

**UCHWAŁA NR XXVII/129/2025  
RADY GMINY GOWOROWO**

z dnia 16 grudnia 2025 r.

**w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Goworowo na  
lata 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. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust.1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2025 r., poz. 1153 z późn.zm.) uchwala się co następuje:

**§ 1.** Przyjmuje się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Goworowo na lata 2026 – 2030, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Goworowo.

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

Przewodnicząca Rady Gminy

**Krystyna Subczyńska**

**Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Goworowo na lata 2026 – 2030****Rozdział 1.****Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2026 – 2030**

1. W skład mieszkaniowego zasobu gminy Goworowo wchodzi 10 lokali mieszkalnych w 5 budynkach położonych w miejscowościach : Goworówek, Czarnowo, Żabin, Ponikiew Duża. Lokale te są własnością Gminy Goworowo.

2. Wykaz lokali stanowiących własność Gminy Goworowo z podziałem na lokale mieszkalne i socjalne przedstawiają Tabela 1 i Tabela 2.

Tabela 1 Wykaz lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Goworowo

Lp.	Rodzaj budynku	Lokalizacja	Liczba lokali mieszkalnych	Powierzchnia użytkowa
1.	Dom Nauczyciela	Goworówek 41a 07-440 Goworowo	1	81,61 m <sup>2</sup>
			1	81,61 m <sup>2</sup>
2.	Dom Nauczyciela	Czarnowo 66 07-440 Goworowo	1	43,72 m <sup>2</sup>
			1	43,72 m <sup>2</sup>
			1	43,72 m <sup>2</sup>
3.	Dom Nauczyciela	Żabin 100 07-440 Goworowo	1	54,25 m <sup>2</sup>

Tabela 2 Wykaz lokali socjalnych stanowiących własność Gminy Goworowo

Lp.	Rodzaj budynku	Lokalizacja	Liczba lokali mieszkalnych	Powierzchnia użytkowa
1.	Dom Nauczyciela	Żabin 100 07440 Goworowo	1	54,25 m <sup>2</sup>
2.	Dom	Ponikiew Duża 28/1, 07-440 Goworowo	1	45,98 m <sup>2</sup>
3.	Dom	Ponikiew Duża 28/2, 07-440 Goworowo	1	24,58 m <sup>2</sup>
4.	Dom	Ponikiew Duża 28/3, 07-440 Goworowo	1	19,91m <sup>2</sup>

3. Strukturę budynków, w których znajdują się lokale Tabela nr 3 i Tabela nr 4.

Tabela 3 Struktura budynków, w których znajdują się lokale mieszkalne

Lp.	Lokalizacja	Stan techniczny	Liczba lokali mieszkalnych	Wyposażenie
-----	-------------	-----------------	----------------------------	-------------

1.	Goworówek 41a 07-440 Goworowo	dobry	1	Instalacja:wodno-kanal., centralne ogrzewanie, instalacja elektryczna
		dobry	1	Instalacja: wodno-kanal., centralne ogrzewanie, instalacja elektryczna
2.	Czarnowo 66 07-440 Goworowo	dobry	1	Instalacja: wodno-kanal., centralne ogrzewanie, instalacja elektryczna.
		dobry	1	Instalacja: wodno-kanal. , centralne ogrzewanie, instalacja elektryczna.
		dobry	1	Instalacja : wodociągowa instalacja elektryczna.
3.	Żabin 100 07-440 Goworowo	dostateczny	1	Instalacja: wodociągowa, instalacja elektryczna.

Tabela 4 Struktura budynków, w których znajdują się lokale socjalne

Lp.	Lokalizacja	Stan techniczny	Liczba lokali mieszkalnych	Wyposażenie
1.	Żabin 100 07-440 Goworowo	dobry	1	Instalacja ;wodno-kanal., centralne ogrzewanie, instalacja elektryczna.
2.	Ponikiew Duża 28/2, 07-440 Goworowo	dostateczny	1	Instalacja :wodociągowa, Instalacja elektryczna
	Ponikiew Duża 28/3, 07-440 Goworowo	dostateczny	1	Instalacja :wodociągowa, Instalacja elektryczna
3.	Ponikiew Duża 28/1, 07-440 Goworowo	dobry	1	Instalacja: wodno.-kanal., centralne ogrzewanie, instalacja elektryczna

