

**UCHWAŁA NR 135/XXV/2026
RADY GMINY I MIASTA WYSZOGRÓD**

z dnia 31 marca 2026 r.

**w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy
i Miasta Wyszogród na lata 2026–2030**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 oraz art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 z późn. zm.), w związku z art. 21 ust. 1 pkt 1 i pkt 2, ust. 2 oraz ust. 3 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 z późn. zm.), uchwała się, co następuje:

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

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy i Miasta Wyszogród.

§ 3. Traci moc Uchwała Nr 171/XXVIII/2021 Rady Gminy i Miasta Wyszogród z dnia 9 marca 2021 r. w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy i Miasta Wyszogród na lata 2021–2025.

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

Przewodnicząca Rady Gminy
i Miasta Wyszogród

**Joanna
Urszula Misiakowska**

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr 135/XXV/2026
Rady Gminy i Miasta Wyszogród
z dnia 31 marca 2026 r.

WIELOLETNI PROGRAM
GOSPODAROWANIA
MIESZKANIOWYM
ZASOBEM GMINY I MIASTA
WYSZOGRÓD
NA LATA 2026-2030

Spis treści:

Wstęp

- I. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy i Miasta Wyszogród w poszczególnych latach
- II. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata
- III. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach
- IV. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu
- V. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy i Miasta Wyszogród
- VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach
- VII. Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy i Miasta Wyszogród
- VIII. Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy i Miasta Wyszogród

WSTĘP

Niniejszy Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy i Miasta Wyszogród, zwany dalej „Programem”, opracowany został na podstawie art. 4 ust. 1 oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 Ustawa o ochronie praw lokatorów z dnia 21 czerwca 2001 r. (tekst jednolity: Dz. U. 2023 poz. 725), a także art. 1 ust. 1 Ustawa o samorządzie gminnym z dnia 8 marca 1990 r. (tekst jednolity: Dz. U. 2025 poz. 1153 z późn. zm.).

Zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, jednym z podstawowych zadań własnych gminy jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej. Realizacja tego obowiązku stanowi istotny element polityki społecznej gminy i powinna być traktowana jako jedno z jej priorytetowych zadań. Posiadanie lokalu mieszkalnego umożliwia usamodzielnienie się rodziny jako podstawowej komórki społecznej. Jednocześnie lokal mieszkalny, jako dobro o znacznej wartości ekonomicznej, pozostaje trudno dostępny dla wielu gospodarstw domowych. W konsekwencji na gminie spoczywa obowiązek prowadzenia odpowiedzialnej i racjonalnej polityki mieszkaniowej. Zgodnie z art. 1 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym mieszkańcy gminy tworzą z mocy prawa wspólnotę samorządową. Jednakże przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów wskazują, że obowiązek zapewnienia lokali w ramach najmu socjalnego, lokali zamiennych oraz zaspokajania potrzeb mieszkaniowych dotyczy – na zasadach i w przypadkach określonych ustawą – gospodarstw domowych o niskich dochodach. Oznacza to, że pomoc mieszkaniowa realizowana w ramach gminnego zasobu kierowana jest do osób spełniających ustawowe kryteria.

Gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń powinno odbywać się zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki, o których mowa w art. 12 Ustawa o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. (tekst jednolity: Dz. U. 2024 poz. 1145), z uwzględnieniem przepisów Prawo budowlane z dnia 7 lipca 1994 r. (tekst jednolity: Dz. U. 2024 poz. 725 z późn. zm.). Obejmuje to zarówno działania zmierzające do utrzymania substancji mieszkaniowej w stanie niepogorszonym, jak i racjonalne zarządzanie nieruchomościami w sposób zapewniający możliwie najpełniejsze wykorzystanie posiadanego zasobu. Istotnym elementem polityki mieszkaniowej jest również przeciwdziałanie wykluczeniu społecznemu oraz wspieranie integracji mieszkańców poprzez odpowiednie kształtowanie struktury najmu w budynkach i zespołach mieszkaniowych.

W ramach realizacji zadań własnych Gmina i Miasto Wyszogród podejmuje działania zmierzające do ograniczania liczby osób oczekujących na przydział lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy. Za działania racjonalne uznaje się w szczególności:

- zapewnienie bieżącej realizacji zadań w zakresie pomocy mieszkaniowej;
- stopniowe ograniczanie obciążeń finansowych gminy wynikających z roszczeń odszkodowawczych związanych z niewywiązaniem się z obowiązku dostarczenia lokalu socjalnego lub tymczasowego pomieszczenia.

Program określa priorytety w gospodarowaniu lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy i Miasta Wyszogród, w szczególności:

- dążenie do optymalnego wykorzystania zasobu poprzez zmniejszanie liczby lokali niezagospodarowanych;
- wprowadzanie i doskonalenie instrumentów służących skutecznemu egzekwowaniu należności z tytułu najmu oraz ograniczaniu zadłużenia;
- usprawnienie procesów wykwaterowań z budynków o złym stanie technicznym lub przeznaczonych do opróżnienia z uwagi na ważny interes gminy;
- sukcesywną poprawę stanu technicznego zasobu, w tym realizację niezbędnych remontów i modernizacji oraz likwidację barier architektonicznych;
- racjonalizację struktury najmu poprzez dostosowanie wielkości lokali do potrzeb i możliwości najemców;
- prowadzenie polityki czynszowej zmierzającej do stopniowego dostosowywania stawek czynszowych do rzeczywistych kosztów utrzymania zasobu.

Program obejmuje elementy wskazane w art. 21 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, w szczególności: prognozę wielkości i stanu technicznego zasobu, analizę potrzeb remontowych, plan sprzedaży lokali, zasady polityki czynszowej, sposób zarządzania zasobem, źródła finansowania oraz planowane wydatki w kolejnych latach. Przepisy te stosuje się odpowiednio do zasobu tymczasowych pomieszczeń.

W przypadku zaistnienia zmian uwarunkowań prawnych, finansowych lub społecznych Program może podlegać aktualizacji.

PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY I MIASTA WYSZOGRÓD W POSZCZEGÓLNYCH LATACH

1. Zasób mieszkaniowy Gminy i Miasta Wyszogród – wielkość i struktura

Mieszkaniowy zasób Gminy i Miasta Wyszogród, według stanu na dzień sporządzenia niniejszego dokumentu, obejmuje 29 budynków, w których znajduje się łącznie 103 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni użytkowej 3 329,43 m².

W skład mieszkaniowego zasobu Gminy i Miasta Wyszogród wchodzi:

1. lokale komunalne – w liczbie 96 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 3 109,14, m², co stanowi 93,38% łącznej powierzchni użytkowej zasobu; lokale przeznaczone w ramach najmu socjalnego – w liczbie 7 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 220,29 m², co stanowi 6,62% łącznej powierzchni użytkowej zasobu.
2. Szczegółowe zestawienie budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy i Miasta Wyszogród określa tabela nr 1 stanowiąca integralną część niniejszego dokumentu.

