

UCHWAŁA NR XVIII.91.2026
Rady Gminy Goszczyn
z dnia 20 marca 2026 roku

**w sprawie zmiany uchwały Nr XVI.78.2025 Rady Gminy Goszczyn z dnia 28 listopada 2025 r.
w sprawie zatwierdzenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Gminy Goszczyn na lata 2025–2029**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. 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 (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725 ze zm.) uchwała się, co następuje:

§ 1.

W uchwale Nr XVI.78.2025 Rady Gminy Goszczyn z dnia 28 listopada 2025 r. w sprawie zatwierdzenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Goszczyn na lata 2025–2029 zmienia się treść załącznika do uchwały, który otrzymuje brzmienie zgodnie z załącznikiem do niniejszej uchwały.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Goszczyn.

§ 3.

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

WICEPRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
Okrasa
Andrzej Okrasa

Uzasadnienie

Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia **Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Goszczyn na lata 2025 – 2029** jest realizacją obowiązku, który nakłada art. 21 ust.1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Rada Gminy zobowiązana jest uchwalić wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, obejmujący okres co najmniej 5 lat.

W związku z zmianą Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy na lata 2025-2029, z wykazu lokali mieszkalnych wykreśla się lokal położony przy ul. Bądkowskiej 1A w Goszczynie oraz lokal w miejscowości Długowola. Wykreślenie lokalu przy ul. Bądkowskiej 1A jest podyktowane zmianą przeznaczenia lokalu, który znajduje się w budynku po Gminnym Ośrodku Pomocy Społecznej w Goszczynie. Obecnie w całym budynku planowana jest przebudowa, która będzie polegała m.in. na wyburzeniu ściany dzielącej część biurową z częścią mieszkalną. Przebudowa będzie realizowana w ramach złożonego wniosku o dofinansowanie na utworzenie w niniejszym budynku lokalnego centrum integracji. Budynek ten nie spełnia już wymogów mieszkaniowych. Lokal został opuszczony przez dotychczasowego najemcę w kwietniu 2025 r. Do chwili obecnej lokal nie został ponownie wynajęty. Działanie to wpisuje się w politykę racjonalizacji gospodarowania zasobem.

W związku ze zmianą Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Goszczyn na lata 2025–2029 z wykazu lokali mieszkalnych wykreśla się również lokal położony w miejscowości Długowola. Z informacji wynikających z ewidencji gruntów i budynków wynika, że nieruchomość położona w Długowoli stanowi działkę gruntu nr 286/3, zabudowaną budynkiem mieszkalnym oraz budynkami gospodarczymi, stanowiącą własność Gminy Goszczyn. Tym samym przedmiot ten ma charakter nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym, a nie lokalu mieszkalnego ujmowanego w mieszkaniowym zasobie gminy jako samodzielny lokal przeznaczony do wynajmowania. Zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 10 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego przez mieszkaniowy zasób gminy należy rozumieć lokale służące do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, stanowiące własność gminy albo pozostające w jej posiadaniu. Oznacza to, że przedmiotem tego zasobu są lokale, a nie nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi ujmowane jako odrębny składnik mienia komunalnego. W konsekwencji dalsze ujmowanie nieruchomości położonej w Długowoli w wykazie lokali tworzących mieszkaniowy zasób gminy byłoby nieprawidłowe. Zmiana ma zatem charakter porządkujący i dostosowujący treści programu do rzeczywistego stanu prawnego i faktycznego nieruchomości. Z tych względów zasadne jest wykreślenie tej pozycji z Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Goszczyn na lata 2025–2029.

Biorąc pod uwagę powyższe, zasadne jest podjęcie niniejszej uchwały.

WICEPRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
Okrasa
Andrzej Okrasa

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Goszczyn na lata 2025-2029

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Goszczyn 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 (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725 ze zm.).

Rozdział I Postanowienia ogólne

§ 1.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy obejmuje w szczególności:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne,
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikającej ze stanu technicznego budynku i lokali,
- 3) planowaną sprzedaż lokali,
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu,
- 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej,
- 7) wysokość wydatków w kolejnych latach na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład zasobu,
- 8) działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział II Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego mieszkaniowego gminy w latach 2025-2029

§ 2.

