

Uchwała Nr XVIII/98/2025
Rady Gminy Obryte
z dnia 28 listopada 2025 roku

w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Obryte na lata 2026 – 2030”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku 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 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2023 r., poz. 725 ze zm.) Rada Gminy Obryte uchwala co następuje:

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

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Obryte.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Renata Wilczyńska

Załącznik
do Uchwały Nr XVIII/98/2025 Rady
Gminy Obryte
z dnia 28 listopada 2025 r.

„Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Obryte na lata 2026-2030”

1. Wprowadzenie.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Obryte to dokument mający na celu wsparcie w racjonalnym i efektywnym gospodarowaniu istniejącym zasobem mieszkaniowym znajdującym się w jej posiadaniu. Ustala on formy zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gminy.

Program zawiera informację o mieszkaniowym zasobie gminy, strukturze mieszkań w zasobie, prognozie dotyczącej wielkości zasobu mieszkaniowego oraz analizę potrzeb i remontów. Ponadto zgromadzono w nim dane na temat źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej, sposobu zarządzania lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz strukturę wydatków.

2. Podstawa prawna „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Obryte na lata 2026-2030”.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Obryte został opracowany stosownie do postanowień art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r., o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. 2023 r., poz. 725 ze zm.). Wskazana powyżej ustawa definiuje zasób mieszkaniowy gminy, na który składają się lokale służące do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, stanowiące własność gminy.

Głównym celem wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy jest określenie podstawowych założeń i wytycznych działań Gminy zabezpieczających racjonalne gospodarowanie posiadanym zasobem mieszkaniowym.

Racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym służyć ma realizacji zadania własnego gminy polegającego na tworzeniu warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej poprzez zapewnienie lokali socjalnych i lokali zamiennych traktowane jako priorytet wobec ustawowego obowiązku gminy, a także w miarę możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach. Zaspokajanie potrzeb wspólnoty samorządowej to również umożliwienie mieszkańcom swobodnego pozyskiwania mieszkań o standardzie zapewniającym właściwy poziom warunków życiowych oraz kosztach nabycia i eksploatacji odpowiadających ich możliwościom finansowym. Działania gminy powinny

obejmować bardzo zróżnicowane pod względem dochodowym grupy ludności. Za gospodarstwo domowe i dochód, o którym mowa w niniejszym programie przyjmuje się gospodarstwo domowe i dochód w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dochodach mieszkaniowych (Dz. U. z 2023 r., poz. 1335 ze zm.).

Racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym wymaga zawodowego zarządzania nieruchomościami wchodzącymi w skład zasobu, polegającego na:

- 1) Zapewnieniu właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej zasobu.
- 2) Zapewnieniu bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji zasobu.
- 3) Bieżącym administrowaniu zasobem.
- 4) Utrzymanie zasobu w stanie nie pogorszonym zgodnie z jego przeznaczeniem.
- 5) Uzasadnionym inwestowaniu w zasób.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Obryte na lata 2026-2030, zwanym dalej Programem, swoim zakresem obejmuje:

- 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 budynków i lokali z podziałem na kolejne lata.
- 3) Plan sprzedaży lokali w kolejnych latach.
- 4) Zasady polityki czynszowej oraz zasady 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 modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, a także koszty inwestycyjne.
- 8) Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy a w szczególności:
 - a) Niezbędny zakres zmian lokali związanych z remontami budynków i lokali.
 - b) Planowaną sprzedaż lokali.

3. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy.

3.1. Wielkość i stan techniczny zasobu mieszkaniowego.

W skład mieszkaniowego zasobu gminy wchodzi lokales położone w budynkach wolnostojących oraz lokale w budynkach oświatowych będących własnością Gminy, przeznaczone do wynajmu.

Mieszkaniowy zasób Gminy wg stanu na dzień 1 grudnia 2025 r. tworzy 4 budynki. Dane liczbowe zasobu mieszkaniowego Gminy przedstawia poniższa tabela.

Tabela nr 1: Wielkość zasobu mieszkaniowego gminy Obryte

Lp.	Miejscowość	Ilość budynków	Powierzchnia użytkowa w m ²	Ilość mieszkań
1.	Obryte	1	167,30	4
2.	Zambski Kościelne	1	30,00	1
3.	Zambski Kościelne	1	64,00	1
4.	Cygany	1	174,08	4

W okresie obowiązywania Programu nie przewiduje się powiększenia mieszkaniowego zasobu gminy poprzez budowę nowych budynków mieszkalnych.

