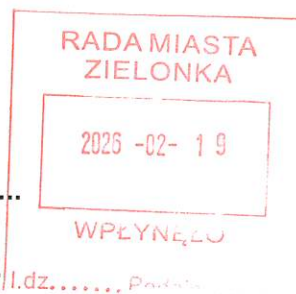


Druk nr 194
→Wszystkie Komisje
- proszę o opinie
19.02.2026 r.

Elektronicznie
podpisany przez
Andrzej Marek Grodzki

Uchwała Nr/...../.....
Rady Miasta Zielonka
z dnia r.



Druk Nr 194

POJEKT

w sprawie: Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Zielonka na lata 2026 – 2030.

Na podstawie art. 21 ust.1, pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2023 poz. 725) uchwała się, co następuje:

§ 1

Przyjmuje się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Zielonka na lata 2026-2030, stanowiący załącznik do uchwały.

§ 2

Traci moc Uchwała Rady Miasta Zielonka Nr XXXIV/341/21 z dnia 29 czerwca 2021 r. w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Zielonka na lata 2021 – 2025.

§ 3

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Zielonka.

§ 4

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

Naczelnik Wydziału
Gospodarki Komunalnej
i Architektury Krajobrazu

Klaudia Jabłońska

Rada Prawny
Sprawdzono pod kątem formalno-prawnym

Andrzej Górski

Załącznik Nr 1
do Uchwały
Rady Miasta Zielonka
z dnia

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM MIASTA ZIELONKA NA LATA 2026-2030

Rozdział 1

Miasto Zielonka, realizując zadania wynikające z Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 725), zwana dalej "ustawą", podejmuje działania mające na celu zapewnienie warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych swoich mieszkańców. W związku z tym, opracowanie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Zielonka jest odpowiedzią na konieczność skutecznego i długofalowego zarządzania zasobem mieszkaniowym miasta, z uwzględnieniem zmieniających się potrzeb lokalnej społeczności.

Głównym celem opracowania Wieloletniego Programu jest stworzenie ram dla efektywnego gospodarowania lokalami mieszkalnymi należącymi do miasta Zielonka oraz zapewnienie, że polityka mieszkaniowa będzie prowadzona w sposób zrównoważony, przejrzysty i dostosowany do realiów społecznoekonomicznych miasta. Program ten obejmuje analizę stanu technicznego, ilościowego i jakościowego zasobu mieszkaniowego miasta, a także definiuje kierunki działań w zakresie zarządzania, modernizacji, remontów i najmu lokali komunalnych.

Niniejszy dokument jest wynikiem analizy dotychczasowych doświadczeń w gospodarowaniu mieszkaniowym zasobem gminnym, a także prognoz demograficznych i społeczno-ekonomicznych, które mają wpływ na rozwój miasta Zielonka. Program uwzględnia potrzeby mieszkańców, ze szczególnym uwzględnieniem osób w trudnej sytuacji mieszkaniowej, rodzin o niskich dochodach, seniorów i innych grup wymagających wsparcia.

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Zielonka będzie realizowany w latach 2026-2030, stanowiąc podstawę do podejmowania decyzji w zakresie polityki mieszkaniowej.

Jego wdrożenie ma na celu poprawę jakości życia mieszkańców, zapewnienie efektywnego wykorzystania zasobu mieszkaniowego miasta oraz stworzenie warunków dla zrównoważonego rozwoju miasta Zielonka przyjaznego dla jej mieszkańców.

Rozdział 2

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne, pomieszczenia tymczasowe i pozostałe lokale mieszkalne.

§ 1

1. Z uwagi na obowiązki Gminy wynikające wprost z obowiązujących przepisów prawa celowe jest podejmowanie przez Miasto Zielonka działań, aby tworzyć warunki do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, dlatego też zakłada się, że w okresie obowiązywania wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Zielonka - w miarę możliwości finansowych Gminy i w przypadku pozyskiwania dodatkowych środków finansowych będą następować korzystne zmiany w liczbie lokali tworzących mieszkaniowy zasób Gminy.

