarowego. Podejmowane remonty zapewnią uzyskanie zasobu mieszkaniowego na zadowalającym poziomie technicznym gwarantującym: a) w zakresie standardu budynków:

- stan konstrukcji budynku zapewniający bezpieczeństwo,
- estetyczny stan elewacji budynku,
- sprawną instalację elektryczną i odgromową,
- sprawne przewody kominowe i wentylacyjne,
- schludne i estetyczne klatki schodowe;

b) w zakresie standardu lokali mieszkalnych:

- sprawne i odpowiednie do kubatury źródła ciepła,
- sprawną wentylację,
- sprawną stolarkę okienną i drzwiową,
- sprawną instalację elektryczną.

4. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji uwzględnia utrzymanie zasobu mieszkaniowego Gminy, na takim poziomie, aby nie ulegał pogorszeniu, a w miarę możliwości finansowych stopniowo się polepszał.

5. Zakres remontów i prac modernizacyjnych warunkowany jest wielkością corocznych wpływów z tytułu czynszów za lokale oraz przyznawanymi na ten cel środkami budżetowymi.

6. Plan remontów z podziałem na lata 2026-2030 uwzględnia priorytety przyjęte dla uzyskania poprawy stanu zasobu z zachowaniem pierwszeństwa dla tych robót, które usuwają istniejący obecnie stan zagrożenia i od których zależy bezpieczeństwo mieszkańców.

7. Obok działań remontowych i modernizacyjnych, w miarę możliwości finansowych, Gmina będzie podejmowała działania mające na celu polepszenie atrakcyjności otoczenia nieruchomości poprzez:

- a) usuwanie barier architektonicznych dla osób niepełnosprawnych;
- b) remonty dróg wewnętrznych i chodników;
- c) zagospodarowanie podwórek, urządzenie małej architektury, aranżowanie przestrzeni wspólnych;
- d) tworzenie udogodnień w budynkach i ich bezpośrednim sąsiedztwie sprzyjających integracji mieszkańców oraz wspierających działania na rzecz ograniczania wykluczenia społecznego.

8. Efektem przyjętych założeń, związanych z poprawą stanu technicznego zasobu, będzie:

- a) zmniejszenie kosztów związanych z usuwaniem awarii i jej skutków;
- b) zahamowanie procesów degradacji budynków i lokali;
- c) polepszenie jakości zamieszkania.

9. Analizę potrzeb w zakresie nakładów remontowych, modernizacyjnych oraz szacunkowe potrzeby finansowe wynikające ze stanu technicznego budynków stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy zawiera tabela nr 2 (Podane kwoty w tabeli są wartościami szacunkowymi).

Tabela nr 2. Plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali.

Lp.	Adres budynku	Prace remontowe i modernizacyjne	Szacunkowy koszt w tys. zł				
			2026	2027	2028	2029	2030
1.	ul. Szkolna 8	Naprawy instalacji elektrycznej – wymiana włączników			5.000		
		Malowanie piwnicy		.		10.000	
		Naprawa dachu i kominów		25.000			25.000
		Wymiana pompy co. kotłownia	6.000				
		Malowanie klatek schodowych i piwnicy			15.000		
		Czyszczenie i malowanie elewacji				90.000	
		Naprawa oświetlenia przed klatkami		1.000			
		Naprawa ciągów komunikacyjnych i opaski wokół budynku	15.000				
2.	ul. Szkolna 8a	Naprawa oświetlenia klatek schodowych		6.000			
		Malowanie klatek schodowych		30.000			
		Naprawa kominów – obróbki dekarские			10.000		10.000
		Naprawy i ocieplenie stolarki okiennej	15.000	15.000			
		Naprawy instalacji elektrycznej -wymiana włączników klatki			6.000		
		Czyszczenie i malowanie elewacji				100.000	
3.		Wymiana wewnętrznej instalacji elektrycznej		80.000	.		