Prognozowane zmiany mieszkaniowego zasobu gminy w latach 2026 – 2030 przedstawia tabela nr 1 oraz tabela nr 2.

Tabela nr 2: Prognoza wielkość zasobu mieszkaniowego gminy Obryte w latach 2026-2030

Lp.	Miejscowość	Ilość budynków	Ilość mieszkań	Stan techniczny	Remont lokali w poszczególnych latach	Sprzedaż lokali w poszczególnych latach
1.	Obryte	1	4	Średni – jest instalacja wodno-kan. i c.o.	-	-

2.	Zambski Kościelne	1	1	Średni – jest instalacja wodno- kan.	-	-
3.	Zambski Kościelne	1	1	Bardzo słaby – jest instalacja wodna	-	-
4.	Cygany	1	4	Słaby – jest instalacja wodna	-	-

Z mieszkaniowego zasobu gminy nie wydziela się mieszkań socjalnych.

Stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy określa się na bazie następujących kryteriów:

- 1) Wiek budynków.
- 2) Wyposażenie techniczne budynków i lokali.
- 3) Stan aktualny budynków.

Gmina Obryte w miarę posiadanych środków finansowych stara się przeprowadzać bieżące remonty. Niestety bardzo często zakres przeprowadzanych prac staje się bardzo obszerny i środki zabezpieczone w budżecie nie wystarczają na wszystkie zaplanowane w danym roku prace. Gmina Obryte poprzez bieżące remonty, naprawy i konserwacje będzie utrzymywać mieszkaniowy zasób gminy w okresie obowiązywania programu w stanie nie pogorszonym.

Z ogólnej liczby 4 budynków, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy do sieci wodociągowej podłączonych jest 4 budynki, a 1 do sieci kanalizacyjnej.

3.2. Analiza zapotrzebowania na lokale mieszkalne.

Średniorocznie wpływa 2 podania o przyznanie lokalu mieszkalnego z mieszkaniowego zasobu gminy. Wynajem lokali realizowany jest sukcesywnie w miarę zwalniania lokali w istniejącym zasobie Gminy, na podstawie listy osób oczekujących na wynajem lokalu mieszkaniowego, aktualizowanej na koniec każdego roku kalendarzowego. Przewidywane zapotrzebowanie na lokale mieszkalne w Gminie w latach 2026-2030 przedstawia tabela nr 3.

Tabela nr 3: Przewidywane zapotrzebowanie na lokale mieszkaniowe w latach 2026-2030

Podstawowe wskazania	Prognozowane potrzeby w poszczególnych latach				
	2026	2027	2028	2029	2030
Rodziny ubiegające się o lokal mieszkalny	2	2	2	2	2

4. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technologicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata.

Zły stan techniczny budynków to jeden z ważniejszych problemów w dziedzinie gospodarki lokalowej. Stan techniczny z powodu wieloletniego ich eksploatacji przy braku wystarczających środków na remonty kapitalne. Dwa budynki są w bardzo złym stanie technicznym wymagają kapitalnego remontu, pozostałe budynki wymagają remontów bieżących. W jednym budynku wykonano remont dachu oraz docieplenie i elewację.

W okresie obowiązywania programu przy kwalifikowaniu poszczególnych budynków do remontu, brane będą pod uwagę wyniki okresowe przeglądów budynków.

Źródłem finansowania bieżących konserwacji w latach obowiązywania programu, będą środki finansowe budżetu Gminy pochodzące z opłat z tytułu najmu lokali.

W ramach bieżących remontów budynków planuje się:

- a) Usunięcie stanów zagrożeń katastrofą budowlaną budynków.
- b) Remonty elementów konstrukcyjnych budynków.
- c) Wymianę stolarki okiennej i drzwiowej.
- d) Termomodernizację budynków.
- e) Zapewnienie źródeł ciepła do lokali mieszkalnych.
- f) Wymianę instalacji elektrycznej i wodno-kanalizacyjnej.
- g) Wymianę pokrycia dachowego.

Prace te zostaną wykonane w ramach posiadanych środków.

Podstawą planowanych remontów są wyniki:

- 1) Przeglądów technicznych wykonywanych zgodnie z art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (Dz. U. z 2025 r., poz. 418 ze zm.).

- 2) Ekspertyz, nakazów instytucji zewnętrznych.
- 3) Systematycznej kontroli budynków, dokonywanej przez pracowników Gminy Obryte.