2. Gmina Miasto Zielonka będzie podejmować wszelkie działania celem utrzymania posiadanego zasobu mieszkaniowego na takim poziomie, aby umożliwiał on tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, przeznaczając lokale komunalne lub socjalne dla osób ubiegających się o najem lokalu z zasobu Gminy, które spełniają kryteria określone w uchwale dotyczącej zasad gospodarowania tym zasobem, oczekują na najem lokalu w oparciu o prawomocny wyrok sądu lub nabyły uprawnienie do otrzymania lokalu zamiennego w oparciu o odrębne przepisy.
3. Ograniczone środki finansowe Gminy uniemożliwiają bieżące realizowanie nowego budownictwa mieszkaniowego, a także liczba osób oczekujących pomocy poprzez oddanie w najem lokalu komunalnego, powodują, że w pierwszych latach obowiązywania Programu realizowana będzie zasada, iż w pierwszej kolejności wykonywane będą zadania wynikające dla Gminy wprost z *ustawy o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego* dotyczące zapewnienia lokali socjalnych i lokali zamiennych a kolejno udzielenie pomocy mieszkaniowej innym osobom spełniającym określone przez Gminę warunki do najmu lokalu.
4. Zasób mieszkaniowy Gminy to 183 lokale, w tym 15 lokali socjalnych.
5. Struktura zasobów mieszkaniowych Gminy według form własności kształtuje się następująco:
 - 1) 136 lokale – własność Gminy w budynkach wolnostojących;
 - 2) 47 lokale – własność Gminy we Wspólnotach Mieszkaniowych;
6. Gmina zarządza i administruje 4 budynkami, których stan prawny nie jest uregulowany, których właścicielami są:
 - 1) budynki Skarbu Państwa - 2 budynki (Zaciszna 10, Zagłoby 5);
 - 2) osoby fizyczne- 4 budynki – (Chodkiewicza 3; Kilińskiego 54).
7. Szczegółowe zestawienie budynków (z lokalami) znajdującymi się w zasobie mieszkaniowym Gminy.

Tabela nr 1 Wykaz budynków Miasta Zielonka

Lp	Adres nieruchomości	Własność	Ilość lokali	Ilość lokali socjalnych w roku 2026
1	Legionów 46	Gmina	6	
2	Brzozowa 38	Gmina	2	
3	Chodkiewicza 3 - nieuregulowany stan prawny	Użytkownik Gmina	6	
4	Chodkiewicza 8	Gmina	4	
5	Graniczna13	Użytkownik	3	
6	Kilińskiego 51	Gmina	4	
7	Kilińskiego 54	Użytkownik Gmina	6	
8	Krasińskiego 30	Gmina	14	4
9	Lipowa 2	Gmina	2	
10	Lipowa 8	Gmina	8	
11	11 Listopada 31	Gmina	1	1
12	Ogrodowa 1	Gmina	7	1
13	Piastowska 15	Gmina	16	
14	Podleśna 2	Gmina	4	1
15	Podleśna 4	Gmina	20	3
16	Szkolna 17	Gmina	4	
17	Traugutta 1b	Gmina	3	
18	Traugutta 1C	Gmina	4	

19	Warmińska 25	Gmina	6	
20	Zaciszna 10 - nieuregulowany stan prawny	Użytkownik Gmina	6	3
21	Zagłoby 5 -nieuregulowany stan prawny	Użytkownik Gmina	2	
22	Długa 18 bl. 3	Wspólnota Mieszkaniowa	1	
23	Długa 18 bl. 4	Wspólnota Mieszkaniowa	1	
24	Długa 18 bl. 5	Wspólnota Mieszkaniowa	1	
25	Długa 18 bl. 9	Wspólnota Mieszkaniowa	3	1
26	Długa 18 bl. 10	Wspólnota Mieszkaniowa	3	
27	Długa 18 bl. 12	Wspólnota Mieszkaniowa	1	
28	Długa 18 bl. 13	Wspólnota Mieszkaniowa	5	
29	Długa 3	Wspólnota Mieszkaniowa	1	
30	Długa 5	Wspólnota Mieszkaniowa	1	
31	Dąbrowskiego 3	Wspólnota Mieszkaniowa	5	
32	Wolności 2 bl. 3, 5, 12,13	<i>Spółdzielnia Mieszkaniowa</i>	4	
33	Wyszyńskiego 7 bl. 19	Wspólnota Mieszkaniowa	2	
34	Wyszyńskiego 7 bl. 20	Wspólnota Mieszkaniowa	6	
35	Wyszyńskiego 7 bl.22	Wspólnota Mieszkaniowa	9	
36	Żabia 4	Wspólnota Mieszkaniowa	1	
37	Legionów 4a	Wspólnota Mieszkaniowa	3	
	Razem:		175	14