3. W celu zapewnienia właściwej realizacji ustawowych zadań Gminy, tworzy się i aktualizuje na bieżąco mieszkaniowy zasób Gminy wyłączonych ze sprzedaży. W skład tego zasobu wchodzić mogą lokale usytuowane w budynku będącym w 100% własnością Gminy, w których nie prowadzi się sprzedaży w szczególności z uwagi na:

- 1) zły stan techniczny;
- 2) ujęcie w programie rewitalizacji;
- 3) wybudowanie po 1990 roku;
- 4) ujęcie w planie wykwaterowania;
- 5) zmianę sposobu użytkowania;
- 6) przeznaczenie w całości budynku na lokale socjalne.

4. Źródła pozyskiwania lokali mieszkalnych i socjalnych do mieszkaniowego zasobu Gminy stanowią w szczególności:

- 1) inwestycje mieszkaniowe;

- 2) wynajem lokali od innych właścicieli w celu podnajęcia osobom dotychczas w nim zamieszkałym, wobec których sąd orzekł prawomocnie eksmisję z prawem do lokalu socjalnego lub w celu podnajęcia osobom zakwalifikowanym do wynajęcia lokalu komunalnego, zamiennego lub socjalnego;
  - 3) zakup lokali w tym wymagających remontu;
  - 4) zbywanie nieruchomości w zamian za lokale mieszkalne.
5. Prognozuje się następujące wielkości lokali mieszkalnych w poszczególnych latach.

Tabela 5 Prognoza ilości lokali mieszkalnych i socjalnych w latach 2026 – 2030

Lp.	Nazwa zadania	2026	2027	2028	2029	2030
1.	Liczba lokali ogółem	10	10	10	10	10
2.	Lokale mieszkalne	6	6	6	6	6
3.	Lokale socjalne	4	4	4	4	4

## Rozdział 2.

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

1. W latach 2026 – 2029 nakłady finansowe na lokale będą dotyczyły prac remontowych związanych z bieżącą eksploatacją mających na celu utrzymanie zasobu w stanie niepogorszonym oraz prace modernizacyjne.

2. Celem planowanych remontów jest zapewnienie bezpieczeństwa najemcom, w związku z tym w pierwszej kolejności winny być podejmowane prace zmierzające do zabezpieczenia konstrukcji budynku i instalacji technicznych.

Podejmowane remonty winny mieć na celu uzyskanie zasobu mieszkaniowego na poziomie technicznym gwarantującym:

- 1) w zakresie standardu budynków:
  - a) stan konstrukcji budynków zapewniający bezpieczeństwo;
  - b) sprawną instalację elektryczną;
  - c) sprawne przewody spalinowe i wentylacyjne;
  - d) sprawne obróbki blacharskie i odwodnienie dachów.
  - e) wymiana pokrycia dachowego;
  - f) ocieplenie ścian i wykonanie elewacji.
- 2) w zakresie standardu lokali:
  - a) sprawne i odpowiednie do kubatury źródło ciepła;
  - b) sprawną wentylację w kuchni i łazience
  - c) sprawną stolarkę okienną i drzwiową;
  - d) sprawne instalacje elektryczne;
  - e) wyposażenie lokalu w urządzenia sanitarne.

3. Z uwagi na wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do obowiązujących przepisów techniczno – budowlanych prognozuje się remonty i modernizacje budynku wg tabeli nr 6.

Tabela 6 Prognoza remontów i modernizacji budynków mieszkaniowego zasobu gminy na lata 2026 – 2030.

Zakres prac	Rok 2026	Rok 2027	Rok 2028	Rok 2029	Rok 2030
	Kwota	Kwota	Kwota	Kwota	Kwota

Wymiana stolarki (okna, drzwi)	5400	1000	1000	1500	2500
Remont dachu i kominów	2000	2000	40000	2000	3000
Roboty elektryczne	1000	1000	1000	1000	1000
Remonty lokali mieszkaniowych	10000	20000	1500	1500	5000
Remont instalacji wodno-kanal.	1000	1000	1000	1000	2000
Roboty awaryjne	2000	2000	2000	2000	3000
Ogółem	21400	27000	46500	9000	16500

Planowana wielkość środków finansowych przeznaczonych na remonty i modernizację określana będzie w ramach środków pozyskiwanych z czynszów za najem lokali mieszkalnych i użytkowych. Prace remontowe będą podejmowane w następującej kolejności priorytetów:

- a) Prace eliminujące zagrożenie życia;
- b) Prace zapobiegawcze;
- c) Prace zachowawcze.

### **Rozdział 3.**

#### ***Planowana sprzedaż lokali w latach 2026 – 2030***

Sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Goworowo odbywać się będzie na dotychczasowych zasadach, w oparciu o obowiązujące przepisy o gospodarce nieruchomościami oraz według zasad określonych odrębnymi uchwałami Rady Gminy Goworowo.

Celem sprzedaży lokali mieszkalnych powinno być:

- 1) przemyślana prywatyzacja zasobu mieszkaniowego;
- 2) pozyskiwanie środków na nowe budownictwo i inne inwestycje w posiadanym zasobie, m.in. na remonty i modernizacje zasobów;
- 3) racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy poprzez żądanie w przypadku zbycia lokalu – zwrotu udzielonej bonifikaty w przypadkach przewidzianych w ustawie o gospodarce nieruchomościami, a także wychodzenie ze współwłasności w przypadkach gdzie udział gminy jest mniejszy i istnieje taka możliwość .
- 4) Gmina Goworowo na mały zasób lokali mieszkaniowych i nie planuje sprzedaży w latach 2026-2030.

### **Rozdział 4.**

#### ***Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu***

1. Stawkę czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala się z uwzględnieniem następujących czynników obniżających lub podwyższających wartość użytkową lokalu:

- 1) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i sanitarne;
- 2) ogólny stan techniczny budynku;
- 3) położenie lokalu w budynku;
- 4) położenie budynku

2. Ze względu na położenie budynku wprowadza się podział gminy na dwie strefy: „centralna” i „pozostała”.

Strefa „centralna” obejmuje miejscowość gminną Goworowo. Strefa „pozostała” obejmuje budynki zlokalizowane poza miejscowością Goworowo, do granic gminy.

3. Wójt Gminy Goworowo w drodze zarządzenia ustala stawkę czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej oraz wysokość czynników obniżających lub podwyższających te stawki, nie częściej niż 1 raz w roku.

4. Wprowadza się następujące czynniki obniżające lub podwyższające stawki czynszu.

Tabela 7 Czynniki obniżające stawkę czynszu

<b>Czynniki obniżające stawkę czynszu</b>	<b>Obniżki stawki czynszu %</b>
Lokal w budynku położonym w strefie „pozostałe”	10
Lokal bez instalacji wodno-kanal.	10
WC położone poza lokalem	10
Lokal bez centralnego ogrzewania	10

Tabela 8 Czynniki podwyższające stawkę czynszu

<b>Czynniki podwyższające stawkę czynszu</b>	<b>Podwyżki stawki czynszu %</b>
Centralne ogrzewanie w lokalu	10
Lokal z instalacją wodno-kanal.	10
Lokal z łazienką	10
Lokal z wc	10

5. Obniżenie lub podwyższenie stawki czynszu następuje poprzez zsumowanie wszystkich występujących w lokalu czynników z tym, że obniżenie stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej nie może przekroczyć 80% tej stawki, choćby zsumowanie wszystkich występujących w lokalu tytułów dawało wartość większą, a podwyższenie stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> nie może przekroczyć 200%.

#### **Rozdział 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***

1. Lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu zarządza Wójt Gminy

Goworowo.

2. Sprawujący zarząd kieruje się względami racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem gminy.

3. Zarządca, któremu powierzono zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy, powinien współdziałać z najemcami w zakresie:

- 1) zagospodarowanie terenów wokół budynków, w których znajdują się lokale mieszkalne;
- 2) wykonywanie różnych prac z udziałem najemców;
- 3) przebudowy pomieszczeń lokali mieszkalnych.

4. Nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2026 – 2030.

#### **Rozdział 6.**

#### ***Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2026 – 2030***

1. Finansowanie inwestycji i remontów nieruchomości stanowiących własność i współwłasność gminy odbywać się będzie ze środków ujętych w budżecie gminy w każdym kolejnym roku kalendarzowym.

2. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej gminy Goworowo w latach 2026 – 2030:

- 1) czynsze za lokale mieszkalne;
- 2) czynsze za lokale użytkowe oraz inne powierzchnie użytkowe;
- 3) dotacje
- 4) inne środki (fundusze Unii Europejskiej)

Przyjmuje się zasadę samofinansowania gospodarki mieszkaniowej w zakresie bieżącego utrzymania zasobu mieszkaniowego gminy.

Koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego, w tym koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów powinny być pokrywane z opłat czynszowych za lokale mieszkalne.

## **Rozdział 7.**

*Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne*

### **I. Koszty związane z gospodarką mieszkaniową gminy;**

- 1) koszty bieżącego utrzymania zasobów mieszkaniowych Gminy – eksploatacja i techniczne utrzymanie budynków mieszkaniowego zasobu Gminy.
- 2) odszkodowania za niezapewnienie przez Gminę Goworowo lokali socjalnych lub tymczasowych pomieszczeń zgodnie z prawomocnym wyrokiem sądowym.
- 3) koszty postępowania egzekucyjnego, dotyczące należności z tytułu zaległości czynszowych.
- 4) koszty remontów bieżących i lokali mieszkalnych.

### **II. Prognozę utrzymania budynków gminnych i lokali gminnych w latach 2026 – 2030 przedstawia tabela nr 9**

Tabela 9 Prognozowane koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy Goworowo w latach 2026 – 2030

<b>Wyszczególnienie</b>					
	<b>Rok 2026</b>	<b>Rok 2027</b>	<b>Rok 2028</b>	<b>Rok 2029</b>	<b>Rok 2030</b>
Remonty ogółem	35 000	20 000	40 000	20 000	30 000
Koszty administracyjne	700	700	700	700	1000
Koszty eksploatacyjne	1000	1000	1000	1000	1000
Koszty konserwacji	600	600	600	600	1000
<b>OGÓLEM</b>	<b>37 300</b>	<b>22 300</b>	<b>42 300</b>	<b>22 300</b>	<b>33000</b>

### **III. Wysokość nakładów inwestycyjnych na gospodarkę mieszkaniową zależęć będzie głównie od środków zabezpieczonych w budżecie Gminy oraz pozyskanych środków zewnętrznych.**

## **Rozdział 8.**

### ***Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy***

Za niezbędne uznaje się działania zmierzające do poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania zasobem gminy, a w szczególności:

- 1) zapewnienie regularnego i terminowego otrzymania należności z tytułu czynszu;
- 2) sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością uregulowania opłat czynszowych oraz windykacja należności;
- 3) angażowanie mieszkańców we właściwe utrzymanie porządku stanu technicznego w zajmowanych lokalach;
- 4) wspieranie najemców w czynnościach mających na celu podwyższenie standardów wynajmowanych lokali mieszkalnych (remonty itp.).

## **Uzasadnienie**

Ustawa 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) nałożyła na Radę Gminy obowiązek uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym Zasobem Gminy.

Ponieważ przyjęty uchwałą Nr XL/268/21 Rady Gminy Goworowo z dnia 22 listopada 2021 r. Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Goworowo 2021-2025” przestał obowiązywać. Opracowano nowy program obejmujący lata 2026-2030. Uchwała daje podstawę do ustalania podwyżek jak i obniżek czynszu. Przewiduje się wpływy z czynszów za lokale. Prognozuje się wydatki z budżetu gminy na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego w formie dotacji. Podstawowe źródła finansowania, administrowania oraz utrzymania właściwego stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy to przede wszystkim czynsz z lokali mieszkalnych oraz dotacje z budżetu gminy. Gmina może również skorzystać z kredytu z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego na rozwój budownictwa komunalnego i socjalnego w przypadku braku wystarczających ilości środków na samodzielne finansowanie nowego budownictwa komunalnego. Biorąc powyższe pod uwagę, podjęcie uchwały jest uzasadnione.

Sporządziła: Urszula Pskiet