

**UCHWAŁA NR XXI/132/2026
RADY GMINY W PUSZCZY MARIAŃSKIEJ**

z dnia 21 stycznia 2026 r.

**w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Puszcza
Mariańska na lata 2026-2030.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) 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 (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725) Rada Gminy w Puszczy Mariańskiej uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Puszcza Mariańska na lata 2026-2030, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Puszcza Mariańska.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Wiesław Pietras

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Puszcza Mariańska na lata 2026-2030**Rozdział 1.****Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Puszcza Mariańska w poszczególnych latach**

§ 1. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Puszcza Mariańska tworzą lokale stanowiące własność Gminy Puszcza Mariańska, a także pozostające w posiadaniu samoistnym Gminy Puszcza Mariańska.

2. W okresie objętym wieloletnim programem gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Puszcza Mariańska zakładane jest utrzymanie zbliżonej do aktualnej liczby lokali tworzących ten zasób.

3. Aktualną (wg stanu na 31 października 2025 roku) i prognozowaną wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Puszcza Mariańska przedstawia tabela nr 1.

Tabela nr 1

	Liczba budynków	Liczba lokali	Pow. użytkowa lokali (mkw.)	Powierzchnia mieszkalna lokali (mkw)	Możliwość sprzedaży (liczba lokali)
31.10.2025	7	59	2656,74	1607,75	0
2026	7	59	2656,74	1607,75	0
2027	7	58	2606,74	1572,75	1
2028	7	57	2556,74	1537,75	1
2029	7	54	2406,74	1432,75	3
2030	7	49	2156,74	1257,75	5

§ 2. 1. Za celowe i konieczne uznaje się przeprowadzenie w budynkach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Puszcza Mariańska napraw i remontów w takim zakresie, aby budynki te w okresie obowiązywania niniejszego programu mogły utrzymać właściwy stan techniczny.

2. Aktualny stan ilościowy i techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Puszcza Mariańska przedstawia tabela nr 2 (stan na 31.10.2025 r.)

Tabela nr 2

Lp.	Rok budowy	Adres budynku	Liczba lokali	Powierzchnia lokali (mkw)	Wyposażenie		
					wod-kan	CO	CWU
1	1926	Puszcza Mariańska, Papczyńskiego 4	3	110	+	-	-
2	1916	Michałów 39	1	33,4	+	+	-
3	1952	Studzieniec 20B, (działka nr 115/4)	16	592,95	+	+	+
4	1960	Studzieniec 20E, (działka nr 115/35)	4	181,41	+	-	-
5	1991	Studzieniec 20C, (działka nr 115/5)	12	714,47	+	+	+
6	1994	Studzieniec 20D, (działka nr 115/7)	13	660,8	+	+	+
7	2013	Korabiewice 60a	10	363,71	+	-	-

	Ogółem: liczba lokali:	59	Ogółem – 2656,74 mkw			
--	------------------------	----	-------------------------	--	--	--

3. Będą prowadzone systematyczne działania na rzecz poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Puszcza Mariańska.

4. Ocenę oraz prognozę na lata 2026-2030 stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Puszcza Mariańska przedstawia tabela nr 3. Ocena stanu technicznego została dokonana z podziałem na 3 grupy:

- 1) stan dobry – elementy budynku utrzymane są w należytych stanie technicznym;
- 2) stan średni – w elementach budynku występują niewielkie uszkodzenia i ubytki, nie zagrażające bezpieczeństwu ludzi i mienia;
- 3) stan zadowalający – w elementach budynku znajdują się znaczne uszkodzenia lub ubytki, nie zagrażające bezpieczeństwu ludzi i mienia.