8. Przewiduje się, że wielkość zasobu mieszkaniowego w latach 2026-2030 będzie ulegać zmianom, w szczególności poprzez wyłączenie z użytkowania budynków w bardzo złym stanie technicznym, niespełniających obowiązujących norm użytkowych oraz przeznaczeniem niektórych lokali w ramach realizacji kluczowych dla *miasta* projektów społecznych. Dodatkowo, z jednej strony będzie następowało zmniejszanie się zasobu mieszkaniowego- w związku ze sprzedażą lokali mieszkalnych i innych nieprzewidzianych zdarzeń losowych – a z drugiej strony - zwiększenie zasobu w wyniku: budowy, rozbudowy, adaptacji budynków, przejmowania budynków od innych instytucji oraz w wyniku współudziału w budownictwie mieszkaniowym. Gmina Zielonka przewiduje przejęcie nieruchomości przy ul. Zacisznej 10 oraz Zagłoby 5 w latach 2026-2030. Gmina gromadzi materiały i dokumenty (dowody) celem regulacji stanu prawnego nieruchomości.
9. **Przyjmuje się następującą prognozę** wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy w kolejnych latach:

Tabela nr 2 Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego Miasta Zielonka

Lokale	rok				
	2026	2027	2028	2029	2030
Zasób mieszkaniowy	183	181*	179*	177*	175*
W tym lokale socjalne	15	16	18	19	20

* Prognozą sprzedaży lokali

10. Sytuacja dotycząca stanu technicznego w zasobach mieszkaniowych stanowiących własność Gminy Zielonka i zarządzanych przez Gminę Zielonka wygląda następująco:

- 1) 2 budynki, stanowiące własność Gminy (Legionów 46, Piastowska 15) zostały wybudowane/adaptowane i oddane do użytku w latach 2004 – 2007 oraz 17 lokali w blokach 19, 20 i 22 przy ul. Wyszyńskiego 7 oraz 4 lokale w blokach 3, 5, 12, 13 przy ul. Wolności 2 - ich stan techniczny ocenia się jako dobry;
- 2) pozostałe budynki, których gmina jest właścicielem lub sprawuje funkcję zarządcy należą do starego zasobu mieszkaniowego – zostały wybudowane w latach 30 ubiegłego wieku i wymagają remontów.

11. Ocena lokali mieszkalnych i lokali socjalnych w złym stanie technicznym w budynkach mieszkalnych wraz z prognozą zmian ich stanu w latach 2026-2030:

- Długa 18 bl. 12 m. 8 – 1 lokal - 2026;
- Graniczna 13 – 1 lokal; Zaciszna 10 – 4 lokale – 2027;
- Kasińskiego 30 – 3 lokale - 2028;
- Szkolna 17 – 1 lokal; Zagłoby 5 – 1 lokal; Ogrodowa 1 – 1 lokal – 2029;
- Brzozowa 38 – 2 lokale – 2030.

12. Stan techniczny lokali, których właścicielem jest gmina i należą one do gminnego zasobu mieszkaniowego:

- 1) w spółdzielniach mieszkaniowych jest dobry;
- 2) we wspólnotach mieszkaniowych - dobry.

13. Powiększanie mieszkaniowego zasobu Gminy w tym, zasobu lokali socjalnych oraz pomieszczeń tymczasowych w kolejnych latach winno być realizowane w miarę możliwości w szczególności przez:

- 1) nowe budownictwo komunalne realizowane w ramach własnych środków finansowych, w tym również z wykorzystaniem środków przeznaczonych na ten cel w budżecie Państwa, a także w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego lub koncesji na roboty budowlane;
- 2) adaptacje budynków komunalnych i powierzchni niemieszkalnych na lokale mieszkalne i socjalne;
- 3) przekwalifikowanie lokali mieszkalnych na lokale socjalne;
- 4) przejęcie budynków lub lokali na podstawie obowiązujących przepisów, celem adaptacji na lokale mieszkalne i socjalne.

14. Aby skutecznie realizować zadania, których celem jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej i zapobieganie wykluczeniom społecznym, dopuszcza się możliwość wynajmowania lokali od innych właścicieli lokali i podnajmowania osobom trzecim, w tym również dla realizacji prawomocnych wyroków sądowych wg zasad określonych w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Rozdział 3