Wykres nr 1

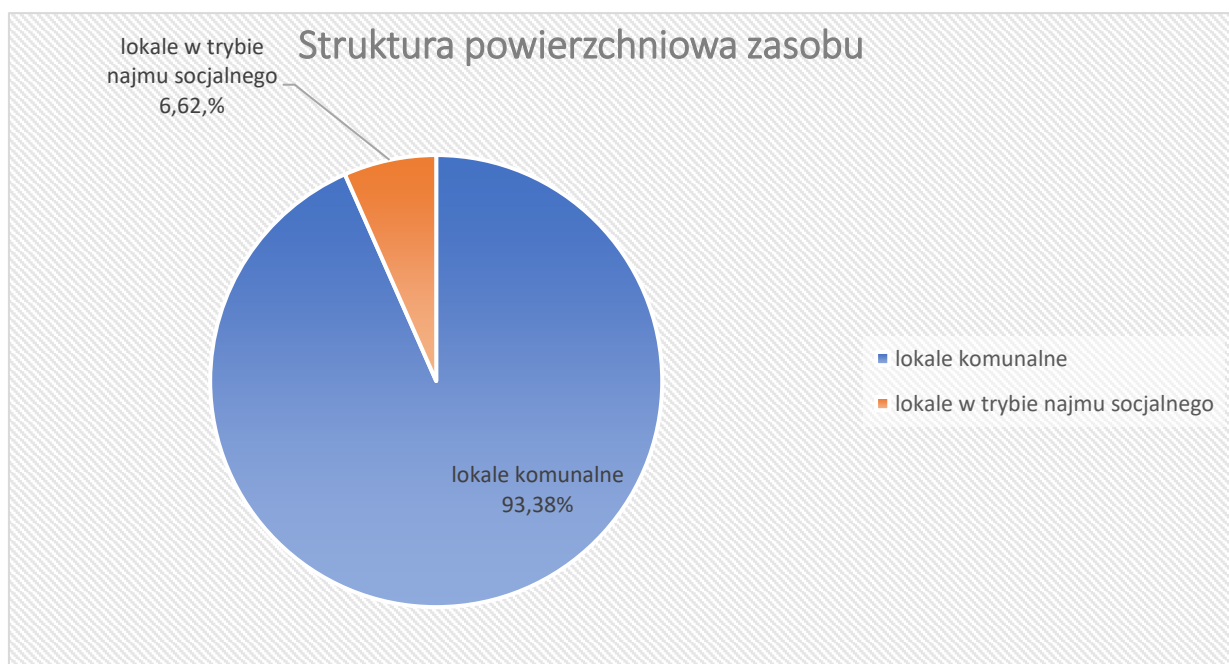


Tabela nr 1 Zasób mieszkaniowy Gminy i Miasta Wyszogród

Lp.	Adres	Liczba lokali mieszkalnych	Powierzchnia w m ²
1	Grodkowo 13	4	179,00
2	Grodkowo 14	7	344,66
3	Grodkowo 15	4	161,00
4	Kilińskiego 21	3	54,00
5	Klasztorna 13	3	123,00
6	Narutowicza 14	1	18,00
7	Niepodległości 9	4	110,64
8	Okólna 3	2	91,40
9	Okólna 3a	1	45,20
10	Płocka 36B	1	44,00
11	Płocka 36C	2	88,00
12	Płocka 36D	1	34,00
13	Płocka 36E	1	45,00
14	Płocka 38	3	76,00
15	Rębowska 25	6	187,00
16	Rębowska 27	7	193,00
17	Rębowska 28	6	136,00
18	Rębowska 33	4	124,71
19	Rębowska 35	4	152,00
20	Rębowska 36	2	56,00
21	Rębowska 38	4	171,00
22	Rębowska 4	4	114,00
23	Rębowska 42	1	20,00
24	Rębowska 57	7	198,00
25	Rębowska 6	4	92,00
26	Rębowska 7;9;11	3	115,22
27	Rynek 12	6	158,00
28	Rynek 15	6	171,60
29	Zamieście 9	1	27,00
Razem:		103	3 329,43
W tym lokale z najmem socjalnym:			
1	Kilińskiego 21	3	54
2	Klasztorna 13	3	123
3	Grodkowo 13	1	43,29

Razem:	7	220,29
--------	---	--------

Wynajmowanie lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wyszogród reguluje Uchwała nr 111/XIX/2016 Rady Gminy i Miasta Wyszogród z dnia 20 kwietnia 2016 roku (zwana dalej „uchwałą”).

Mieszkaniowy zasób gminy tworzą lokale stanowiące własność Gminy i Miasta Wyszogród. Najem ww. lokali przysługuje osobom, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, o niskim dochodzie gospodarstwa domowego; osobom pełnoletnim, zamieszkującym w Gminie Wyszogród co najmniej 5 lat. W wyjątkowych przypadkach, Burmistrz Gminy i Miasta Wyszogród może wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu z innymi osobami, o ile jest to uzasadnione interesem lokalnej społeczności.

Przywołana wyżej uchwała określa zasady najmu lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy Wyszogród, ich zamiany, jak również zasady nabycia tytułu prawnego do lokalu oraz tryb rozpatrywania wniosków o najem lokalu i kontroli społecznej.

Umowę najmu lokalu zawiera się w pierwszej kolejności z osobami posiadającymi niski dochód, rozumiany jako średni dochód z ostatnich 6 m-cy przypadający na jedną osobę zgłoszoną do wspólnego zamieszkiwania, nie przekraczający wskazane w uchwale wartości – w zależności czy umowa dotyczy lokalu mieszkalnego na czas nieokreślony, czy też najmu socjalnego lokalu.

Zawarcie umowy najmu poprzedza złożenie do Burmistrza Gminy i Miasta stosownego wniosku o najem wraz z wymaganymi załącznikami. Przedmiotowe wnioski przyjmuje się w okresie od 01 stycznia do 31 października każdego roku. Wnioski umieszcza się na rocznej liście prowadzonej w formie rejestru. Bez rozpatrzenia pozostają wnioski posiadające braki formalne, nie uzupełnione w odpowiednim czasie, wnioski złożone po wskazanym terminie oraz wnioski osób, które w okresie ostatnich 5 lat zbyły bądź dobrowolnie zdały nieruchomości lub lokal mieszkalny, którego były właścicielem bądź współwłaścicielem.

Sporządza się listę wniosków zakwalifikowanych i oczekujących na przydział lokalu na lata następne, która jest opiniowana przez odpowiednią Komisję powołaną stosownym Zarządzeniem Burmistrza Gminy i Miasta Wyszogród. Ostatecznie listę zatwierdza Burmistrz.

Przydział lokali następuje wg. kolejności osób umieszczonych na liście, przy uwzględnieniu rodzaju lokalu odpowiedniego dla struktury gospodarstwa domowego wnioskodawcy.

Ostateczną decyzję o przydziale lokalu podejmuje Burmistrz Gminy i Miasta Wyszogród. Ilość corocznie zrealizowanych wniosków jest głównie uzależniona od liczby wolnych lokali, nadających się do zasiedlenia.