	ul. Warszawska 3	Naprawa kominów – obróbki dekarские	30.000	30.000			
		Docieplenie stropu	25.000				
		Izolacja ściany piwnicy, docieplenie i naprawa opaski wokół budynku			80.000		
		Naprawa pokrycia dachowego – orynnowania				3.000	
		Naprawy instalacji co. – wymiana grzejników	4.000				
4.		Wymiana instalacji elektrycznej		80.000			
	ul. Warszawska 5	Wymiana stolarki okiennej	10.000				
		Docieplenie stropu piwnicy			20.000		
		Naprawa elewacji	10.000				
5.	ul. Poniatowskiego 15A	Wykonanie przyłączy wodnokanalizacyjnych	30.000				
		Wymiana pieca oraz zakup zbiornika paliwa		50.000			
		Naprawa/wymiana orynnowania			20.000		
		Remont gruntowy lokalu 5	50.000				
6.	ul. Poniatowskiego 15B	Wykonanie przyłączy wodnokanalizacyjnych	30.000				.
		Naprawa/wymiana orynnowania	.			25.000	
		Wymiana pieca oraz zakup zbiornika paliwa		50.000			

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 7. 1. W latach 2026 – 2030 planuje się sprzedaż razem 14 lokali mieszkalnych. W tym

2 lokale mieszkalne przy ul. Szkolnej 8, 3 lokale przy ulicy Poniatowskiego 15a, 2 lokale przy ulicy Poniatowskiego 15b, 3 lokale przy ulicy Warszawskiej 3 oraz 4 lokale mieszkalne przy ulicy Warszawskiej 5.

2. Sprzedaż lokali mieszkalnych w poszczególnych latach będzie uzależniona od zainteresowania zakupem mieszkań.

3. Założeniem polityki Gminy w zakresie sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Różan jest utrzymanie zasady, że bezwarunkowo sprzedaży nie podlegają lokale przeznaczone do najmu socjalnego, gdyż lokale te przeznaczone są na zaspokojenie najpilniejszych potrzeb mieszkaniowych mieszkańców będących w niedostatku,

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 8. Czynsz za lokale mieszkalne stanowiące zasób gminy opłacają najemcy tych lokali.

§ 9. 1. Czynsz najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy ustala Burmistrz Gminy Różan w drodze zarządzenia.

2. 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 budynków ale zapewnić również środki na remonty.

3. Stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu z zasobu mieszkaniowego Gminy obejmuje stawkę bazową podwyższoną o czynniki podwyższające wartość użytkową lokalu lub obniżoną o czynniki obniżające wartość lokalu.

4. Wprowadza się następujące czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokalu oraz stopień obniżenia lub podwyższenia stawki czynszu:

1) czynniki podwyższające: - położenie budynku - 10 % 2) czynniki obniżające:

- wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu - 20 %.

§ 10. 1. Utrzymywanie stawki czynszu na poziomie właściwym dla racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, powiązane będzie z ochroną najuboższych lokatorów poprzez stosowanie obniżek czynszu.

2. Czynsz może być obniżony o nie więcej niż 30% na wniosek Najemcy, który łącznie spełnia poniższe warunki:

1) zawarł umowę najmu na czas nieokreślony,

2) w przypadku zadłużenia w spłacie – zawarł ugodę i realizuje postanowienia tej ugody, 3) spełnia następujące kryteria dochodowe uprawniające do obniżki czynszu:

a) w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego, dochód na osobę nie przekracza 90% najniższej emerytury,

b) w przypadku wieloosobowego gospodarstwa domowego, dochód na osobę nie przekracza 70% najniższej emerytury.

3. Obniżenia czynszu nie stosuje się w odniesieniu do najemcy, który:

1) podnajął lokal innej osobie, bez względu na to czy podnajem nastąpił na podstawie pisemnej umowy lub umowy ustnej, 2) nie zamieszkuje na stałe w lokalu,

3) zalega z opłatami czynszu za więcej niż trzy miesiące lub nie realizuje zawartej ugody w sprawie spłaty zadłużenia przez czas dłuższy niż trzy miesiące. Obniżka czynszu przyznawana jest na okres 12 miesięcy.

Rozdział 6.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy

§ 11. 1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy (a także zasobami wspólnot mieszkaniowych) administruje - Zakład Gospodarki Komunalnej Sp. z o.o. w Różanie.

