

UCHWAŁA Nr /...../26
Rady Gminy Somianka
z dnia2026 r.

Projekt

w sprawie uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Somianka w latach 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, z późn.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 2025 r. poz. 1071 z późn.zm.) uchwała się, co następuje:

§ 1. Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Somianka w latach 2026-2030” w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc Uchwała Nr XXXIII/209/21 Rady Gminy Somianka z dnia 7 lipca 2021 r. w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Somianka w latach 2021-2025 (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2020 r. poz. 6063).

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Robert Rakowski

Projekt

Załącznik do uchwały Nr.....
Rady Gminy Somianka
z dnia 2026 r.

„Wieloletni programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Somianka w latach 2026-2030”

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Somianka został opracowany stosownie do postanowień art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2025 r. poz. 1071 z późn.zm.) i obejmuje:

- 1) Prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Somianka w latach 2026-2030;
- 2) Analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji;
- 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 latach 2026-2030;
- 6) Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- 7) Planowane koszty eksploatacji, remontów i modernizacji zasobu oraz wydatki inwestycyjne w kolejnych latach;
- 8) Działania na rzecz poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania zasobem gminy, a w szczególności:
 - a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
 - b) planowaną sprzedaż lokali.

Rozdział 1

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2026-2030

§1

1. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Somianka wchodzi lokale położone w budynkach wolnostojących będących własnością Gminy.
2. Aktualny wykaz lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Somianka przedstawia tabela nr 1.

Tabela Nr 1

L p.	Adres budynku/lokalu	Ilość budynków	Powierzchnia użytkowa lokali w m ²	Ilość lokali	Wyposażenie budynku w infrastrukturę	Opis budynku i stan techniczny
1.	Budynek mieszkalny wolnostojący przy Szkole	1	147,70	3	energia elektryczna,	Budynek murowany parterowy wybudowany w latach 1970-1974,

	Podstawowej w Ulasku 28 A, 07-203 Somianka				sieć wodociągowa i kanalizacyjna, centralne ogrzewanie gazowe, przydomowa oczyszczalnia ścieków, przyłącze telefoniczne, własne ujęcia ciepłej wody	kryty blachą trapezową powlekaną, stolarka okienna z PCV rynny i rury spustowe z PCV stan budynku dobry.
2.	Budynek mieszkalny wolnostojący przy Ośrodku Zdrowia w Somiance ul. Jana Pawła II 101, 07-203 Somianka	1	330,00	3	energia elektryczna, sieć wodociągowa i kanalizacja sanitarna zbiorcza, centralne ogrzewanie z budynku Ośrodka Zdrowia, własne ujęcia ciepłej wody, przyłącze telefoniczne.	Budynek murowany dwu kondygnacyjny podpiwniczony, wybudowany w latach 1988-1990, kryty blachą trapezową, stolarka okienna z PCV, rynny i rury spustowe z blachy ocynkowanej, stan budynku średni.

3. Z mieszkaniowego zasobu gminy wyłącza się budynek jednorodzinny drewniany położony w miejscowości Stary Mystkówiec 40, 07-206 Somianka, który ze względu na bardzo zły stan techniczny oraz wieloletni brak zasiedlenia nie nadaje się do dalszej eksploatacji. Budynek zostaje wykreślony z zasobu z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały.

4. Gmina Somianka nie wydzieliła w swoim zasobie lokali przeznaczonych na najem socjalny oraz pomieszczeń tymczasowych.

5. Zaspokajanie potrzeb w zakresie najmu socjalnego lokali oraz pomieszczeń tymczasowych odbywać się będzie w oparciu o lokale odzyskiwane do zasobu gminy w wyniku wygaśnięcia lub rozwiązania dotychczasowych umów najmu.

6. Przewiduje się pozyskiwanie lokali przeznaczonych na pomieszczenia zastępcze poprzez adaptację posiadanych przez Gminę lokali o przeznaczeniu niemieszkalnym.

6. Nie przewiduje się powiększania mieszkaniowego zasobu gminy poprzez budowę nowych mieszkań.

7. Techniczny stan budynków określa się w oparciu o wyposażenie lokali w instalacje centralnego ogrzewania, instalację energii elektrycznej, dostęp do wody z wodociągu gminnego i dostęp do kanalizacji sanitarnej.

Rozdział 2

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji

§2

Działania gminy będą się koncentrowały na utrzymaniu składników zasobu mieszkaniowego w należyłym stanie technicznym.

§3

Remonty lub modernizacje lokali i budynków będących w zasobach mieszkaniowych Gminy Somianka będą wykonywane sukcesywnie w miarę posiadanych środków finansowych z tytułu wpływu z czynszów za lokale mieszkalne i mogą zostać dofinansowane z innych środków budżetowych Gminy w zależności od stopnia pilności tych remontów, aby stan techniczny nie uległ pogorszeniu i będą przeprowadzane w kolejnych latach obowiązywania programu.

§4

Zakres prac niezbędnych do wykonania w budynkach i lokalach zasobu mieszkaniowego gminy na lata 2026- 2030, przedstawia tabela nr 2.

Tabela Nr 2

Lp.	Adres budynku/lokalu	Zakres robót remontowo-budowlanych do wykonania	Wartość robót w poszczególnych latach w tys. zł				
			2026	2027	2028	2029	2030
1.	Budynek mieszkalny wolnostojący przy Szkole Podstawowej w Ulasku 28 A, 07-203 Somianka	1) Bieżąca eksploatacja, 2) Remont tarasów i malowanie balustrad	2,0	2,0	10,0	2,0	2,0
2.	Budynek mieszkalny wolnostojący przy Ośrodku Zdrowia w Somiance ul. Jana Pawła II 101, 07-203 Somianka	1) Bieżąca eksploatacja,	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0

§5

Zakres planowanych prac może ulec zmianie w przypadku braku środków finansowych.

Rozdział 3

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach.

§6.

Nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych w latach 2026-2030.

Rozdział 4

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

§7.

Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu zarządza Wójt Gminy.

§8

1. Stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Wójt w drodze zarządzenia.
2. Stawkę czynszu można podwyższyć nie częściej niż raz w roku o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych.
3. Czynsz obejmuje koszty konserwacji, utrzymania technicznego i eksploatacyjnego budynku.
4. Przy określeniu stawki bazowej czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu, wyposażonego w pełną infrastrukturę techniczną (wodę, kanalizację, centralne ogrzewanie, energię elektryczną oraz ciepłą wodę), ulega obniżeniu w przypadku braku poszczególnych instalacji o następujące wartości::
 - a) lokal bez wody i kanalizacji - 20%,
 - b) lokal bez kanalizacji -10 %,
 - c) lokal bez wody -10%,
 - d) lokal bez centralnego ogrzewania - 20%,
 - e) lokal bez instalacji ciepłej wody – 10 %,
5. W przypadku wystąpienia więcej niż jednego czynnika wymienionego w ust. 4, wartości obniżek podlegają sumowaniu.
6. Stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu nie może przekraczać połowy najniższej stawki czynszu obowiązującej w mieszkaniowym zasobie Gminy.
7. Wnioski osób o najem lokalu rozpatruje Wójt Gminy.

Rozdział 5

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy latach 2026-2030.

§9

1. Zarządzaniem mieszkaniowym zasobem gminy zajmuje się Urząd Gminy Somianka, który prowadzi ewidencję lokali, dokumentację związaną z najmem lokali, obsługą finansową w zakresie poboru i windykacji należności z tytułu najmu oraz dokonuje niezbędnych prac remontowo-budowlanych.
2. W latach 2026-2030 nie przewiduje się zmian w sposobie i zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Somianka.

Rozdział 6

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

§10

1. Zasadniczym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2026-2030 będą następujące dochody oraz środki finansowe:

Lp.	Dochody i środki finansowe	Wartość robót w poszczególnych latach w zł				
		2026 r.	2027 r.	2028 r.	2029 r.	2030 r.
1.	dochody z opłat czynszowych za lokale mieszkalne i użytkowe	184 000	189 000	194 000	199 000	204 000
2.	środki z programów rządowych					
3.	środki pozyskane z programów unijnych					

2. Planowane wydatki na remonty i modernizację mieszkaniowego zasobu Gminy będą uzależnione od możliwości budżetowych oraz możliwości w pozyskiwaniu zewnętrznych źródeł finansowania.

3. Przewiduje się, że koszty utrzymania budynków i lokali gminnych w latach 2026–2030 będą wzrastać, co wynika głównie ze wzrostu kosztów usług remontowych oraz inflacji.

4. Gmina będzie realizować prace konserwacyjne oraz bieżące naprawy i remonty, uzależniając ich zakres od faktycznego stanu technicznego obiektów oraz zgłaszanych potrzeb.

Rozdział 7

Planowane koszty eksploatacji, remontów i modernizacji zasobu oraz wydatki inwestycyjne w kolejnych latach

§11

1. Szacunkowe wydatki związane z mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2026-2030 przedstawiono w tabeli nr 3.

Tabela nr 3

Lp.	Wyszczególnienie kosztów w zł w poszczególnych latach	2026 r.	2027 r.	2028 r.	2029 r.	2030 r.
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000
2.	Koszty remontów	15 000	15 000	16 000	16 000	17 000
3.	Koszty modernizacji lokali i budynków	25 000	25 000	30 000	30 000	35 000
4.	Koszty inwestycyjne	0	0	0	0	0

2. Gmina prowadzić będzie drobne naprawy i bieżące remonty, odpowiednio do zaistniałych potrzeb w tym zakresie.

3. W okresie obowiązywania programu nie przewiduje się wydatków na budowę lub przebudowę gminnych zasobów mieszkaniowych.
4. Gmina nie posiada nieruchomości wspólnych w zasobie mieszkaniowym.

Rozdział 8

Działania na rzecz poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania zasobem gminy

§12

1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy w okresie obowiązywania programu planuje się:
 - a) realizację remontów substancji mieszkaniowej ukierunkowanych na podniesienie standardu oraz stanu technicznego lokali, które nie wymagają zapewnienia lokalu zamiennego,
 - b) pozyskiwanie lokali przeznaczonych na pomieszczenia zamienne poprzez adaptację posiadanych przez Gminę lokali o przeznaczeniu niemieszkalnym.
2. Lokale z mieszkaniowego zasobu gminy przeznacza się dla najemców, którzy ze względu na niskie dochody nie mogą wynająć mieszkania z zasobów prywatnych, przy założeniu, że ich sytuacja finansowa zapewnia zdolność do ponoszenia kosztów utrzymania lokalu komunalnego.
3. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy wskazywane dla osób z różnymi rodzajami niepełnosprawności powinny być dostosowane do ich indywidualnych potrzeb i rodzaju niepełnosprawności osoby uprawnionej, a ponadto powinny być dostosowane do wymagań określonych w powszechnie obowiązujących przepisach prawa.
4. Nie przewiduje się zamiany lokali w związku z remontami budynków i lokali.

Przewodniczący Rady Gminy

Robert Rakowski