Tabela nr 2 Wnioski mieszkaniowe pozostające w ewidencji w latach 2021–2025 oraz sposób ich realizacji

Rok	Liczba wniosków pozostających w ewidencji	Liczba wniosków pozytywnie zweryfikowanych w danym roku	% pozytywnej weryfikacji
2021	15	7	46,7%
2022	22	12	54,5%
2023	18	6	33,3%
2024	13	6	46,2%
2025	19	7	36,8%

Dane przedstawione w tabeli mają charakter roczny i odnoszą się do liczby wniosków pozostających w ewidencji w danym roku. W związku z tym nie dokonano ich sumowania, gdyż te same wnioski mogły występować w ewidencji w więcej niż jednym roku

Wykres nr 2



Tabela nr 3 Listy mieszkaniowe w latach 2021-2025 oraz ich realizacja

	2021	2022	2023	2024	2025
liczba osób/ rodzin objętych listami mieszkaniowymi	31	30	23	19	23
liczba osób/ rodzin objętych listami mieszkaniowymi , których wnioski zostały zrealizowane	3	5	6	3	5
liczba osób/ rodzin objętych listami mieszkaniowymi których wnioski oczekują na realizację	28	25	18	16	18

Dane zawarte w tabeli nr 3 przedstawiają stan list mieszkaniowych w latach 2021–2025 oraz liczbę wniosków zrealizowanych w poszczególnych latach. Liczba osób i rodzin oczekujących na przydział lokalu ulegała stopniowym zmianom, co wynikało z bieżącej realizacji wniosków oraz aktualnych możliwości mieszkaniowych.

Wykres nr 3



Dane na wykresie obrazują coroczny stan realizacji list mieszkaniowych w latach 2021–2025. Przedstawiają liczbę osób i rodzin ujętych na listach, tych których wnioski zostały zrealizowane w danym roku oraz osób oczekujących na realizację na koniec roku. Dane pozwalają na ocenę dynamiki realizacji potrzeb mieszkaniowych w analizowanym okresie.

W obrębie gminnego zasobu mieszkaniowego dopuszcza się możliwość dokonywania zamian lokali, pod warunkiem spełnienia przesłanek określonych w uchwale, w szczególności gdy:

1. zmiana lokalu jest uzasadniona jego położeniem w budynku, standardem wyposażenia technicznego lub metrażem;
2. dwóch najemców wystąpi wspólnie z wnioskiem o dokonanie zamiany zajmowanych lokali;
3. najemca posiada zadłużenie czynszowe obejmujące okres co najmniej 12 miesięcy – wówczas możliwe jest przeniesienie do lokalu o mniejszej powierzchni niż dotychczas użytkowany.

Kształtowanie wielkości oraz struktury zasobu mieszkaniowego gminy powinno odpowiadać realnym potrzebom lokalnej społeczności. Uwarunkowania te wynikają przede wszystkim z:

1. utrzymującego się zainteresowania mieszkaniem o relatywnie niskich stawkach czynszu, szczególnie wśród ludzi młodych, w tym osób opuszczających placówki opiekuńczo-wychowawcze;
2. stopniowego zmniejszania liczby dostępnych lokali, spowodowanego wyłączeniem z eksploatacji budynków w złym stanie technicznym;
3. obowiązku zabezpieczenia lokali przeznaczonych na najem socjalny w związku z realizacją orzeczeń eksmisyjnych wydawanych przez sądy.

Dotychczasowa praktyka oraz analiza dostępnych danych wskazują, że zapotrzebowanie na lokale komunalne wynajmowane na czas nieoznaczony pozostanie na zbliżonym poziomie. Jednocześnie należy spodziewać się systematycznego wzrostu potrzeb w zakresie lokali socjalnych, co uzasadnia stałe zwiększanie ich udziału w strukturze zasobu.

Dla ograniczenia deficytu mieszkaniowego w latach 2021–2025 konieczne jest prowadzenie działań modernizacyjnych w budynkach należących do gminy, tak aby poprawić ich stan techniczny oraz zwiększyć dostępność lokali.

2. Określenie stanu technicznego zasobu

Ze względu na znaczny wiek budynków wchodzących w skład zasobu Gminy i Miasta Wyszogród, z których niemal połowa została wzniesiona przed 1900 rokiem, stan techniczny części z nich wymaga szczególnej uwagi i podejmowania systematycznych działań remontowych.

Regularne określanie stopnia zużycia technicznego budynków stanowi jeden z kluczowych elementów właściwego zarządzania zasobem mieszkaniowym. Ocena stanu technicznego obiektów pozwala na racjonalne planowanie zarówno remontów bieżących, jak i prac o charakterze kapitalnym, a także umożliwia ustalenie kolejności realizacji niezbędnych prac modernizacyjnych.

Na stan techniczny budynków wpływa szereg czynników, w szczególności:

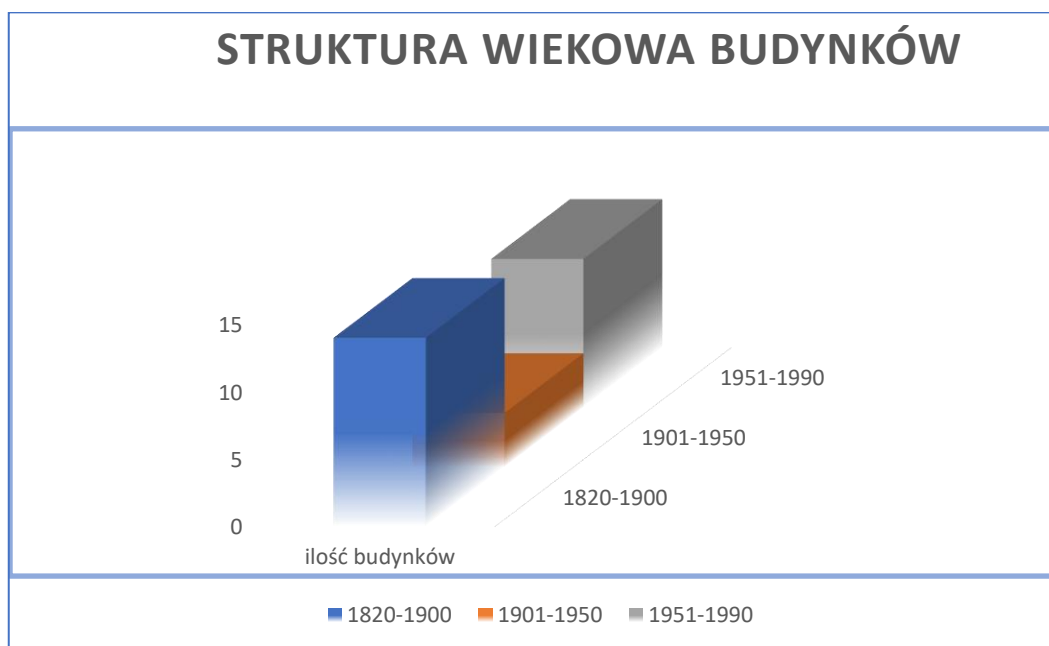
- wiek budynku;
- rodzaj zabudowy;
- zastosowana konstrukcja budynku;
- rodzaj oraz stan pokrycia dachowego;
- sposób wykonania podpiwniczenia oraz izolacji budynku;
- warunki gruntowe;
- sposób eksploatacji i utrzymania budynku.