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

§ 2

1. Znajomość stanu technicznego posiadanych i administrowanych zasobów mieszkaniowych oraz systematyczna kontrola i analiza mająca na celu określenie stopnia zużycia budynków umożliwia racjonalne planowanie remontów i ma bezpośredni wpływ na właściwe zarządzanie posiadaną substancją mieszkaniową. Ponieważ czynnikami mającymi istotny wpływ na stan techniczny budynków są między innymi: wiek budynku, rodzaj zabudowy, rodzaj pokrycia dachu, sposób utrzymania budynków, dotychczas wykonane remonty, konserwacje i sposób użytkowania budynków, a przede wszystkim wysokość środków finansowych przeznaczanych na wykonanie koniecznych remontów i napraw celowym jest systematyczne, zgodne z przyjętym przez administratora budynków harmonogramem - prowadzenie w nich inwestycji i remontów w takim zakresie, aby nieruchomości te mogły w okresie obowiązywania Programu osiągnąć jak najlepszy stan techniczny.
2. Dla zapewnienia bezpieczeństwa ludzi i mienia, które przyjmuje się za priorytetowe oraz celem doprowadzenia budynków do jak najlepszego stanu technicznego, zakłada się dalszą systematyczną poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Miasta Zielonka przyjmując, iż w pierwszej kolejności usuwane będą stany awaryjne zagrażające życiu i bezpieczeństwu mieszkańców i ich mieniu oraz konstrukcji technicznej budynku, ale jednocześnie będą podejmowane działania podnoszące standard zamieszkania (modernizacja budynków). Podstawowym celem remontów jest zapewnienie bezpieczeństwa użytkownikom lokali i budynków:
 - 1) duża część budynków wymaga remontu;
 - 2) instalacje elektryczne w połowie mieszkaniowego zasobu Gminy wymagają wymiany;
 - 3) należy dokonać niezbędnych remontów w celu zahamowania procesu dekapitalizacji zasobu mieszkaniowego;
 - 4) prognozuje się remonty w szczególności polegające na: naprawie lub wymianie pokrycia dachowego, obróbek blacharskich, przebudowie trzonów kominowych, wymianie stolarki okiennej i drzwiowej, wymianie podłóg, malowaniu klatek schodowych, ociepleniu budynków;
 - 5) planuje się sukcesywne doprowadzanie instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej do budynków gminnego zasobu mieszkaniowego - w istniejących ulicznych magistralach.
3. Celem prowadzonej polityki remontowej nieruchomości winno być: odniesienie stanu technicznego budynków stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy, poprzez przyjęcie zasady, systematycznego zwiększania środków finansowych na remonty tak, aby budynki posiadały sprawnie działające instalacje wodociągowe, kanalizacyjne, bezpieczną instalację elektryczną odpowiadającą obecnym wymogom technicznym oraz niskie zużycie ciepła będące wynikiem dokonanej termorenowacji (ocieplenia) budynku;
 - 1) bieżące określanie priorytetowych kierunków w zakresie remontów mieszkaniowego zasobu Gminy zmierzających do stałego podnoszenia nakładów finansowych na remonty, które pozwolą uniknąć wydawania środków finansowych na usuwanie stanów awaryjnych;
 - 2) wyposażenie podmiotów odpowiedzialnych za stan techniczny zasobu w instrumenty prawne i finansowe umożliwiające podejmowanie odpowiedzialnych decyzji w zakresie kolejności wykonywania robót i ich celowości.
4. Szczegółowe potrzeby remontowe nieruchomości stanowiących własność i współwłasność Gminy na każdy rok kalendarzowy określane będą w oparciu o przeglądy stanu technicznego budynków tak, aby środki finansowe niezbędne dla realizacji konkretnych – najpilniejszych działań, mogły zostać zabezpieczone w budżecie Gminy na kolejny rok.

5. Analizę potrzeb w zakresie nakładów inwestycyjnych i remontowych oraz szacunkowe potrzeby finansowe wynikające ze stanu technicznego budynków z podziałem na nieruchomości stanowiące własność i współwłasność Miasta Zielonka przedstawia tabela nr 3.
6. Oceny stanu technicznego budynków będą sporządzane w każdym roku kalendarzowym w oparciu o przepisy ustawy Prawo budowlane.
7. Za sporządzenie oceny o której mowa w ust.6 oraz sporządzenie harmonogramów remontów budynków odpowiedzialny jest zarządca (administrator) zasobu.
8. Zakłada się, że w wyniku przyjętych założeń Programu związanych z poprawą stanu technicznego zasobu nastąpi:
 - 1) zmniejszenie kosztów eksploatacji utrzymania nieruchomości;
 - 2) zmniejszenie kosztów związanych z usuwaniem awarii i jej skutków;
 - 3) zahamowanie procesów degradacji budynków i lokali.
9. Plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata

Tabela Nr 3 Plan remontów zasobu mieszkaniowego

Lp	Adres	Konieczne prace	Szacunkowa wartość brutto	Planowany termin realizacji
1	LEGIONÓW 46	Remont dachu	90 000,00	2028-2029
2	BRZOSZOWA 38	Remont dachu	120 000,00	2027-2028
3	CHODKIEWICZA 8	Remont części wspólnych/naprawa elewacji	150 000,00	2028-2029
4	GRANICZNA 13	Remont dachu/ remont części wspólnych/naprawa elewacji	200 000,00	2026-2027
5	WARMIŃSKA 25	Remont części wspólnych - klatka schodowa	40 000,00	2026-2027
6	OGRODOWA 1	Termomodernizacja budynku/remont dachu/naprawa elewacji	250 000,00	2026-2027
7	PODLEŚNA 4	Termomodernizacja budynku/remont części wspólnych/modernizacja instalacji kominowych i wentylacyjnych	260 000,00	2026-2027
8	ZAGŁOBY 5	Wykonanie instalacji sanitarnej	100 000,00	2026-2028

10. Plan modernizacji i remontów wynikający ze stanu technicznego budynku może podlegać zmianie w poszczególnych latach w związku z przedstawionymi bieżącymi ocenami stanu technicznego np. awarie.