1. Mieszkaniowy zasób gminy obejmuje poniżej wymienione lokale socjalne i mieszkalne znajdujące się w budynkach stanowiących własność Gminy Goszczyn:

Lp.	Miejscowość, adres	Lokal mieszkalny, Ilość, m ²	Liczba izb (pomieszczeń)	Stan techniczny budynku	Wyposażenie	UWAGI
1	Sielec 38, gm. Goszczyn	52	3	dobry	Woda, zbiornik bezodpływowy, ogrzewanie ze szkoły	lokal w szkole (lokal socjalny)
2	Bądków 68A, gm. Goszczyn (1)	42	3	dobry	Woda, gaz + CO, zbiornik bezodpływowy	Dom Nauczyciela (lokal socjalny)
3	Bądków 68A, gm. Goszczyn (2)	42	3	dobry	Woda, gaz + CO, zbiornik bezodpływowy	Dom Nauczyciela (lokal socjalny)
4	Bądków 68A, gm. Goszczyn (3)	42	3	dobry	Woda, gaz + CO, zbiornik bezodpływowy	Dom Nauczyciela (lokal socjalny)
5	ul. Warszawska 45, gm. Goszczyn	62	3	dobry	Woda, CO, zbiornik bezodpływowy	Budynek po policji (I piętro, lokal socjalny)
RAZEM m²		240				

2. Z mieszkaniowego zasobu wydziela się do wynajmowania jako lokal socjalny:
 - a) 1 lokal w budynku szkoły w miejscowości Sielec,
 - b) 3 lokale w budynku Domu Nauczyciela w miejscowości Bądków 68, każdy lokal po 42,0 m²,
 - c) 1 lokal na I piętrze w budynku po policji ul. Warszawska 45.
3. W budynkach stanowiących własność Gminy Goszczyn znajduje się łącznie 5 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni **240 m²**, które jednocześnie są lokalami socjalnymi.
4. W latach **2025-2029** nie planuje się zwiększania ilości lokali mieszkalnych. Nie planuje się też zwiększania zasobu mieszkaniowego Gminy Goszczyn, ani budowy nowych budynków mieszkalnych.
5. Stan techniczny budynków należących do zasobu Gminy Goszczyn jest uzależniony od wieku budynków, ich utrzymania oraz przeprowadzanych w przeszłości remontów. Część budynków wymaga modernizacji i remontów ze względu na dostateczny ogólny stan techniczny. Priorytetowym celem remontów i modernizacji jest zapewnienie bezpieczeństwa lokatorom. W związku z tym w pierwszej kolejności należy podejmować prace zmierzające do zabezpieczenia konstrukcji budynków, instalacji technicznych oraz zabezpieczenia pożarowego. Podejmowane remonty mają na celu zapewnienie utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy Goszczyn na zadawalającym poziomie technicznym gwarantującym:
 - sprawną instalację elektryczną,
 - sprawną instalację wodno-kanalizacyjną,
 - stan konstrukcji budynku zapewniający bezpieczeństwo,
 - szczelność pokrycia dachowego,
 - sprawne przewody wentylacyjne i dymowe.

6. Stan techniczny budynków lub ich poszczególnych elementów wskazuje na konieczność systematycznego przeprowadzania remontów. Jako priorytetowe uznaje się remonty wynikające z wymogów bezpieczeństwa dla życia i zdrowia ludzi oraz bezpieczeństwa mienia. Dokonywane remonty winny pozwolić na utrzymanie zasobów w stanie co najmniej nie pogorszonym, a nawet przy ich systematycznej realizacji mogą doprowadzić do poprawy stanu technicznego zasobu.

Rozdział III

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

§ 3.

1. Remonty i modernizacje lokali mieszkalnych będą prowadzone w ramach środków własnych gminy.
2. W celu poprawy stanu technicznego budynków oraz utrzymania ich w dobrym stanie technicznym niezbędne jest wykonanie prac remontowych między innymi:
 - wymiana drzwi, podłóg, instalacji elektrycznej, instalacji wod.-kan.,
 - remont łazienek, kominów,
 - ocieplenie ścian i stropów budynku,
 - zagospodarowanie terenu przy budynkach.
3. Remonty i modernizacje planowane w latach 2025-2029

Lp.	Adres budynku	Prace remontowe i modernizacyjne				
		2025	2026	2027	2028	2029
1	Sielec 38, gm. Goszczyn	bieżące	bieżące	bieżące	bieżące	bieżące
2	Bądków 68A, gm. Goszczyn (1)	bieżące	bieżące	bieżące	bieżące	bieżące
3	Bądków 68A, gm. Goszczyn (2)	bieżące	bieżące	bieżące	bieżące	bieżące
4	Bądków 68A, gm. Goszczyn (2)	bieżące	bieżące	bieżące	bieżące	bieżące
5	ul. Warszawska 45, gm. Goszczyn	bieżące	bieżące	bieżące	bieżące	bieżące

Bieżące/ nie planuje się

Rozdział IV

Planowana sprzedaż w kolejnych latach

§ 4.