Dodatkowo istotny wpływ na stan techniczny zasobu mają również takie elementy jak stan instalacji wewnętrznych (w szczególności instalacji elektrycznej, wodno-kanalizacyjnej oraz grzewczej), stopień zużycia elementów konstrukcyjnych budynku, a także przeprowadzane w przeszłości prace remontowe i modernizacyjne. Bieżące monitorowanie tych czynników pozwala na właściwe zarządzanie zasobem mieszkaniowym oraz podejmowanie działań mających na celu poprawę bezpieczeństwa i standardu zamieszkania.

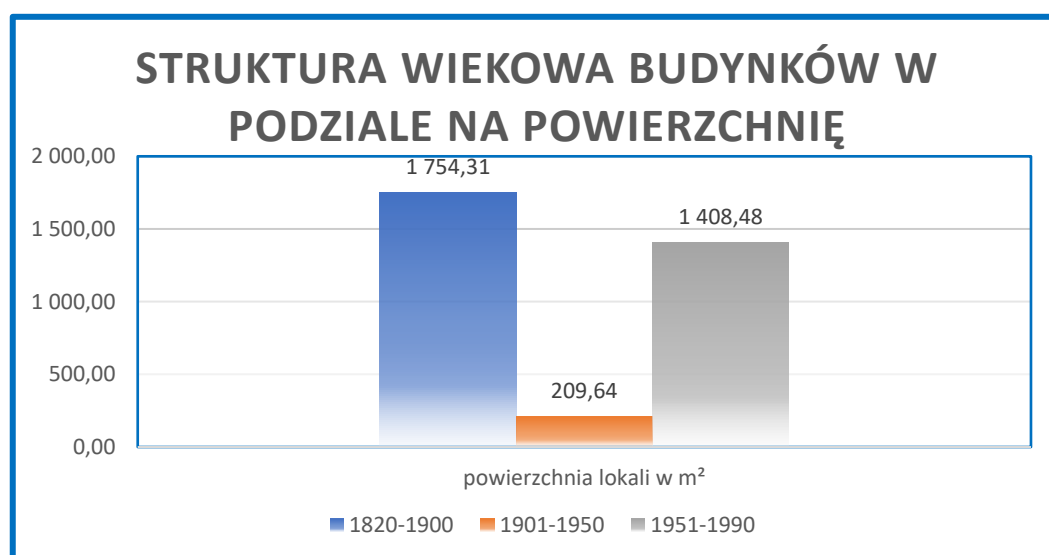
Tabela nr 4 Stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy i Miasta Wyszogród

Lp.	Adres budynku	Rok budowy	Wyposażenie techniczne	Stan techniczny
1	Grodkowo 13	1981	woda, kan., c.o.	bardzo dobry
2	Grodkowo 14	1981	woda, kan., c.o.	bardzo dobry
3	Grodkowo 15	1981	woda, kan., c.o.	bardzo dobry
4	Kilińskiego 21	1910	wodociąg	dobry
5	Klasztorna 13	1890	wodociąg	średni
6	Narutowicza 14	1915	woda, kan.	średni
7	Niepodległości 9	1910	woda	średni
8	Okólna 3	1985	woda, kan.	dobry
19	Okólna 3a	1985	woda, kan.	dobry
10	Płocka 36B	1962	woda, kan.	dobry
11	Płocka 36C	1964	woda, kan.	dobry
12	Płocka 36D	1962	woda, kan.	dobry
13	Płocka 36E	1964	woda, kan., łoż.	dobry
14	Płocka 38	1890	woda	zły
15	Rębowska 25	1860	woda, kan.	dobry
16	Rębowska 27	1860	woda	dobry
17	Rębowska 28	1850	woda	zły
18	Rębowska 33	1890	woda, kan.	dobry
19	Rębowska 35	1890	woda, kan.	średni
20	Rębowska 36	1890	woda	średni
21	Rębowska 38	1870	woda, kan.	średni
22	Rębowska 4	1860	woda	dobry
23	Rębowska 42	1960	woda, kan.	dobry
24	Rębowska 57	1900	woda	dobry
25	Rębowska 6	1870	woda	dobry
26	Rębowska 7;9;11	1958	woda, kan.	średni
27	Rynek 12	1860	wodociąg	dobry
28	Rynek 15	1820	wodociąg	dobry
29	Zamieście 9	1920	woda	dobry

Wykres nr 4



Wykres nr 5



I grupa

Zły stan – istnieje pilna potrzeba wykonania remontu w bieżącym roku (wymiany) co najmniej jednego z elementów budynku, np. konstrukcji, pokrycia dachowego, instalacji, stolarki;

II grupa

Średni stan - w najbliższym czasie (do 2 lat) zajdzie potrzeba dokonania remontu (wymiany) co najmniej jednego z elementów budynku;

III grupa

Dobry stan – w najbliższym czasie (do 5 lat) zajdzie potrzeba dokonania remontu (wymiany) co najmniej jednego z elementów budynku;

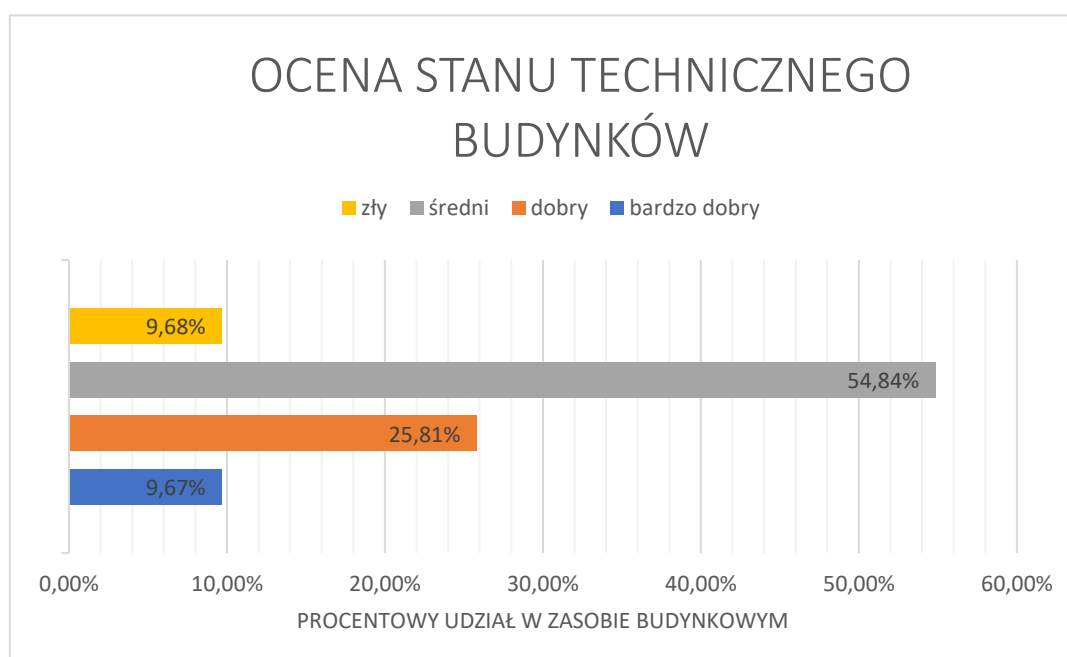
IV grupa

Bardzo dobry stan – nie zachodzi potrzeba remontu budynku do kolejnego przeglądu technicznego