Celem remontów i modernizacji budynków jest:

- a) Zapewnienie bezpieczeństwa najemcom.
- b) Doprowadzenie do jednolitych standardów technicznych budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.

W pierwszej kolejności będą podejmowane prace zmierzające do zabezpieczenia konstrukcji budynków, modernizacji i zabezpieczenia instalacji technicznych oraz zabezpieczenia przeciwpożarowego. Szczegółowe potrzeby remontowe nieruchomości stanowiących własność Gminy określone będą w oparciu o przeglądy stanu technicznego budynków odrębnie w każdym roku kalendarzowym.

5. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu.

W celu prowadzenia właściwej gospodarki lokalami mieszkalnymi, należytego utrzymania technicznego budynków mieszkalnych, podniesienia standardu technicznego całego mieszkaniowego zasobu gminy a w efekcie poprawy warunków mieszkaniowych najemców lokali komunalnych przyjmuje się do realizacji zasady polityki czynszowej dla mieszkaniowego zasobu Gminy Obryte wynikające z niniejszego Programu.

Stawki czynszu dla mieszkaniowego zasobu Gminy Obryte za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Wójt Gminy Obryte w drodze zarządzenia na podstawie postanowień niniejszej uchwały z uwzględnieniem czynników obniżających i podwyższających ich wartość użytkową. Podwyższenie czynszu za używanie lokali nie może być dokonywane częściej niż co 12 miesięcy.

W stosunku do najemców o niskich dochodach Wójt stosuje obniżki czynszu naliczonego według obowiązujących stawek.

Wysokość czynszu naliczonego według obowiązujących stawek obniża się o 15 % w przypadku gdy, średni miesięczny dochód na jedną osobę w gospodarstwie domowym w okresie 3 m-cy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 75% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych i 50% w gospodarstwach wieloosobowych. Obniżkę czynszu udziela się najemcy na okres 12 miesięcy. Decyzję w sprawie obniżki czynszu podejmuje Wójt.

Stawkę czynszu za 1 m² powierzchni lokalu ustala się z uwzględnieniem następujących czynników:

- a) Podłączenie lokalu do instalacji wodnej i kanalizacyjnej.
- b) Posiadanie instalacji c. o. w lokalu.
- c) Położenie lokalu w budynku położonym na nieruchomości mającej dostęp do drogi

asfaltowej. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy są zobowiązani do uiszczania czynszu i innych opłat niezależnych od Wynajmującego, takich jak opłaty za energię elektryczną, wodę i ścieki, odbiór nieczystości płynnych i stałych.

W przypadku lokali mieszkalnych czynsz najmu i opłaty niezależne od właściciela płatne są z góry do dnia 10-go dnia każdego miesiąca, chyba, że strony postanowią inaczej. Wpłat należy dokonywać na rachunek bankowy wskazany przez Wynajmującego.

Wysokość czynszu za wynajem lokali w mieszkaniowym zasobie gminy powinna być kształtowana na poziomie:

- a) Zapewniającym utrzymanie budynków w stanie technicznym co najmniej nie pogorszonym.
- b) Umożliwiającym sprawne administrowanie zasobem.
- c) Uwzględniającym sytuację ekonomiczną społeczeństwa Gminy.

Ustala się następujące rodzaje czynszów, obowiązujących w mieszkaniowym zasobie Gminy Obryte:

- a) Czynsz za lokale mieszkalne.

Dla wszystkich zasobów uznaje się za konieczne dążenie do sytuacji, w której czynsz będzie zapewniać pokrycie kosztów ponoszonych na utrzymanie zasobu, w tym przede wszystkim kosztów bieżącego utrzymania technicznego budynków, konserwacji i przeglądów, remontów, kosztów zarządzania oraz kosztów utrzymania czystości.

6. 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.

Obecnie wszystkie budynki stanowią własność Gminy Obryte, mieszkania znajdujące się przy budynkach szkół zarządzane są przez Referat Inwestycji, Rolnictwa, Gospodarki Przestrzennej i Komunalnej Urzędu Gminy w Obrytem.

Decyzje w sprawie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy podejmuje Wójt. Zarządzanie mieszkaniowymi zasobami gminy odbywać się będzie w najbliższych pięciu latach na dotychczasowych zasadach.

W w/w referacie Urzędu Gminy prowadzona będzie ewidencja lokali, dokumentacja związana z najmem lokali, obsługa finansowa w zakresie poboru i windykacji należności z tytułu najmu oraz dokonywane będą niezbędne prace remontowo – budowlane.

7. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2026 – 2030.

Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy są:

- a) Wpływy z czynszów za najem lokali mieszkaniowych.
- b) Wpływy z czynszów za najem lokali użytkowych.
- c) Środki pochodzące z budżetu Gminy.

Dodatkowymi zewnętrznymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być:

- a) Dotacje pochodzące z budżetu Państwa.
- b) Dofinansowania pochodzące ze środków Narodowego i Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej.
- c) Inne środki pomocowe.

Wpływy te w całości przeznaczone są na pokrycie następujących kosztów:

- a) Eksploatacji.
- b) Remontów budynków gminnych.
- c) Inwestycji.
- d) Zarządu nieruchomościami.
- e) Remontów części wspólnych.

Dążąc do racjonalnej polityki czynszowej wydatki na koszty eksploatacji, remontów bieżących, funduszy remontowych powinny być pokrywane wyłącznie z wpływów czynszowych. Priorytetem dla gospodarki mieszkaniowej, w okresie obowiązywania Programu, będzie utrzymanie równoważącej się struktury dochodów i wydatków bieżących. 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, a także koszty inwestycyjne.

Z punktu widzenia ekonomicznego na koszty utrzymania zasobu lokalowego składają się:

- 1) Koszty utrzymania technicznego (obowiązkowe przeglądy instalacji i urządzeń, doraźne naprawy, konserwacje niezbędne bieżące remonty, dozór techniczny, usuwanie awarii).
- 2) Ubezpieczenie budynków (ubezpieczenie budynków od ognia i innych szkód losowych).
- 3) Pozostałe koszty (oświetlenie, ogrzewanie części wspólnych budynków, zużycie wody na potrzeby administracyjne, koszty dezynfekcji i deratyzacji).

Ponadto ponoszone są wydatki na:

- 1) Remonty oraz modernizację lokali i budynków.

2) Pozostałe wydatki (koszty operacyjne i inne).

Wysokość wydatków na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy w kolejnych latach 2026-2030 oszacowano na podstawie dotychczas ponoszonych kosztów z uwzględnieniem zmian w wysokości zasobu, zmiany wielkości czynszów, planów remontowych, modernizacji i inwestycji. Prognozę wydatków na mieszkaniowy zasób Gminy w latach 2026-2030 obrazuje tabela nr 5.

Tabela nr 5: Prognoza wydatków na mieszkaniowy zasób gminy w lata 2026-2030

Pokrycie wydatków	Lata obowiązywania programu				
	2026	2027	2028	2029	2030
Koszty bieżącej eksploatacji	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00
Koszty remontów	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00
Koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy	10.500,00	11.000,00	11.500,00	12.000,00	12.500,00
Koszty zarządu nieruchomościami	1000,00	1000,00	1000,00	1000,00	1000,00
Koszty inwestycyjne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Razem	14.500,00	15.000,00	15.500,00	16.000,00	16.500,00

Poziom wydatków na utrzymanie i niezbędne remonty oraz ulepszenie mieszkaniowego zasobu uzasadnia stopniowy wzrost stawek czynszu. Zadaniem polityki czynszowej Gminy na lata 2026-2030 jest takie kształtowanie stawek czynszu, aby dążyć do samowystarczalności finansowej gospodarki mieszkaniowej.

8. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy planuje się w okresie obowiązywania niniejszego programu:

- a) Dążenie do prowadzenia remontów o takim zakresie, który nie wymaga przydzielenia lokalu zamiennego.
- b) Adaptacja pomieszczeń niemieszkalnych.
- c) Wykorzystywanie możliwości pozyskiwania unijnych środków finansowych w ramach istniejących programów na renowację części wspólnych budynków wielolokalowych.

Tworzenie warunków dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych Gminy. Wobec powyższego Gmina Obryte podejmować będzie działania w celu powiększenia własnego zasobu mieszkaniowego.

Rada Gminy zleca Wójtowi podjęcie wszelkich zgodnych z przepisami prawa działań w celu umożliwienia zawarcia bezpośrednich umów na dostawę do lokalu mediów i usług.

Lokale z mieszkaniowego zasobu przeznacza się dla mieszkańców Gminy, którzy nie są w stanie wynająć lokali z innych zasobów, a jednocześnie sytuacja finansowa pozwala na opłacenie czynszów w lokalach komunalnych.