Nie przewiduje się sprzedaży lokali socjalnych i pozostałych lokali mieszkalnych zarówno w roku bieżącym, jak i latach kolejnych.

Rozdział V

Zasady polityki czynszowej oraz warunki ustalania czynszu

§ 5.

1. Polityka czynszowa gminy Goszczyn 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.
2. Stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Goszczyn ustala się z uwzględnieniem następujących czynników obniżających lub podwyższających wartość użytkową lokalu:
 - 1) ustala się czynniki podwyższające wartość bazową stawki czynszu:
 - a) lokal z doprowadzonym centralnym ogrzewaniem – podwyższenie 8%
 - b) lokal z doprowadzonym gazem – podwyższenie 8%
 - c) lokal z doprowadzoną instalacją wodno-kanalizacyjną – podwyższenie 8%
 - 2) ustala się czynniki obniżające wartość bazową czynszu:
 - a) lokal bez centralnego ogrzewania – obniżka 8%
 - b) lokal bez urządzeń wodno-kanalizacyjnych – obniżka 8%
 - c) lokal bez wc/łazienki w lokalu – obniżka 8% .
3. Stawka podstawowa czynszu za lokal socjalny stanowi połowę stawki podstawowej za lokal mieszkalny.
4. Stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej z tytułu najmu lokali ustala Wójt Gminy Goszczyn w drodze zarządzenia. Stawka czynszu nie może przekraczać 3% wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w województwie mazowieckim.
5. Utrzymywanie stawki czynszu na poziomie właściwym dla racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy powiązane będzie z ochroną najuboższych lokatorów poprzez stosowanie obniżek czynszu.
6. Przyjmuje się możliwość stosowania obniżek czynszu ze względu na wysokość dochodu gospodarstwa domowego najemcy na następujących zasadach:
 - 1) w wysokości 10% - jeżeli średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego wynosi do 100% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i do 70% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym;
 - 2) Wójt Gminy może zastosować obniżenia czynszu na wniosek zainteresowanego najemcy po złożeniu przez niego deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego za okres trzech miesięcy poprzedzający datę złożenia wniosku.

Rozdział VI

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy

§ 6.

1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządza Wójt Gminy lub jednostka organizacyjna, której Wójt Gminy powierzy tę funkcję.
2. Sprawujący Zarząd kieruje się względami racjonalnej gospodarki mieszkaniowej zasobu.
3. Umowy najmu z najemcami wskazanymi przez Wójta Gminy zawiera zarządca.

4. Zarządca powinien współdziałać z najemcami w zakresie:
 - a) zagospodarowania terenów wokół budynku,
 - b) wykonywania różnych prac z udziałem najemców,
 - c) przebudowy pomieszczeń mieszkalnych.
5. W okresie obowiązywania Programu nie przewiduje się zmian w zakresie zarządu mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział VII

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 7.

1. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach **2025-2029** będą środki zabezpieczone w budżecie Gminy, pochodzące z dochodów własnych, w tym w szczególności z wpływów z czynszów za lokale mieszkalne.
2. Koszty remontów obciążają budżet Gminy w wysokości ustalonej w planie wydatków na dany rok budżetowy.

Rozdział VIII

Wysokość wydatków na utrzymanie zasobów mieszkaniowych w kolejnych latach

§ 8.

1. Wydatki bieżące na pokrycie remontów i modernizacji mieszkań oraz budynków będą corocznie określane w uchwale budżetowej w miarę możliwości i potrzeb gminy.
2. Wydatków inwestycyjnych w latach **2025-2029** nie przewiduje się.

Rozdział IX

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 9.

1. W latach 2025-2029 nie przewiduje się remontów kapitalnych budynków i lokali mieszkalnych, z którymi wiąże się konieczność zapewnienia lokali zamiennych najemcom na czas remontu.
2. Przedstawiony powyżej „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy na lata 2025-2029” pozwala w sposób racjonalny gospodarować gminnym zasobem mieszkaniowym na etapie planowania, finansowania i zarządzania.

**WICEPRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY**
Okrasa
Andrzej Okrasa