Tabela nr 5 Charakterystyka aktualnego stanu technicznego budynków

OCENA STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW WG. GRUP KLASYFIKACJI		
I gr	zły	9,68%
II gr	średni	54,84%
III gr	dobry	25,81%
IV gr	bardzo dobry	9,67%

Wykres nr 6



Prognoza stanu technicznego budynków w latach 2026–2030

Na podstawie analizy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy w latach poprzednich oraz przy uwzględnieniu planowanych działań remontowych i modernizacyjnych, przyjmuje się, że w okresie obowiązywania niniejszego Programu następować będzie dalsza poprawa struktury technicznej budynków. W latach 2021–2025 odnotowano systematyczne zmniejszanie udziału budynków zakwalifikowanych do I grupy (stan zły) oraz stopniowe ograniczanie liczby obiektów w II grupie (stan średni), przy jednoczesnym wzroście udziału budynków w III (stan dobry) i IV grupie (stan bardzo dobry). Tendencja ta będzie kontynuowana w latach 2026–2030.

Celem strategicznym Gminy jest:

- całkowite wyeliminowanie budynków znajdujących się w złym stanie technicznym,
- sukcesywne zmniejszanie liczby budynków w stanie średnim,
- zwiększenie udziału budynków w stanie dobrym i bardzo dobrym,
- zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania lokali mieszkalnych,
- racjonalizacja kosztów utrzymania zasobu poprzez planowe remonty i modernizacje.

Realizacja powyższych założeń następować będzie poprzez:

- wykonywanie remontów kapitałnych,

- modernizację instalacji wewnętrznych,
- termomodernizację budynków,
- poprawę efektywności energetycznej,
- w uzasadnionych ekonomicznie przypadkach – rozbiórkę obiektów, których remont byłby niecelowy z uwagi na nieproporcjonalnie wysokie koszty.

Prognozowana struktura stanu technicznego budynków

Zakłada się, że w latach 2026–2030 struktura techniczna zasobu będzie kształtować się następująco:

- systematyczny wzrost udziału budynków w IV grupie (stan bardzo dobry),
- utrzymanie stabilnego udziału budynków w III grupie (stan dobry),
- dalsze zmniejszanie udziału budynków w II grupie (stan średni),
- brak budynków zakwalifikowanych do I grupy (stan zły).

Prognoza zakłada, że do 2030 roku ponad 75% zasobu mieszkaniowego Gminy będzie znajdowało się w stanie dobrym i bardzo dobrym, co wpłynie na:

- poprawę warunków mieszkaniowych,
- ograniczenie awaryjności infrastruktury,
- zmniejszenie kosztów bieżącego utrzymania,
- wzrost wartości majątku komunalnego.

Kierunki działań remontowych w latach 2026–2030

W celu osiągnięcia zakładanych wskaźników stanu technicznego, Gmina planuje:

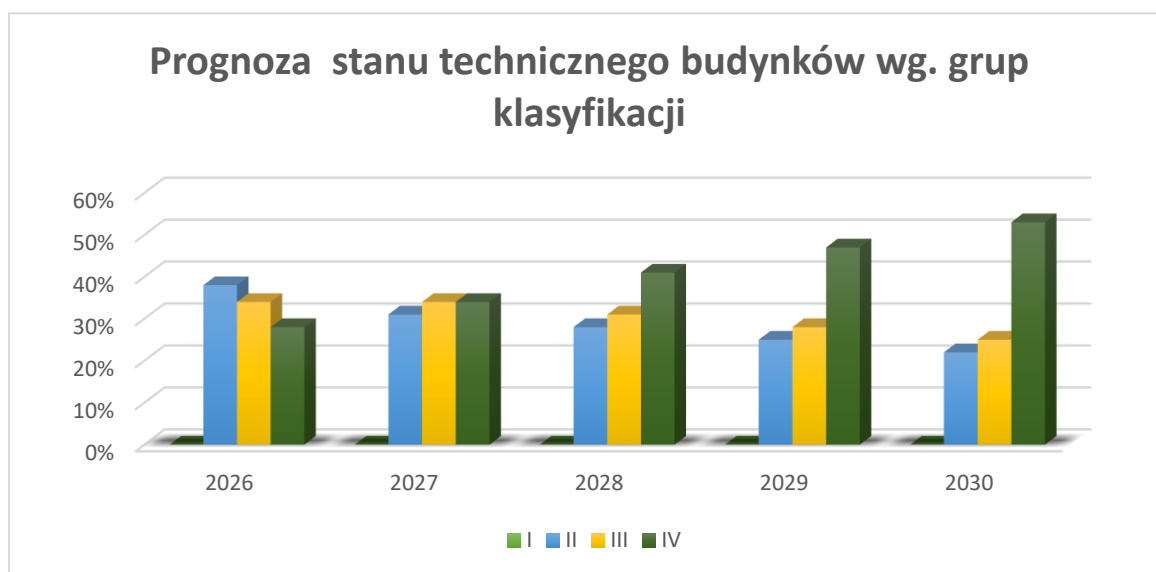
1. coroczne opracowywanie planów remontowych w oparciu o przeglądy techniczne budynków,
2. priorytetowe traktowanie robót związanych z bezpieczeństwem konstrukcyjnym,
3. sukcesywne eliminowanie przestarzałych instalacji,
4. podejmowanie działań zmniejszających energochłonność budynków,
5. pozyskiwanie środków zewnętrznych (fundusze krajowe i unijne) na realizację inwestycji.

Tabela nr 6 Prognoza stanu technicznego budynków w latach 2026-2030

ROK	GRUPA	ILOŚĆ BUDYNKÓW	% (ilość bud./ ogólną liczbę budynków)
2026	IV gr	9	28%
	III gr	11	34%
	II gr	12	38%
	I gr	0	0%
2027	IV gr	11	34%
	III gr	11	34%
	II gr	10	31%
	I gr	0	0%
2028	IV gr	13	41%
	III gr	10	31%
	II gr	9	28%
	I gr	0	0%
2029	IV gr	15	47%

	III gr	9	28%
	II gr	8	25%
	I gr	0	0%
2030	IV gr	17	53%
	III gr	8	25%
	II gr	7	22%
	I gr	0	0%

Wykres nr 7



3. Powiększenie zasobu mieszkaniowego

Rozwój zasobu mieszkaniowego Gminy Wyszogród w latach 2024–2030

Gmina i Miasto Wyszogród odzyskuje lokale mieszkalne głównie w wyniku naturalnego ruchu ludności (opuszczenie lokalu lub zgon najemcy). Liczba lokali pozyskiwanych w ten sposób w ramach istniejącego zasobu nie zabezpiecza w pełni potrzeb wynikających z ustawowego obowiązku zapewnienia lokali do najmu socjalnego, lokali zamiennych oraz świadczenia pomocy mieszkaniowej rodzinom o niskich dochodach.

W związku z utrzymującym się deficytem mieszkań i rosnącym zapotrzebowaniem mieszkańców, priorytetem jest pozyskiwanie lokali do najmu socjalnego poprzez zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków będących własnością gminy.