Tabela nr 3

Lp.	Rok/stan/adres	31.12.2025	2026	2027	2028	2029	2030
1	Puszcza Mariańska, Papczyńskiego 4	średni	średni	średni	średni	średni	dobry
2	Michałów 39	średni	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
3	Studzieniec 20B, (działka nr 115/4)	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
4	Studzieniec 20E, (działka nr 115/35)	zadowalający	zadowalający	średni	dobry	dobry	dobry
5	Studzieniec 20C, (działka nr 115/5)	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
6	Studzieniec 20D, (działka nr 115/7)	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
7	Korabiewice 60a	zadowalający	zadowalający	zadowalający	średni	średni	dobry

Rozdział 2.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali

§ 3. 1. Na podstawie prognozy stanu technicznego przedstawionej w §2 ust. 4, ustala się następujące priorytety w zakresie wykonywania remontów i modernizacji:

- 1) usuwanie stanów zagrożeń (instalacje elektryczne, wentylacyjne, zalecenia opinii technicznych);
- 2) remonty zwalnianych lokali;
- 3) wymiana stolarki okiennej;
- 4) naprawa pokryć dachowych;
- 5) termomodernizacje;
- 6) remonty części wspólnych.

2. Plan remontów i modernizacji budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Puszcza Mariańska z podziałem na zakres prac w latach obowiązywania programu określa tabela nr 4.

Tabela nr 4

Lp.	Rodzaj robót remontowych	2026	2027	2028	2029	2030
-----	--------------------------	------	------	------	------	------

		Budynki lub lokale w tys. złotych				
1	Remonty lub wykonanie instalacji (wod-kan, CO)	10	400	10	10	10
2	Remonty lokali zwalnianych	50	50	50	50	50
3	Wymiana stolarki okiennej	5	5	5	5	5
4	Naprawa pokryć dachowych	15	20	20	20	20
5	Termomodernizacje	1000	10	10	10	300*
6	Remonty części wspólnych	40	40	40	40	40

* uzależnione od pozyskania zewnętrznych środków finansowych

3. Plan remontów i modernizacji budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Puszcza Mariańska z podziałem na zakres prac w poszczególnych budynkach w latach obowiązywania programu określa tabela nr 5.

Tabela nr 5

Lp.	Adres/ zakres prac/kwota w tys. zł	2026	2027	2028	2029	2030
1	Puszcza Mariańska, Papczyńskiego 4					300* termomodernizacja
2	Michałów 39	1 000 ocieplenie budynku, wymiana stolarki okiennej, ogrzewanie gazowe				
3	Studzieniec 20B, (działka nr 115/4)					
4	Studzieniec 20E, (działka nr 115/35)		400 modernizacja przyłączy wod-kan			
5	Studzieniec 20C, (działka nr 115/5)					
6	Studzieniec 20D, (działka nr 115/7)					
7	Korabiewice 60a					

* prace uzależnione od pozyskania zewnętrznych środków finansowych

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Puszcza Mariańska

§ 4. 1. W okresie objętym wieloletnim programem gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Puszcza Mariańska przewiduje się sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Puszcza Mariańska.

2. Pierwszeństwo w nabywaniu lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Puszcza Mariańska przyznaje się dotychczasowym najemcom tych lokali.

3. Planowaną sprzedaż lokali mieszkalnych przedstawia tabela nr 6.

Tabela nr 6

Lp.	Rok/liczba lokali	2026	2027	2028	2029	2030
1	Studzieniec 20B,	0	1	0	0	1

	(działka nr 115/4)					
2	Studzieniec 20E, (działka nr 115/35)	0	0	0	1	1
3	Studzieniec 20C, (działka nr 115/5)	0	0	0	2	2
4	Studzieniec 20D, (działka nr 115/7)	0	0	1	0	1

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 5. 1. W celu właściwego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, ustala się zasady polityki czynszowej.

2. Zasady polityki czynszowej służą należytemu utrzymaniu technicznego stanu budynków i lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Puszcza Mariańska, czego efektem ma być podniesienie standardu technicznego całego zasobu mieszkaniowego oraz poprawa warunków mieszkaniowych najemców.

3. Realizując cel określony w ust. 2, należy dążyć do ustalenia czynszu na poziomie umożliwiającym pełne pokrycie racjonalnych kosztów zarządzania i remontów bieżących, z uwzględnieniem standardu wyposażenia tych lokali i czynników obniżających ich wartość użytkową.

4. Stawka czynszu w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Puszcza Mariańska nie może wynosić mniej niż 0,85 procent wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 mkw. powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa mazowieckiego z wyłączeniem m. st. Warszawy określanych przez Wojewodę Mazowieckiego w obwieszczeniu.

5. Stawkę, o której mowa w ust. 4, podwyższa się nie częściej niż raz w roku, o nie więcej niż średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym, nie więcej jednak niż o 10 proc. dotychczasowej stawki.

§ 6. 1. Dla lokali o najwyższym standardzie wyposażenia ustala się maksymalną stawkę czynszu.

2. Za lokal o najwyższym standardzie przyjmuje się lokal wyposażony w instalację centralnego ogrzewania z sieci gminnej, instalację ciepłej wody użytkowej, łazienkę oraz wc.

3. Ustala się następujący wykaz czynników obniżających wartość użytkową lokalu w stosunku do lokalu o najwyższym standardzie oraz stopień obniżenia stawki maksymalnej czynszu:

1) ze względu na położenie budynku, w którym znajduje się lokal:

- a) brak w odległości 2 km przystanku komunikacji zbiorowej – obniżka o 5 proc.
- b) brak dojazdu drogą utwardzoną – obniżka o 5 proc.;

2) ze względu na położenie lokalu w budynku:

- a) usytuowanie w suterenie lub na poddaszu – obniżka o 2 proc.;

3) ze względu na wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan:

- a) brak centralnego ogrzewania i/lub ciepłej wody użytkowej – obniżka o 5 proc.
- b) brak łazienki i/lub wc lub ich współużywalność – obniżka o 5 proc.;

4) ze względu na stan techniczny budynku:

- a) położenie lokalu w budynku do kapitalnego remontu – obniżka o 5 proc., przy czym przez budynki wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Puszcza Mariańska przeznaczone do kapitalnego remontu rozumie się budynki, wobec których organ nadzoru wydał decyzję nakazującą przeprowadzenie takiego remontu.

4. Dla ustalenia stawki czynszu za 1 mkw. w danym lokalu brane są pod uwagę łączne zmniejszenia maksymalnej stawki czynszu określonej w ust. 1.

5. Stawki czynszu w lokalach z najmem socjalnym będą ustalone w wysokości do 50 proc. najniższej stawki czynszu określonej w § 6.

§ 7. 1. Czynsz w lokalu wchodzącym w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Puszcza Mariańska może być obniżany na wniosek najemcy, jeśli wysokość średniego miesięcznego dochodu na 1 członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, uzasadniającego zastosowanie obniżek czynszu naliczonego według obowiązujących stawek, nie przekracza:

- 1) 30% najniższej emerytury w przypadku gospodarstwa wieloosobowego;
- 2) 60% najniższej emerytury w przypadku gospodarstwa jednoosobowego.

Rozdział 5.

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

§ 8. 1. Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Puszcza Mariańska definiuje się jako podejmowanie wszelkich decyzji i dokonywanie wszelkich czynności zmierzających do utrzymania ww. nieruchomości w stanie niepogorszonym, jak również do uzasadnionego inwestowania w te nieruchomości.

2. Czynności związane z zarządzaniem lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Puszcza Mariańska powierza się Wójtowi.

3. Wszelkie pisma i wnioski dotyczące mieszkaniowego zasobu Gminy Puszcza Mariańska należy kierować do Wójta Gminy Puszcza Mariańska.

4. W okresie obowiązywania programu nie przewiduje się istotnych zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Puszcza Mariańska.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej oraz wysokość kosztów związanych z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu Gminy Puszcza Mariańska, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów, koszty modernizacji budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Puszcza Mariańska, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina Puszcza Mariańska jest jednym ze współwłaścicieli oraz koszty inwestycyjne

§ 9. 1. Planowane źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w zakresie dotyczącym mieszkaniowego zasobu Gminy Puszcza Mariańska przedstawia tabela nr 7.

Tabela nr 7

Lp.	Planowane źródła finansowania	2026	2027	2028	2029	2030
1.	Wpływy z tytułu opłat czynszowych za najem lokali mieszkalnych	+	+	+	+	+
2.	Budżet Gminy Puszcza Mariańska	+	+	+	+	+
3.	Środki pozyskane ze źródeł zewnętrznych	-	-	+	+	+

2. Planowaną wysokość kosztów na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy Puszcza Mariańska, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów i modernizacji budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Puszcza Mariańska, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina Puszcza Mariańska jest jednym ze współwłaścicieli oraz koszty inwestycyjne w latach 2026-2030 przedstawia tabela nr 8.

Tabela 8

Lp.	Planowana wysokość kosztów (w tys. zł)	2026	2027	2028	2029	2030
1.	Koszty bieżącej eksploatacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Puszcza Mariańska	10	11	12	12	12
2.	Koszty remontów budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Puszcza Mariańska	120	125	135	135	125
3.	Koszty modernizacji budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Puszcza Mariańska	1000	400	0	0	300*
4.	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina Puszcza Mariańska jest jednym ze współwłaścicieli	0	0	0	0	0
5.	Koszty inwestycyjne	0	0	0	0	0

Rozdział 7.

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Puszcza Mariańska

§ 10. 1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Puszcza Mariańska będą podejmowane następujące działania:

- 1) inicjowanie zamiany lokali, tak aby lokatorzy zajmowali lokale odpowiednie do swoich potrzeb i możliwości finansowych;
- 2) sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania czynszu i opłat niezależnych od właściciela zasobu;
- 3) skuteczne egzekwowanie należności wymienionych w pkt 2, w tym poprzez zawieranie ugody w sprawie spłaty zadłużenia lub odpracowania długu;
- 4) wypowiedzanie umów lokatorom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe poza mieszkaniowym zasobem Gminy Puszcza Mariańska lub podnajmują lokal bez zgody właściciela;
- 5) wypowiedzanie umów lokatorom, którzy nie zamieszkują w lokalach powyżej roku;
- 6) umożliwianie kupna lokali mieszkalnych zainteresowanym najemcom z uwzględnieniem zapisu §4;
- 7) przeznaczanie środków finansowych pozyskanych ze sprzedaży lokali mieszkalnych wymienionych w ust. 6 na remonty, modernizacje i inwestycje w mieszkaniowym zasobie Gminy Puszcza Mariańska.

§ 11. W przypadku braku możliwości zabezpieczenia w inny sposób przez Gminę Puszcza Mariańska tymczasowych pomieszczeń dla osób, wobec których została orzeczona eksmisja bez uprawnienia do lokalu z najmem socjalnym, dopuszcza się wykorzystane w charakterze tymczasowych pomieszczeń lokali w budynkach, w których zastosowanie mają czynniki obniżające stawkę czynszu ujęte w §8 ust. 3.

Przewodniczący Rady Gminy

Wiesław Pietras

Uzasadnienie

Podjęcie uchwały w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy jest wypełnieniem delegacji ustawowej określonej w art. 21 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). Zgodnie z zapisami ww. ustawy program powinien być opracowany na okres co najmniej pięciu kolejnych lat.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Puszcza Mariańska na lata 2026-2030 jest dokumentem o charakterze planistycznym, przedstawiającym ogólne założenia w zakresie strategii utrzymania i rozwoju mieszkaniowego zasobu Gminy Puszcza Mariańska. Zawiera dane dotyczące wielkości i stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Puszcza Mariańska, potrzeby remontowe, plany modernizacyjne oraz przewiduje środki na jego utrzymanie, a także określa politykę Gminy w zakresie czynszów i sprzedaży lokali.

Mając na uwadze powyższe, przyjęcie uchwały jest zasadne.

Wójt Gminy Puszcza Mariańska

Krzysztof Boryna