Rozdział 4

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

§ 3

1. Finansowanie inwestycji i remontów nieruchomości stanowiących własność i współwłasność Gminy następować będzie ze środków przyjętych w każdym kolejnym roku kalendarzowym na ten cel w budżecie Gminy.
2. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w okresie obowiązywania Programu – środki pieniężne na finansowanie inwestycji i remontów zasobów mieszkaniowych Miasta Zielonka będą środkami pochodzącymi z następujących źródeł:
 - 1) z budżetu Gminy;

- 2) dotacje z budżetu państwa w ramach programów rządowych na wspieranie budownictwa mieszkaniowego i remonty;
 - 3) dotacje z Unii Europejskiej pozyskiwane w ramach programów;
 - 4) pożyczki i kredyty ze środków krajowych i zagranicznych;
 - 5) czynsz za najem lokali mieszkalnych i użytkowych;
 - 6) sprzedaż lokali mieszkalnych;
 - 7) z innych źródeł finansowania.
3. Priorytetem dla gospodarki mieszkaniowej powinno być dążenie do zrównoważenia dochodów i wydatków w zakresie gospodarki mieszkaniowej w ramach środków finansowych ujętych w budżecie Gminy na dany rok.
 4. Finansowanie remontów i inwestycji w nieruchomościach stanowiących współwłasność Miasta Zielonka odbywać się będzie w zakresie określonym uchwałami wspólnot mieszkaniowych do wysokości posiadanych udziałów w nieruchomości.

Rozdział 5

Planowana sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Zielonka

§ 4

1. Z uwagi na obecną niewystarczającą liczbę lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Zielonka w zestawieniu z potrzebami i obecnym stanem technicznym części budynków przyjmuje się, iż ewentualna sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy prowadzona będzie z zachowaniem zasady racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy i odbywać się będzie, w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami wyłącznie na zasadach określonych odrębnymi uchwałami Rady Miasta Zielonka.
2. Celem sprzedaży lokali mieszkalnych powinno być:
 - 1) przemyślana prywatyzacja zasobu mieszkaniowego powiązana bezpośrednio z przyjętym harmonogramem remontów nieruchomości;
 - 2) racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy poprzez żądanie w przypadku zbycia lokalu - zwrotu udzielonej bonifikaty - w przypadkach przewidzianych w ustawie o gospodarce nieruchomościami.
3. Gmina może odmówić sprzedaży lokali w szczególności, w każdym przypadku, gdy sprzedaż będzie sprzeczna z interesem Gminy.
4. Wyłącza się ze sprzedaży na rzecz najemców:
 - 1) lokale socjalne i budynki z lokalami o standardzie lokali socjalnych, które po zwolnieniu ich przez dotychczasowych najemców przeznaczone będą na lokale socjalne;
 - 2) lokale zadłużone;
 - 3) lokale w budynkach przeznaczonych do remontu kapitalnego i rozbiórki.

§ 5

Prognoza sprzedaży lokali w kolejnych latach 2026 – 2030.

1. Przy planowaniu sprzedaży lokali mieszkalnych w kolejnych latach należy brać pod uwagę:
 - 1) zapisy ustawy o ochronie praw lokatorów umożliwiające wypowiedzanie umów najmu lokatorom oraz ustawy o gospodarce nieruchomościami;
 - 2) działania zmierzające do poprawy wykorzystania zasobu mieszkaniowego gminy;
 - 3) ocenę dotychczasowej sprzedaży.

