

**Uchwała nr
Rady Gminy Michałowice**

z dnia 2025 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Michałowice w latach 2026-2030

Na podstawie 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) oraz art. 40 ust. 1 i 2 pkt 3 w zw. z art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 ze zm.) Rada Gminy Michałowice uchwala, co następuje:

§ 1.

W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Michałowice wchodzi lokale mieszkalne będące własnością Gminy w budynkach jedno- i wielolokalowych wymienione w załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały, z wyłączeniem lokali, których własność została wyodrębniona na rzecz osób trzecich.

§ 2.

W latach objętych niniejszym programem przewiduje się, co najmniej utrzymanie wielkości i stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Michałowice na poziomie obecnym.

§ 3.

Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Michałowice przeznacza się do najmu:

- 1) na czas nieoznaczony - lokale wymienione w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.
- 2) na czas oznaczony objęte najmem socjalnym lokalu - wymienione w załączniku nr 2 do niniejszej uchwały,
- 3) związanego ze stosunkiem pracy - lokale wymienione w załączniku nr 2 do niniejszej uchwały.
- 4) związanego z wykonywaniem innych zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz.U. 2025 r. poz. 1214 ze zm.) – lokale wymienione w załączniku nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 4.

1. Z zasobu mieszkaniowego Gminy Michałowice nie wydziela się zasobu tymczasowych pomieszczeń.
2. W przypadku wykonywania przez komornika obowiązków opróżnienia lokalu, o którym mowa w art. 1046 § 4 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. - Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 1568 ze zm.), gmina Michałowice wskaże tymczasowe pomieszczenie, chyba że pomieszczenie odpowiadające wymogom tymczasowego pomieszczenia wskazał wierzyciel lub dłużnik albo osoba trzecia.

3. Gmina Michałowice dokona wynajmu lokalu, o którym mowa w ust. 2 od innego właściciela w celu podnajęcia na czas oznaczony nie krótszy niż miesiąc i nie dłuższy niż 6 miesięcy, przy rozpatrzeniu przesłanek negatywnych prawa do tymczasowego pomieszczenia z art. 25d ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725).
4. Stawka czynszu w przypadku tymczasowego pomieszczenia nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie gminy."

§ 5.

Wysokość wydatków w latach 2026-2030 określa załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 6.

Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej, poza wpływami z czynszu, będą dochody własne budżetu Gminy,

§ 7.

Nie przewiduje się sprzedaży lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy Michałowice.

§ 8.

1. Wójt Gminy ustala stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w drodze zarządzenia na podstawie niniejszej uchwały z uwzględnieniem czynników obniżających wartość użytkową wg. następujących kryteriów:
 - 1) położenie budynku – 10% stawki bazowej dla lokali położonych poza terenem Osiedla Komorów i Osiedla Michałowice,
 - 2) położenie lokali w budynku – 10% dla lokali położonych powyżej parteru,
 - 3) ogólny stan techniczny budynku – 5% dla lokali użytkowanych powyżej 15 lat.
2. Podwyższenie czynszu może nastąpić nie częściej, niż co sześć miesięcy przy zachowaniu dopuszczalnego ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego, rocznego wzrostu.
3. Ustala się następujące warunki obniżania czynszu lokalu przez Wójta Gminy:
 - 1) obniżka czynszu następuje na wniosek najemcy,
 - 2) obniżki czynszu lokalu udziela się na okres 12 miesięcy, liczony od pierwszego dnia miesiąca następującego po złożeniu wniosku i deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego,
 - 3) zmiany danych zawartych we wniosku lub deklaracji złożonej przez wnioskodawcę, które nastąpiły w okresie 12 miesięcy od dnia przyznania obniżki czynszu lokalu, z wyłączeniem utraty tytułu prawnego do lokalu, wygaśnięcia lub rozwiązania umowy najmu, nie mają wpływu na przyznaną obniżkę;
4. Miesięczna stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej najmu socjalnego lokalu ustalona jest w wysokości 50% najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy Michałowice.

§ 9.

1. W okresie obowiązywania programu lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Michałowice zarządza Wójt Gminy.
2. Nie przewiduje się powierzania zarządu licencjonowanemu zarządcy.

§ 10.

W zakresie działań mających na celu utrzymanie budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Michałowice w należyтым stanie technicznym, realizowane będą remonty ujęte w niniejszej uchwale.

§ 11.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Michałowice.

§ 12.

1. Uchwała wchodzi w życie z dniem 01 stycznia 2026 r.
2. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Załącznik nr 1 do uchwały nr
Rady Gminy Michałowice
z dnia 2025 r.

MIESZKANIOWY ZASÓB GMINY MICHAŁOWICE			
Lp.	Miejscowość/ulica	Nr lokalu	Powierzchnia (m ²)
KOMORÓW			
1.	ul. Mazurska 67	1	26,40
2.	ul. Mazurska 67	2	36,40
3.	ul. Mazurska 67	3, 4	52,80
4.	ul. Mazurska 67	5	26,40
5.	ul. Mazurska 67	6	36,40
6.	ul. Mazurska 67	7	26,40
7.	ul. Mazurska 67	8	26,40
8.	ul. Kasztanowa	8C	19,60
9.	ul. Al. M. Dąbrowskiej 18 (teren szkoły)	1	60,40
10.	ul. Al. M. Dąbrowskiej 12/20 (w budynku szkoły)	3	47,00
11.	ul. Sieradzka 8	1	38,41
12.	ul. Sieradzka 8	3	35,22
13.	ul. Sieradzka 8	4	35,22
PĘCICE			
14.	ul. Zaułek 7a	1	39,00
15.	ul. Zaułek 7a	2	32,53
OPACZ-KOLONIA			
16.	ul. Ryżowa 90	1	29,47
17.	ul. Łąkowa 18	1	40,55
18.	ul. Łąkowa 18	2	40,55
MICHAŁOWICE (lokale w budynku szkoły)			
19.	ul. Szkolna 15	2	46,60
NOWA WIEŚ			
20.	ul. Główna 96 (lokal w budynku szkoły)	2	51,00
21.	ul. Kamelskiego 11	1	51,80
RAZEM			798,55

Załącznik nr 2 do uchwały nr
Rady Gminy Michałowice
z dnia 2025 r.

WYKAZ LOKALI OBJĘTYCH NAJMEM SOCJALNYM Lokale wg wykazu poniżej objęte najmem socjalnym lokalu:

Lp.	Adres	Nr lokalu	Powierzchnia (m ²)
1.	Pęcice, ul. Zaułek 7a	2	32,53
2.	Opacz-Kolonia ul. Łąkowa 18	1	40,55
3.	Opacz-Kolonia ul. Łąkowa 18	2	40,55
RAZEM			113,63

WYKAZ LOKALI ZWIĄZANYCH ZE STOSUNKIEM PRACY Lokale wg wykazu poniżej zostały zakwalifikowane jako lokale związane ze stosunkiem pracy:

Lp.	Adres	Nr lokalu	Powierzchnia (m ²)
1.	Nowa Wieś, ul. Główna 96	2	51,00
3.	Michałowice, ul. Szkolna 15	2	46,60
5.	Komorów, ul. Al. M. Dąbrowskiej 12/20	3	47,00
6.	Komorów, ul. Al. M. Dąbrowskiej 18	1	60,40
RAZEM			205,00

WYKAZ LOKALI PRZEZNACZONYCH NA WYKONANIE INNYCH ZADAŃ JEDNOSTEK SAMORZĄDU

TERYTORYALNEGO realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz.U. z 2025 r., poz. 1214 z późn.zm.) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz.U. rok 2025, poz. 49)

Lp.	Adres	Nr lokalu	Powierzchnia (m ²)
1.	Komorów, ul. Sieradzka 8	2	38,41
2.	Opacz-Kolonia, ul. Ryżowa 90	2	22,45
RAZEM			60,86

Załącznik nr 3 do uchwały nr

Rady Gminy Michałowice

z dnia.....2025 r.

WYSOKOŚĆ WYDATKÓW W LATACH 2026 - 2030							
Wyszczególnienie		Zakres rzeczowy	Wysokość wydatków w rozbiciu na lata (tys. zł)				
Lp.	Obiekty		2026 r.	2027 r.	2028 r.	2029 r.	2030 r.
	KOMORÓW						
1.	ul. Mazurska 67	remonty	15	15	15	15	15
2.	al. M. Dąbrowskiej 42	remonty	0	0	0	0	0
3.	al. M. Dąbrowskiej 18	remonty	10	10	10	10	10
4.	al. M. Dąbrowskiej 12/20 (szkoła)	remonty	10	10	10	10	10
5.	ul. Kasztanowa 8C	remonty	10	10	10	10	10
6.	ul. Sieradzka 8	remonty	10	10	10	10	10
	PĘCICE						
7.	ul. Zaulek 7a	remonty	15	15	15	15	15
	OPACZ-KOLONIA						
8.	ul. Ryżowa 90	remonty	10	10	10	10	10
9.	ul. Łąkowa 18	remonty	10	10	10	10	10
	MICHAŁOWICE						
10.	ul. Szkolna 15	remonty	5	5	5	5	5
	NOWA WIEŚ						
11.	ul. Główna 96	remonty	5	5	5	5	5
12.	ul. Kamelskiego 11	remonty	10	10	10	10	10
	ogółem	remonty	120	120	120	120	120
	ogółem	bieżąca eksploatacja	35	35	40	40	40
	ogółem	Wydatki inwestycyjne	0	0	0	0	0
	RAZEM		145	145	150	150	150

Uzasadnienie

do projektu uchwały w sprawie przyjęcia "Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Michałowice na lata 2026-2030".

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, każda gmina zobowiązana jest do uchwalenia **wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy**, obejmującego okres co najmniej pięciu lat.

Dotychczas obowiązujący **Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Michałowice na lata 2019–2025** traci moc z dniem 31 grudnia 2025 r.

W celu zapewnienia ciągłości planowania oraz zgodności z obowiązującymi przepisami ustawy o ochronie praw lokatorów zachodzi konieczność przyjęcia nowego programu na kolejne lata **2026–2030** r.

Nowy dokument określa zasady, kierunki i priorytety w gospodarowaniu mieszkaniowym zasobem Gminy Michałowice, w tym planowane remonty, politykę czynszową, źródła finansowania oraz zasady zarządzania zasobem.

Zgodnie z art. 7 ust. 1 pkt. 3) Ustawy przewidziano możliwość uwzględnienia czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową z uwagi na wyposażenie budynków i lokali w urządzenia techniczne oraz instalacje wraz z oceną ich stanu. W niniejszej Uchwale odstąpiono od ww. zapisu, ponieważ lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy charakteryzują się zbliżonym, standardowym wyposażeniem technicznym odpowiadającym wymogom użytkowym.

Przyjęcie niniejszej uchwały jest więc niezbędne do prawidłowej realizacji ustawowych obowiązków gminy w zakresie gospodarki mieszkaniowej.