2. Administrator kieruje się względami racjonalnej gospodarki mieszkaniowej zasobu.

3. Administrowanie lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy przez Zakład Gospodarki Komunalnej Sp. z o.o. polega na:

- zawieraniu i rozwiązywaniu w imieniu gminy umów najmu lokalu,
- naliczaniu czynszów i opłat związanych z wynajmem lokali,
- prowadzeniu windykacji należności z tytułu czynszu za lokale,
- zagospodarowania terenów wokół budynku,
- utrzymaniu w należytym stanie porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynków służących do wspólnego użytku oraz jego otoczenia,
- wykonywaniu bieżących konserwacji budynków, pomieszczeń i urządzeń służących do wspólnego użytku,
- przeprowadzaniu okresowych przeglądów technicznych budynków i mieszkań zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego oraz typowanie budynków do remontów bieżących i kapitalnych,
- prowadzeniu i aktualizowaniu pełnej dokumentacji budynków i lokali mieszkalnych.

§ 12. W okresie realizacji niniejszego programu nie przewiduje się zmiany sposobu administrowania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Różan.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 13. 1. W latach 2026 – 2030 finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł:

- wpływów z czynszów za lokale mieszkalne,
- wpływów ze sprzedaży lokali, - środków budżetu gminy.

Rozdział 8.

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

§ 14. Prognozę kosztów utrzymania zasobów mieszkaniowych Gminy w latach 2026-2030 obejmującą wydatki na bieżącą eksploatację, remonty, modernizację i inwestycje mieszkaniowego zasobu Gminy przedstawia tabela nr 3.

Tabela nr 3. Koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy Różan przedstawia tabela poniżej.

Rodzaj kosztów*	Prognoza kosztów w zł				
	2026	2027	2028	2029	2030
Koszty bieżącej eksploatacji budynków i lokali	273.325,00	286.991,00	287.675,00	287.709,00	287.710,00
Koszty administrowania nieruchomości wspólnych	25.200,00	26.400,00	28.800,00	31.200,00	33.600,00
Koszty remontów lokali i budynków	128.763,00	144.702,00	60.450,00	206.160,00	35.000,00
Koszty modernizacji lokali i budynków	40.000,00	50.000,00	60.000,00	70.000,00	80.000,00

Koszty inwestycyjne	250.000,00	367.000,00	156.000,00	228.000,00	35.000,00
---------------------	------------	------------	------------	------------	-----------

* prognozowane koszty mają charakter szacunkowy, mogą odbiegać zatem od zaistniałych w rzeczywistości.

Rozdział 9.

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

§ 15. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania zasobem mieszkaniowym za niezbędne uznaje się podejmowanie działań zmierzających w szczególności do:

- 1) Sukcesywna poprawa stanu technicznego lokali poprzez prowadzenie bieżących remontów, modernizacji oraz inwestycji podnoszących standard mieszkań.
- 2) Zapewnienie przejrzystych i sprawiedliwych zasad przydziału lokali, poprzez szczegółową weryfikację wniosków osób ubiegających się o najem, w oparciu o postanowienia uchwały określającej zasady wynajmowania lokal wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.
- 3) Przeciwdziałanie narastaniu zadłużenia czynszowego, poprzez konsekwentne i skuteczne działania windykacyjne, zmierzające do ograniczenia liczby dłużników oraz poprawy ściągalności należności. W przypadkach rażącego i długotrwałego naruszenia obowiązków najemcy, w tym uporczywego uchylania się od regulowania zobowiązań finansowych, stosowane będą przewidziane prawem środki, łącznie z dochodzeniem eksmisji.
- 4) zintensyfikowanie działań zmierzających do zamian lokali o dużych powierzchniach, zajmowanych przez najemców, którzy nie są w stanie uregulować opłat związanych z najmem tych lokali.
- 5) zwiększenie sprzedaży lokali mieszkalnych w już istniejących wspólnotach mieszkaniowych.

§ 16. W latach 2026-2030 nie przewiduje się remontów kapitalnych budynków i lokali mieszkalnych, z którymi wiąże się konieczność zapewnienia lokali zamiennych najemcom na czas remontu kapitalnego.

Uzasadnienie

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Różan jest dokumentem obligatoryjnym. Wynika to z przepisu art. 21 ust.1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725), który stanowi, iż rada gminy uchwała wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Opracowany na lata 2026-2030 dokument obejmuje między innymi prognozę wielkości zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach, zasady polityki czynszowej, sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami oraz opis działań mających na celu racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy. Dotychczasowy program obejmował lata 2021 – 2025 dlatego też zasadnym jest opracowanie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Różan na kolejne lata 2026-2030.

Mając na uwadze powyższe, uznaję za zasadne podjęcie niniejszej uchwały.