Rozdział 6

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

§ 6

1. Z uwagi na obowiązek Gminy prowadzenia właściwej gospodarki lokalami mieszkalnymi, należytego utrzymania technicznego budynków mieszkalnych, podniesienia standardu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy, a w efekcie poprawy warunków mieszkaniowych najemców lokali mieszkalnych przyjmuje się do realizacji zasady polityki czynszowej dla mieszkaniowego zasobu Miasta Zielonka wynikające z Programu.
2. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania.
3. Polityka czynszowa gminy polega na dostosowaniu wysokości czynszów do potrzeb wynikających z gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminnym. Wysokość stawek czynszu określa się uwzględniając czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokali.
4. Dla mieszkaniowego zasobu Miasta Zielonka ustala się następujące rodzaje czynszów:
 - 1) czynsz za lokale komunalne;
 - 2) czynsz za lokale socjalne;
5. Bazą wyjściową do ustalania maksymalnej stawki czynszu stanowi wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, ustalany co sześć miesięcy przez Wojewodę Mazowieckiego w Dzienniku Urzędowym.
6. Wartość odtworzeniową lokalu stanowi iloczyn powierzchni użytkowej i wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego.
7. Podwyżka nie może być dokonywana częściej niż co sześć miesięcy.
8. Wysokość stawki bazowej czynszu najmu 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu oraz wysokość stawek czynszu najmu lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych ustala Burmistrz Miasta Zielonka w drodze zarządzenia, z zachowaniem zasad wynikających zobowiązujących w tym zakresie przepisów prawnych oraz w oparciu o postanowienia Programu.
9. Stawka czynszu za lokale socjalne nie może przekraczać połowy stawki bazowej czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Miasta Zielonka.
10. Stawka czynszu może być obniżona w stosunku do najemców o niskich dochodach, których średni miesięczny dochód w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie wniosku nie przekracza 40% najniższej emerytury na jednego członka rodziny w gospodarstwie wieloosobowym – 70% obniżki lub 80% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym – 50% obniżki.
11. Ustala się, iż z wnioskiem o obniżkę stawki bazowej czynszu mogą występować najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Zielonka, w przypadku gdy stawka bazowa czynszu za zajmowany lokal odpowiadać będzie co najmniej 3% wartości odtworzeniowej budynku.
12. Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu o której mowa w pkt. 11 jest zobowiązany do złożenia stosownego wniosku o jej przyznanie. Obniżka czynszu udzielona może zostać najemcy, który spełni kryteria dochodowe uzasadniające zastosowanie obniżki czynszu przewidziane w odrębnej uchwale przyjętej w oparciu o art. 21 ust. 3 pkt. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
13. Ustala się następujące podstawowe kategorie lokali mieszkalnych w Zielonce.
 - 1) **KATEGORIA I A** - Lokale wyposażone w instalację elektryczną, wod.-kan., CO, WC i łazienkę;
 - 2) **KATEGORIA I B** - Lokale wyposażone w instalację elektryczną, wod.-kan., CO, WC i łazienkę;
 - 3) **KATEGORIA I C** - Lokale wyposażone w instalację elektryczną, wod.-kan., CO, WC i łazienkę;

- 4) **KATEGORIA II** - Lokale wyposażone w instalację elektryczną, wod.-kan.,gazową, WC i łazienkę bez CO;
 - 5) **KATEGORIA III** - Lokale wyposażone w instalację elektryczną, wod.-kan.,CO, bez instalacji gazowej, WC lub łazienka na korytarzu;
 - 6) **KATEGORIA IV** - Lokale wyposażone w instalację elektryczną i wod.-kan.;
 - 7) **KATEGORIA V** - Lokale wyposażone w instalację elektryczną, wodociągową lub kanalizacyjną;
 - 8) **KATEGORIA VI** - Lokale wyposażone w instalację elektryczną;
 - 9) **KATEGORIA VII** - Lokale socjalne, pomieszczenia tymczasowe i w budynkach do rozbiórki.
14. Decyzję o zmianie wysokości stawki czynszu podejmuje Burmistrz Miasta Zielonka w formie zarządzenia raz w roku. Nie dotyczy to opłat niezależnych od właściciela.
 15. Wysokość czynszu za lokale komunalne podlega corocznej waloryzacji na podstawie wskaźnika inflacji ogłaszanego przez Główny Urząd Statystyczny (GUS), z uwzględnieniem aktualnych kosztów utrzymania nieruchomości.
 16. Zmiana wysokości czynszu może nastąpić tylko z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa.
 17. Dopuszcza się możliwość podpisania porozumienia z najemcami budynków komunalnych, którzy wyrazili chęć (w formie pisemnego wniosku), umożliwiającego im wykonywanie prac porządkowych w ramach powstałego długu z tytułu czynszu najmu, lub odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu zgodnie z zapisami „Programu odpracowania zaległości z tytułu najmu lokalu wchodzącego w skład gminnego zasobu mieszkaniowego Miasta Zielonka”.
 18. Zasady naliczania odszkodowania za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego:
 - 1) osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są zobowiązane do uiszczania co miesiąc odszkodowania na zasadach określonych w art. 18 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), aż do dnia opróżnienia lokalu;
 - 2) powyższe zasady dotyczą także lokali, które były uprzednio objęte umową najmu socjalnego lub umową najmu tymczasowego pomieszczenia;
 - 3) osoby uprawnione do najmu socjalnego lokalu, wobec których sąd orzekł o wstrzymaniu opróżnienia lokalu do czasu dostarczenia im takiego lokalu, zobowiązane są do uiszczania odszkodowania w wysokości czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, jakie byłyby należne za ten lokal, gdyby był on objęty najmem socjalnym.

Rozdział 7

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy i przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach.

§ 7

1. Zarządzanie lokalami i nieruchomościami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy definiuje się jako podejmowanie decyzji i dokonywanie czynności mających na celu w szczególności:
 - zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości;
 - zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości;
 - zapewnienia właściwej gospodarki energetycznej w rozumieniu przepisów Prawa energetycznego;
 - bieżące administrowanie nieruchomością;
 - utrzymanie nieruchomości w stanie nie pogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem;
 - uzasadnione inwestowanie w nieruchomości.
2. Czynności związane z zarządzaniem i administrowaniem mieszkaniowym zasobem Miasta Zielonka wykonywane są w sposób bezpośredni przez Urząd za pośrednictwem Wydziału

Gospodarki Komunalnej i Architektury Krajobrazu w oparciu o obowiązujące przepisy prawa.

3. Przyjęty obecnie model zarządzania posiadanym zasobem zapewnia pełne wykonywanie funkcji właścicielskich przez Urząd Miasta Zielonka wobec nieruchomości wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.
4. W okresie obowiązywania Programu mogą zostać podjęte działania, których celem będzie optymalizacja kosztów i poprawa efektywności świadczonych usług w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy, w tym również powierzenie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy innemu podmiotowi.

Rozdział 8

Wysokość wydatków 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 wydatki inwestycyjne.

§ 8

1. Prognoza finansowa obejmująca wpływy czynszowe w latach 2026 -2030 w tys. zł.

Tabela Nr 4

	Wpływ z czynszu za 2026	Wpływ z czynszu za 2027	Wpływy z czynszu za 2028	Wpływy z czynszu za 2029	Wpływy z czynszu za 2030
Budynki komunalne¹	686 000	754 600	830 060	913 060	1 004 360

2. Szacowanie bieżących wydatków na kolejne lata dotyczących budynków komunalnych przy założeniu 10 % wzrostu w tys. zł.

Tabela Nr 5

Bieżące koszty	2026	2027	2028	2029	2030
Koszty eksploatacji²	220 000	253 000	291 000	334 000	384 000
Zaliczki dla Wspólnot Mieszkaniowych - koszty utrzymania - fundusz remontowy	140 000	154 000	169 400	186 340	204 974

1. Podane kwoty przedstawiają wpływy z czynszu mieszkalnego, bez założenia, że wszyscy lokatorzy opłacają czynsz i są wyliczone w oparciu o faktyczne wpływy za 2025 r.
2. Kwota wynikająca z podpisanych umów w 2025 r. i podniesiona o 15 %.

Rozdział 9
Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację
gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Zielonka.