W ramach tego działania przewiduje się możliwość realizacji remontów lokali mieszkalnych na koszt przyszłego najemcy, obejmującą:

- przeprowadzenie remontu w wyznaczonym terminie,
- ponoszenie przez najemcę kosztów eksploatacji lokalu w trakcie remontu,
- zatwierdzenie zakresu prac przez właściciela lokalu.

Korzyści tego rozwiązania:

- ograniczenie wydatków gminy na remonty,
- zmniejszenie ryzyka odmowy przyjęcia lokalu z powodu jego stanu technicznego,

- umożliwienie najemcom dostosowania lokalu do własnych potrzeb przy zachowaniu nadzoru właściciela.

Przy planowaniu przekształcania budynków na lokale do najmu socjalnego należy również ubiegać się o wsparcie z budżetu państwa na podstawie ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych (od 5 marca 2021 r. schronisk dla osób bezdomnych), ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 508, z 2021 r. poz. 11, 223). Ustawa przewiduje udzielanie wsparcia podmiotom realizującym przedsięwzięcia polegające na tworzeniu lub modernizacji lokali mieszkalnych na wynajem o ograniczonym czynszu, w tym lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Działania te są komplementarne do Uchwały nr 336/LVII/2023 Rady Gminy i Miasta Wyszogród z dnia 28 listopada 2023 r., która zatwierdza wniosek gminy o wsparcie finansowe z Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa na objęcie udziałów w Społecznej Inicjatywie Mieszkaniowej (SIM sp. z o.o.). Łączne stosowanie obu instrumentów – remontów przez najemców oraz inwestycji w ramach SIM – umożliwia efektywne zwiększenie zasobu mieszkaniowego i poprawę dostępności mieszkań komunalnych i czynszowych przy minimalnym obciążeniu budżetu gminy.

Tabela: Rozwój zasobu mieszkaniowego Gminy Wyszogród (2026–2030)

Cel / Działanie	Opis	Oczekiwany efekt	Uwagi / powiązania
Zwiększenie liczby lokali mieszkalnych	Adaptacja istniejących pomieszczeń i zmiana sposobu użytkowania na lokale mieszkalne	Zwiększenie zasobu mieszkaniowego Gminy	Działanie przewidziane do realizacji do 2030 r.
Remonty lokali na koszt najemcy	Możliwość przeprowadzenia remontu przez przyszłego najemcę w wyznaczonym terminie; najemca ponosi koszty eksploatacji lokalu w trakcie remontu; zakres prac zatwierdzany przez właściciela	Ograniczenie wydatków gminy, umożliwienie najemcom dostosowania lokalu do własnych potrzeb	Procedura uzupełnia działania inwestycyjne gminy i minimalizuje ryzyko odmowy przyjęcia lokalu
Wsparcie finansowe z RFRM – SIM sp. z o.o.	Zatwierdzenie wniosku gminy o wsparcie finansowe z Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa na objęcie udziałów w Społecznej Inicjatywie Mieszkaniowej	Pozyskanie dodatkowych środków na rozwój zasobu mieszkaniowego, zwiększenie liczby lokali komunalnych i czynszowych	Zgodne z Uchwałą nr 336/LVII/2023 Rady Gminy i Miasta Wyszogród z 28.11.2023 r.
Efekt synergii działań	Połączenie remontów przez najemców z inwestycjami realizowanymi w ramach SIM	Efektywne zwiększenie dostępności mieszkań przy minimalnym obciążeniu budżetu gminy	Ułatwia realizację polityki mieszkaniowej i zwiększa komfort przyszłych najemców

II. ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCY ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI, Z PODZIAŁEM NA KOLEJNE LATA

1. Monitorowanie potrzeb mieszkaniowych

Gmina Wyszogród realizuje obowiązki ustawowe w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych osób uprawnionych do najmu lokalu z gminnego zasobu. Oznacza to konieczność zapewnienia – w granicach posiadanych możliwości – odpowiedniej liczby lokali przeznaczonych na najem socjalny oraz lokali zamiennych. Równolegle do wykonywania tych zadań prowadzone będą stałe działania analityczne obejmujące ocenę liczby i zasadności wniosków o udzielenie pomocy mieszkaniowej składanych przez osoby znajdujące się w trudnych warunkach lokalowych i osiągające niskie dochody. Zaspokajanie potrzeb tej grupy mieszkańców stanowi jedno z ustawowych zadań własnych gminy.

Zakłada się, że lokale o standardzie i układzie umożliwiającym ich przeznaczenie na cele socjalne lub zamienne będą w pierwszej kolejności wykorzystywane do realizacji obowiązków o charakterze obligatoryjnym, w szczególności w związku z wykonaniem prawomocnych orzeczeń sądowych oraz decyzji organów nadzoru budowlanego.

Pozostałe osoby ubiegające się o przydział mieszkania z zasobu gminy będą rozpatrywane zgodnie z zasadami określonymi w uchwale Rady Gminy i Miasta Wyszogród regulującej tryb wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

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

Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy i Miasta Wyszogród ustala Administrator zasobu, tj. Zakład Gospodarki Komunalnej w Wyszogrodzie Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

Plany remontów na lata 2026–2030 sporządzane są w porozumieniu z Urzędem Gminy i Miasta Wyszogród, w oparciu o ocenę stanu technicznego budynków, uwzględniając wyniki przeprowadzanych przeglądów technicznych oraz ekspertyz technicznych, opinii rzeczoznawców, wydanych nakazów i zaleceń, a także kontroli właścicielskiej oraz kontroli przeprowadzanych przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego.

Przeglądy techniczne i działania remontowe realizowane są zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (tekst jednolity Dz.U.2024 poz.725 z późn. zm.), co zapewnia zgodność planów remontowych z obowiązującymi wymogami prawa budowlanego.

Stan techniczny zasobu gminnego wykazuje dużą potrzebę szybkiego i kompleksowego remontowania zasobów gminnych, bowiem brak przeprowadzania kapitalnych remontów budynków, zwłaszcza tych najstarszych, może doprowadzić do ich wyłączenia z użytkowania, co w konsekwencji doprowadzi do zmniejszenia mieszkaniowego zasobu Gminy i Miasta Wyszogród.

Założenia standardów, jakim winien odpowiadać mieszkaniowy zasób Gminy i Miasta Wyszogród, są następujące:

I. w zakresie budynków:

- ✓ elementy konstrukcji budynków pozbawione zagrożeń;
- ✓ sprawna instalacja elektryczna przygotowana do zwiększonych obciążeń wskutek korzystania ze sprzętu gospodarstwa domowego;
- ✓ instalacja kominowa spalinowa i wentylacyjna z corocznym protokołem badań;
- ✓ instalacja odgromowa z protokołem badań;
- ✓ elewacja budynków bez ubytków w tynkach;
- ✓ pokrycia dachowe szczelne i konserwowane;
- ✓ kompletne obróbki blacharskie i elementy odwodnienia dachów;
- ✓ malowane klatki schodowe i elementy stolarki

II. w zakresie lokali:

- ✓ sprawna instalacja elektryczna;
- ✓ sprawna wentylacja w kuchni i w łazience;
- ✓ odpowiednie do standardu lokalu wyposażenie w urządzenia sanitarne;
- ✓ odpowiednio dobrane źródło ogrzewania lokalu;
- ✓ szczelna stolarka drzwiowa i okienna;
- ✓ sprawna wewnętrzna instalacja sanitarna

W przypadku wystąpienia jakichkolwiek pilnych prac, plan będzie weryfikowany w koniecznym zakresie.

Tabela nr 7 Remonty zrealizowane

W 2021 prowadzone były prace remontowe w 7 budynkach należących do zasobu Gminy i Miasta Wyszogród.

Zakres i koszt prac przedstawia poniższa tabela.

	Adres budynku	Zakres prac	Koszt [zł]
1	ul. Okólna 3	Wymiana 3 szt. drzwi wejściowych do części wspólnych (klatek schodowych)	4 680,00
2	ul. Rębowska 33	Naprawa komina	139,00
3	ul. Niepodległości 9	Remont poszycia dachowego	159,00
4	ul. Niepodległości 9	Remont drewnianych schodów	600,00
5	ul. Rynek 15	Wymiana drzwi wejściowych do części wspólnej	1 350,00
6	ul. Rębowska 25	Wymiana drzwi wejściowych do lokalu	969,00
7	ul. Rębowska 57	Remont poszycia dachowego	1 090,00

Łączny koszt prac w 2021 r.: 8 987,00 zł

W roku 2022 na bieżąco prowadzone były prace remontowe w 7 budynkach należących do zasobu Gminy i Miasta Wyszogród. Zakres i koszt prac przedstawia poniższa tabela nr 8:

Rok remontu	Adres budynku	Zakres prac	Koszt prac [zł]
2022	Ul. Rebowska 4/4	Wymiana przewodu kominowego, montaż pieca	1 577,75
2022	Ul. Rebowska 35/12	Naprawa poszycia dachowego, naprawa kominów (m.4 i m.12)	1 126,66
2022	Ul. Niepodległości 9	Naprawa poszycia dachowego	1 921,47
2022	Ul. Rebowska 57 i ul. Płocka 38	Naprawa poszycia dachowego	2 270,63
2022	Ul. Rębowska 38	Naprawa poszycia dachowego	2 360,19
2022	Ul. Rębowska 38 m.3	Montaż kratki wentylacyjnej i wentylatora	703,61
2022	Ul. Rębowska 4	Naprawa dachu, udrażnianie przewodu kominowego, montaż ogrzewania pomieszczeń	1 765,94 + 1 358,97

Łączny koszt prac w 2022 r.: 13 085,22 zł

Koszt i zakres prac remontowych w roku 2023 przedstawia poniższa tabela nr 9:

Lp.	Adres / lokalizacja	Zakres wykonanych prac	Koszt [zł]
1	ul. Rębowska 25	Montaż i obróbka okien	10 213,00
2	ul. Rynek 15/5	Wykonanie przyłącza do sieci elektroenergetycznej oraz opłata za przyłączenie	2 766,57
3	ul. Klasztorna 4	Usługa geodezyjna w celu wyodrębnienia samodzielności lokali mieszkalnych	2 000,00
4	ul. Rębowska 33	Wydanie opinii / kontrola źródła ciepła	324,00
5	Wyszogród – Targowisko	Podział działki na potrzeby budownictwa komunalnego	3 000,00
6	Wszystkie lokale komunalne	Usługi kominiarskie	4 536,61
7	ul. Rębowska 33, ul. Okólna 3a, ul. Rębowska 28	Wywóz nieczystości płynnych	1 460,00

Łączny koszt prac i usług w 2023 r.: 24 300,18 zł

Plany remontów sporządzane są w porozumieniu z Urzędem Gminy i Miasta Wyszogród, w oparciu o ocenę stanu technicznego budynków, wynikających między innymi z przeprowadzanych przeglądów technicznych, wykonywanych zgodnie z przepisami Ustawy z dnia 07 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1333, 2127, 2320, z 2021 r. poz. 11, 234), jak również z ekspertyz technicznych, opinii, nakazów oraz wyników kontroli Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego.

Stan techniczny zasobu gminnego wykazywał dużą potrzebę szybkiego i kompleksowego remontowania zasobów gminnych, bowiem brak przeprowadzania kapitalnych remontów budynków, zwłaszcza tych najstarszych, mogło doprowadzić do ich wyłączenia z użytkowania, co w konsekwencji doprowadziłoby do zmniejszenia mieszkaniowego zasobu Gminy i Miasta Wyszogród. W latach 2023-2024 prowadzone były prace remontowe w 7 budynkach należących do zasobu Gminy i Miasta Wyszogród. Zadanie obejmowało swym zakresem rewitalizację obszarów miejskich miasta Wyszogród pod kątem odnowy tkanki mieszkaniowej, gminnego zasobu mieszkaniowego. Zakres prac obejmował prace remontowe i modernizacyjne w częściach wspólnych budynków (między innymi termomodernizację budynków, wymianę poszyc dachowych). Dofinansowanie realizacji zadania z Rządowego Funduszu Polski Ład „Program Inwestycji Strategicznych”. Środki Rządowe 3.748.032,00 zł, środki własne Gminy: 484 448,00 zł., całkowita wartość zadania: 4 232 480,00zł. Celem zadania było ożywienie społeczno-gospodarcze najbardziej zmarginalizowanych obszarów miasta Wyszogrodu pod kątem tkanki mieszkaniowej, poprawa jakości życia na terenie małej miejscowości oraz poprawa atrakcyjności wizerunkowo-gospodarczej i turystycznej miasta

Zakres tych prac remontowych w roku 2023/2024 przedstawia poniższa tabela nr 10:

Rok remontu	Adres budynku	Zakres prac
2023	Ul. Rębowska 4	Termomodernizacja budynków, wymiana poszyc dachowych, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, wymiana pionu elektrycznego
2023	Ul. Rebowska 6	Termomodernizacja budynków, wymiana poszyc dachowych, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, wymiana źródła ciepła, remont klatki schodowej
2023/2024	Ul. Rebowska 27	Termomodernizacja budynków, wymiana poszyc dachowych, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej
2023	Ul. Rebowska 57 (róg Okólnej)	Termomodernizacja budynków, wymiana poszyc dachowych, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, wymiana pionu elektrycznego
2023/2024	Ul. Rebowska 33	Termomodernizacja budynków, wymiana poszyc dachowych, wymiana stolarki okiennej
2024	Ul. Rynek 15	Termomodernizacja budynków, wymiana poszyc dachowych, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej
2023/2024	Ul. Rynek 12	Termomodernizacja budynków, wymiana poszyc dachowych, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej

W latach 2023–2024 zrealizowano kompleksowe prace remontowe w 7 budynkach stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy i Miasta Wyszogród. Zakres wykonanych robót obejmował przede wszystkim termomodernizację obiektów, wymianę pokryć dachowych, stolarki okiennej i drzwiowej, a także modernizację instalacji elektrycznej, remonty klatek schodowych. Łączna wartość zrealizowanego zadania wyniosła 4 232 480,00 zł, z czego kwota 3 748 032,00 zł pochodziła z dofinansowania w ramach Rządowego Funduszu Polski Ład – Program Inwestycji Strategicznych, natomiast 484 448,00 zł stanowił wkład własny Gminy. Realizacja inwestycji przyczyniła się do poprawy stanu technicznego budynków, zwiększenia efektywności energetycznej oraz podniesienia standardu

życia mieszkańców. Przeprowadzone prace wpłynęły również na poprawę estetyki przestrzeni miejskiej oraz ograniczenie ryzyka wyłączenia budynków z użytkowania, co ma istotne znaczenie dla utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy i Miasta Wyszogród.

Koszt i zakres prac remontowych w roku 2024 przedstawia poniższa tabela nr 11:

Lp.	Adres budynku	Zakres wykonanych prac	Koszt [zł]
1	ul. Rynek 12	Wymiana stolarki okiennej po pożarze	2 797,20
2	ul. Płocka 38	Naprawa poszycia dachowego	1 347,66
3	ul. Kilińskiego 21	Zakup materiałów na naprawę poszycia dachowego oraz korytarza	883,09
4	ul. Rębowska 57, ul. Rębowska 33	Udrożnienie kanalizacji oraz wywóz nieczystości płynnych	710,00
5	Wszystkie lokale komunalne	Wykonanie 5-letnich przeglądów instalacji elektrycznej	25 920,00
6	ul. Rębowska 25 m ²	Zakup materiałów remontowych	7 236,95
7	ul. Kilińskiego 21, ul. Niepodległości 9	Usługi dekarские	5 500,00
8	ul. Rębowska 38	Wykonanie łazienki oraz biały montaż	14 325,81
9	Grodkowo 13/5	Biały montaż	7 897,85

Łączny koszt wykonanych prac w 2024 r.: 66 618,56 zł

Koszt i zakres prac remontowych za 2025 rok przedstawia poniższa tabela nr 12:

Lp.	Adres budynku	Zakres wykonanych prac	Koszt [zł]
1	Lokale komunalne	Przeglądy roczne budynków należących do gminnego zasobu mieszkaniowego	4 400,00
2	ul. Rębowska 4, 09-450 Wyszogród	Zasypanie piwnic w budynku należącym do gminnego zasobu mieszkaniowego	15 957,39
3	ul. Rębowska 35, 09-450 Wyszogród	Odnowienie elewacji kamienicy	13 600,00
4	ul. Kilińskiego 21, 09-450 Wyszogród	Modernizacja budynku mienia komunalnego wraz z wymianą źródła ciepła – wkład własny Gminy	23 370,00
5	ul. Rębowska 4, 09-450 Wyszogród	Montaż schodów w budynku mieszkalnym	7 871,48

Łączny koszt prac w 2025 r.: 65 198,87 z

W latach 2021-2025 zauważalna jest tendencja wzrostowa jeżeli chodzi zarówno o liczbę przeprowadzonych prac, jak i poniesionych z tego tytułu kosztów.

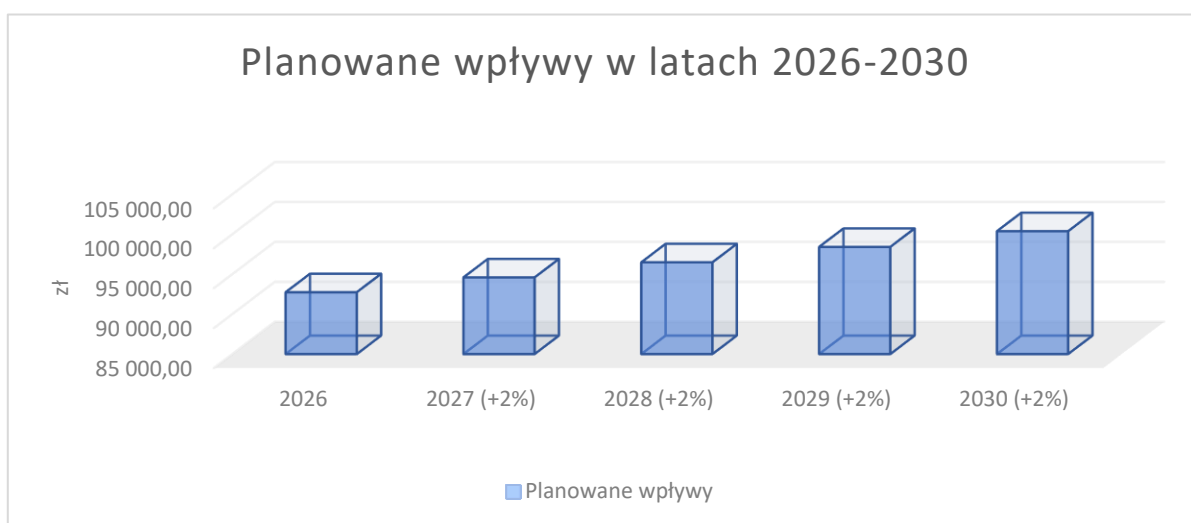
3. Zakres potrzeb lokali stanowiących zasób mieszkaniowy Gminy i Miasta Wyszogród z uwzględnieniem planowanych remontów i modernizacji na poszczególne lata

Określenie zakresu planowanych remontów i modernizacji ma na celu racjonalne i efektywne gospodarowanie środkami finansowymi Gminy, zapobieganie degradacji substancji mieszkaniowej oraz systematyczne podnoszenie jakości zasobu. Planowane działania obejmować będą w szczególności remonty bieżące, remonty kapitalne, modernizacje instalacji, termomodernizacje budynków oraz inne prace niezbędne do zapewnienia prawidłowego funkcjonowania zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach realizacji Programu

Tabela nr 13 Planowane remonty i modernizacja w podziale na wpływy i koszty

Lp.	Wyszczególnienie	2026	2027 (+2%)	2028 (+2%)	2029 (+2%)	2030 (+2%)
1	Planowane wpływy	92 742,48	94 597,33	96 489,28	98 419,07	100 387,45
2	koszty bieżącej eksploatacji(50%)	46 371,24	47 298,67	48 244,64	49 209,54	50 193,73
3	koszty modernizacji lokali i budynków(20%)	18 548,50	18 919,47	19 297,86	19 683,81	20 077,49
4	koszty remontów	27 822,74	28 379,19	28 946,78	29 525,72	30 116,23
Razem wydatki		92 742,48	94 597,33	96 489,28	98 419,07	100 387,45

Wykres nr 8



Środki finansowe planowane na remonty winny zapewnić w pełnym zakresie realizację tych robót, które mają na celu eliminację zagrożenia życia i zdrowia użytkowników lokali oraz osób trzecich, a także decydują o właściwym zabezpieczeniu przeciwpożarowym budynków.

W ramach dysponowania środkami należy przewidzieć konieczność przystosowania budynków i ich bezpośredniego otoczenia do potrzeb osób niepełnosprawnych – jeżeli takie potrzeby wystąpią.

Dopuszcza się możliwość wykonania remontu lokali z dodatkowych środków wyodrębnionych w budżecie Gminy i Miasta Wyszogród lub też środków własnych wierzyciela dla osoby uprawnionej wyrokiem eksmisyjnym do najmu lokalu socjalnego. