

**UCHWAŁA NR LXXI/392/2023**

**Rady Miasta Pionki  
z dnia 4 sierpnia 2023 roku**

**w sprawie: uchwalenia Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy  
Miasta Pionki na lata 2023-2027**

Na podstawie art.20 ust.1, 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 2023 r poz.725), art.18 ust.2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym ( Dz.U. z 2023 poz. 40 z późn.zm.)

**RADA MIASTA PIONKI**

uchwała się, co następuje:

**§ 1**

Uchwala się Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miasta Pionki na lata 2023-2027 stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Pionki.

**§ 3**

Uchwała wchodzi w życie po 14 dniach od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

**PRZEWODNICZĄCY  
RADY MIASTA PIONKI**

*Wojciech Maślanek*

## UZASADNIENIE

**do uchwały Nr LXXI/392/2023 z dnia 4 sierpnia 2023 w sprawie Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miasta Pionki na lata 2023-2027.**

Opracowanie Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miasta Pionki jest realizacją obowiązku, który nakłada ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Przyjęty Uchwałą

nr LVI/393/2018 Rady Miasta Pionki „Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miasta Pionki” z dnia 27 lutego 2018r. obejmował lata 2018-2022.

W związku z powyższym wymagana jest jego aktualizacja poprzez przyjęcie programu na kolejny okres pięcioletni.

Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Miasta zgodnie z art. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego jest podstawowym zadaniem Gminy.

Celem Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miasta Pionki na lata 2023-2027 jest wdrożenie racjonalnej polityki mieszkaniowej zmierzającej do zwiększenia możliwości zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych najuboższym mieszkańcom gminy, poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu miasta, określenia polityki czynszowej zapewniającej utrzymanie zasobu w należyтым stanie technicznym oraz zwiększenia efektywności zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

**PRZEWODNICZĄCY**  
**RADY MIASTA PIONKI**  
*Wojciech Maślanek*

Załącznik  
do Uchwały NrLXXI/392/2023  
Rady Miasta Pionki  
z dnia 4 sierpnia 2023 r.

**PROGRAM  
GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY  
MIASTA PIONKI NA LATA 2023-2027**

**ROZDZIAŁ I  
Postanowienia ogólne**

1. „Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miasta Pionki na lata 2023 - 2027”, zwany dalej „Programem”, wytycza kierunki i zadania Miasta, a w szczególności:
  - 1) sposoby zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej,
  - 2) kierunki pozyskiwania zasobów mieszkaniowych dla realizacji zadań Miasta w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych,
  - 3) zasady wykorzystywania istniejącego zasobu mieszkaniowego Miasta w latach 2023 – 2027,
  - 4) zadania w zakresie utrzymania budynków i lokali mieszkalnych tworzących mieszkaniowy zasób Miasta w sprawności technicznej,
  - 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta,
  - 6) wydatki na pokrycie kosztów zarządzania budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta,
  - 7) zasady polityki czynszowej,
  - 8) planowaną sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach,
  - 9) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej,
  - 10) wysokość kosztów na utrzymanie budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków, koszty zarządu częściami wspólnymi nieruchomości z udziałem Miasta, a także koszty inwestycyjne.



2. Ilekcioć w Programie jest mowa o:

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
- 2) Mieście – należy przez to rozumieć Gminę Miasta Pionki,
- 3) mieszkaniowym zasobie Miasta – należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób Miasta, o którym mowa w ustawie,
- 4) lokatorze – należy przez to rozumieć lokatora, o którym mowa w ustawie,
- 5) budynku lub lokalu komunalnym – należy przez to rozumieć budynek lub lokal należący do mieszkaniowego zasobu Miasta,
- 6) remoncie bieżącym i konserwacji – należy przez to rozumieć zespół stałych i systematycznych działań mających na celu utrzymanie obiektu w należytyim stanie technicznym,
- 7) stawce bazowej – należy przez to rozumieć stawkę czynszu przed uwzględnieniem czynników obniżających i podwyższających wartość użytkową lokalu oraz obniżek dochodowych,
- 8) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu przepisów art. 3 ust 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych.

3. Miasto na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie, zapewnia najem socjalny lokalu i lokale zamienne, wynajmuje lokale mieszkalne osobom o niskich dochodach, nie mających zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych.

4. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokali reguluje odrębna uchwała Rady Miasta w Pionkach w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Pionki.

## **ROZDZIAŁ II**

### **Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne**

1. Na zasób mieszkaniowy Gminy Miasta Pionki, objęty wieloletnim programem składają się lokale mieszkalne w budynkach komunalnych oraz lokale przeznaczone do najmu socjalnego.
2. Mieszkaniowy zasób Gminy Miasta Pionki na dzień 31.12 2022r. składa się z 373 lokali mieszkalnych znajdujących się w 74 budynkach, 7 spośród nich jest w 100% własnością Gminy Miasta Pionki .
3. Lokale mieszkalne o obniżonym standardzie, które po zwolnieniu przez dotychczasowych najemców, mogą być przeznaczone na lokale socjalne. znajdują się w budynkach:

- 1/ ul. Aleje Lipowe 9,
- 2/ ul. Aleje Lipowe 13,
- 3/ ul. Leśna 17.

- 4. Mieszkaniowy zasób Gminy Miasta Pionki w latach 2023-2027 będzie się zmniejszał o lokale, które obejmuje udziały Gminy we wspólnotach mieszkaniowych.
- 5. Planuje się zakup kontenerów jako lokale socjalne dla rodzin na podstawie wyroków sądowych o eksmisję.
- 6. Lokale mieszkalne w budynkach szkół i przedszkoli wymienione niżej stanowią mieszkaniowy zasób Gminy Miasta Pionki :
  - 1) ul. Niepodległości 3 (PSP Nr 1),
  - 2) ul. Leśna 1 (PG Nr 1),
  - 3) ul. Słowackiego 4 (PG Nr 2),
  - 4) ul. Żeromskiego 8 (Przedszkole Nr 8),
- 7. Gmina Miasta Pionki nie posiada mieszkań czynszowych dla rodzin o najniższych dochodach.
- 8. Lokale socjalne oraz lokale planowane w niniejszym Programie jako lokale socjalne wymienione w punkcie 3 nie będą sprzedawane przez Gminę Miasta Pionki.
- 9. Racjonalizacja gospodarki mieszkaniowym zasobie Gminy pozwoli z jednej strony na przekwalifikowanie części lokali mieszkalnych o obniżonym standardzie, znajdujących się w budynkach będących w 100% własnością Gminy, na lokale socjalne, z drugiej strony spowoduje zmniejszenie w tej części zasobu Gminy liczby lokali mieszkalnych, które mogą być przeznaczone dla rodzin o niskich dochodach, spełniających kryteria zasad wynajmowania lokali mieszkalnych od Gminy.

### **ROZDZIAŁ III**

#### **Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji mieszkaniowego zasobu Miasta Pionki oraz źródła jego finansowania**

- 1. Rozpoznanie stanu technicznego własnych zasobów mieszkaniowych i systematyczne szacowanie stopnia zużycia budynków pozwala na racjonalne planowanie remontów bieżących i kapitalnych, modernizacji oraz prawidłowe zarządzanie substancją mieszkaniową.
- 2. W związku z przeprowadzoną modernizacją budynków będących w 100% własnością Gminy, planuje się wykonanie tylko niezbędnych prac remontowych w lokalach wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy wynikających z okresowych przeglądów stanu technicznego budynków oraz remontów bieżących.



3. Źródłem pokrycia wydatków remontowych będą wpływy z czynszów za lokale mieszkalne i lokale użytkowe oraz wpływy z dotacji przedmiotowej z budżetu Gminy Miasta Pionki.
4. Z wpływów ze sprzedaży mieszkań finansowane będą roboty remontowe i konserwacyjne infrastruktury na miejskich terenach zabudowy mieszkaniowej, budowa parkingów, utrzymanie dróg wewnętrznych.

## **ROZDZIAŁ IV**

### **Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych**

1. Ilość lokali przeznaczonych do sprzedaży w kolejnych latach wynikać będzie z wniosków lub deklaracji najemców stale zamieszkujących w tych lokalach.
2. Sprzedaż lokali komunalnych realizowana jest w oparciu o obowiązujące przepisy Ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz według zasad określonych odrębnymi uchwałami Rady Miasta Pionki.

## **ROZDZIAŁ V**

### **Zasady polityki czynszowej**

1. Na terenie Gminy Miasta Pionki ustala się stawkę bazową czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w drodze zarządzenia Burmistrza Miasta Pionki na podstawie niniejszej uchwały z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających wartość użytkową lokalu.
2. Polityka czynszowa Gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do takiego stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Wpływy z czynszu stopniowo powinny pokryć nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również pozyskanie środków na remonty. Różnica między kosztami rzeczywistymi eksploatacji lokali a przypisem stawki czynszu wraz z opłatami eksploatacyjnymi w lokalach znajdujących się w budynkach ze wspólnymi łazienkami pokryta będzie z budżetu Gminy Miasta Pionki.
3. Do budynków ze wspólnymi łazienkami zalicza się obiekty położone przy:
  - a) ul. Al. Lipowe 9,
  - b) ul. Al. Lipowe 13,
  - c) ul. Leśna 17
4. Ustala się następujące czynniki podwyższające stawkę bazową:
  - a) mieszkania o pełnym standardzie +120% stawki bazowej,

- b)mieszkania o niepełnym standardzie  
(bez c.o lub gazu ziemnego, bez kanalizacji) + 86 % stawki bazowej,  
c)mieszkania ze wspólnymi łazienkami i w.c. + 59 % stawki bazowej,
5. Podwyższanie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od Gminy Miasta Pionki, należy do kompetencji Burmistrza Miasta Pionki.
6. Podwyżki czynszów wprowadzane są odrębnym Zarządzeniem Burmistrza Miasta Pionki.
7. Do zadań skierowanych na poprawę zgodnie z przyjętymi procedurami, obejmujące wszystkich zadłużonych najemców zalicza się:
- wezwanie do zapłaty,
  - wypowiedzanie umów najmu,
  - wezwania egzekucyjne
8. Działania o charakterze pomocowym dla najemców zalegających z opłatami czynszowymi to między innymi:
- rozkładanie zaległości na raty (ugody)
  - odraczanie terminów płatności
  - kontynuowanie zamiany lokali mieszkalnych
  - odpracowanie zaległości czynszowych

## **ROZDZIAŁ VI**

### **Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Pionki oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Pionki w kolejnych latach.**

1. Administrowanie lokalami mieszkaniowymi stanowiącymi własność Gminy Miasta Pionki sprawuje Urząd Miasta Pionki z siedzibą przy ul. Aleja Jana Pawła II 15; 26-670 Pionki.
2. Zakłada się, iż w okresie obowiązywania niniejszego programu mogą zostać podjęte w oparciu o odrębną uchwałę Rady Miasta Pionki – działania zmierzające do ewentualnego opracowania zmiany zasad i kierunków restrukturyzacji zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w zakresie:
  - zarządzania budynkami budynkami komunalnymi,
  - zarządzania częścią wspólną nieruchomości w budynkach stanowiących współwłasność gminy,
  - zarządzania budynkami, które przyjmowane będą na stan gminy.
3. Mieszkaniowy zasób Gminy, wchodzący w skład Wspólnot Mieszkaniowych, zarządzany jest przez zarządców powołanych przez uchwałę właścicieli lokali.



## **ROZDZIAŁ VII**

### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach 2023-2027r.**

1. Podstawowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej są środki z budżetu gminy, na które składają się między innymi :
  - a) czynsze za lokale mieszkalne,
  - b) czynsze za najem socjalnych lokali mieszkalnych,
  - c) sprzedaż lokali mieszkalnych,
  - d) inne środki budżetowe gminy w tym pozyskane dotacje lub środki zwrotne z Narodowego, Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej oraz środki unijne.

## **ROZDZIAŁ VIII**

### **Opis innych działań zmierzających do poprawy wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Pionki.**

1. Racjonalizację gospodarki mieszkaniowej osiągnie się poprzez sprzedaż lokali mieszkalnych zlokalizowanych w budynkach, w których funkcjonują wspólnoty mieszkaniowe. Zbycie lokali mieszkalnych pozwoli na pełne przejęcie zarządzania nieruchomościami mieszkalnymi przez właścicieli mieszkań.
2. Poprawa wykorzystania istniejącego zasobu mieszkaniowego Gminy Miasta Pionki osiągnięta zostanie przez preferowanie zamian lokali w kierunku dostosowania standardu i kosztów utrzymania lokalu mieszkalnego do potrzeb i możliwości najemcy.
3. Odzyskiwanie lokali mieszkalnych w zajmowanych przez osoby nieuprawnione ze szczególnym uwzględnieniem osób posiadających inny tytuł prawny do mieszkania, nie zamieszkujących trwale w lokalu, a także ścisłe przestrzeganie ustawowych zasad dziedziczenia tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego.
4. Egzekwowanie skuteczne należności czynszowych, zawieranie ugód dotyczących spłaty zadłużenia oraz zamiany lokali w ramach mieszkaniowego zasobu Gminy na mniejsze i tańsze w eksploatacji, wypowiedanie umów najmu w przypadku nie regulowania zobowiązań czynszowych wobec gminy.



5. Wprowadzenie w życie "Pionkowskiego Programu Odpracowania Zadłużeń Czynszowych".
6. Prowadzenie jawnych i czytelnych zasad przydzielania lokali mieszkalnych.

PRZEWODNICZĄCY  
RADY MIASTA PIONKI

*Wojciech Maślanek*