§ 9

1. W związku z planowanymi remontami i modernizacjami budynków oraz lokali mieszkalnych może zaistnieć konieczność czasowego lub stałego przeniesienia najemców do innych lokali. W tym celu Miasto Zielonka przewiduje:
 - 1) dokonywanie zamian lokali z urzędu lub na wniosek najemców w celu dopasowania sytuacji mieszkaniowej do aktualnych potrzeb rodzinnych, zdrowotnych i finansowych gospodarstw domowych, po uprzednim uregulowaniu ewentualnych należności;
 - 2) zapewnienie lokali zamiennych dla najemców, których lokale będą podlegać remontom uniemożliwiającym dalsze zamieszkiwanie, zgodnie z przepisami ustawy o ochronie praw lokatorów.
2. Przeniesienie najemców do innych lokali jest dopuszczalne w przypadku:
 - 1) uzasadnionym potrzebą realizacji przez Miasto szczególnego celu w dziedzinie mieszkalnictwa lub innych zadań;
 - 2) uzasadnionym względami racjonalnego gospodarowania zasobem.
3. Decyzję w przedmiocie przeniesienia najemców do innych lokali, wyburzenia budynków mieszkalnych lub przeznaczenia na realizację innego celu oraz przyznania uprawnienia do lokalu zamiennego podejmuje Burmistrz Miasta Zielonka.
4. W zakresie planowanej sprzedaży lokali, Miasto Zielonka może wypowiadać umowy najmu na pół roku naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego pod warunkiem jednoczesnego zaoferowania wynajęcia w tej samej miejscowości innego lokalu, spełniającego wymagania co najmniej takie same, jakie powinien spełniać lokal zamienny. Wysokość czynszu i opłat w lokalu zamiennym musi uwzględniać stosunek powierzchni i wyposażenia lokalu zamiennego do lokalu zwalnianego.
5. W przypadku, gdy najemcy przysługuje pierwszeństwo w nabyciu zajmowanego lokalu wchodzącego w skład zasobu, warunkiem koniecznym skorzystania z powyższej możliwości jest uprzednie zaoferowanie temu najemcy nabycia lokalu objętego wypowiedzeniem i nieskorzystanie przez niego z przysługującego mu pierwszeństwa w jego nabyciu.
6. Dopuszcza się możliwość przeniesienia najemców do innych lokali, wyburzenia, sprzedaży lub przekwalifikowania budynków, w których znajdują się lokale mieszkalne wchodzące w skład zasobu, będące w stanie technicznym wskazującym na nieopłacalność ich remontu lub w innych przypadkach uzasadnionych względami racjonalnego gospodarowania zasobem.
7. Dopuszcza się przeznaczenie środków uzyskanych ze sprzedaży nieruchomości wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Miasta Zielonka na finansowanie remontów i modernizacji pozostałego zasobu mieszkaniowego oraz na realizację nowych inwestycji mieszkaniowych, co przyczyni się do poprawy jakości i dostępności mieszkań dla mieszkańców Miasta Zielonka.
8. W ramach współpracy z Ośrodkiem Pomocy Społecznej, Miasto Zielonka realizuje lub będzie realizować projekty wymagające zadysponowania gminnych lokali mieszkalnych. Lokale mogą być przeznaczane w szczególności na potrzeby mieszkań wspomaganych, treningowych bądź miejsc czasowego pobytu, wspierając tym samym osoby w trudnej sytuacji życiowej i materialnej.
9. Dopuszcza się, w miarę możliwości oraz posiadanych środków, uwzględnianie w działaniach remontowych i modernizacyjnych potrzeb osób z niepełnosprawnościami oraz osób starszych poprzez likwidację barier architektonicznych, takich jak montaż wind, podjazdów czy dostosowanie pomieszczeń sanitarnych, zgodnie z wymogami ustawy o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

10. Miasto będzie podejmować działania na rzecz poprawy efektywności energetycznej budynków mieszkalnych poprzez realizację projektów termomodernizacyjnych, wymianę źródeł ciepła na rozwiązania proekologiczne oraz instalację odnawialnych źródeł energii, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. W ramach tych działań planowane jest pozyskiwanie środków finansowych z funduszy krajowych i unijnych, w tym z programów takich jak "Czyste Powietrze".
11. Miasto będzie realizować działania mające na celu eliminację niskiej emisji poprzez wymianę przestarzałych, nieefektywnych źródeł ciepła na nowoczesne, ekologiczne systemy ogrzewania. Przedsięwzięcia te będą zgodne z zapisami Programu Ochrony Powietrza dla Województwa Mazowieckiego oraz obowiązującymi przepisami prawa ochrony środowiska.
12. Miasto będzie kontynuować współpracę z instytucjami rządowymi, samorządowymi oraz organizacjami pozarządowymi, a także podejmować działania zmierzające do nawiązywania partnerstw w celu realizacji wspólnych projektów. Przedsięwzięcia te mają na celu rozwój zasobu mieszkaniowego oraz zapewnienie wsparcia mieszkańcom, co pozostaje zgodne z założeniami Programu.
13. Działania te będą realizowane w oparciu o obowiązujące przepisy prawa oraz z poszanowaniem zasad gospodarności, celowości i efektywności wykorzystania środków publicznych, przyczyniając się do poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Zielonka.

Sprawdzono pod kątem formalno-prawnym
Radca Przewodniczący

Andrzej Górski

Naczelnik Wydziału
Gospodarki Komunalnej
i Architektury Krajobrazu

Klaudia Jabłońska

**Uzasadnienie
do projektu uchwały**
**w sprawie: Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta
Zielonka na lata 2026 – 2030.**

Zgodnie z art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o *ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego*, na Gminę nałożony jest obowiązek opracowania wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, który obejmować ma co najmniej 5 kolejnych lat. Program w swoich założeniach zawiera tematykę dotyczącą mieszkaniowego zasobu gminy, począwszy od wielkości zasobu gminy i jego stanu technicznego, poprzez sprzedaż lokali mieszkalnych, politykę czynszową, remontową oraz powstawanie nowych lokali komunalnych i socjalnych. Opracowanie programu pozwoli na prowadzenie prawidłowej polityki gospodarowania i zarządzania mieszkaniowym zasobem Miasta Zielonka.

BURMISTRZ

Kamil Michał Iwandowski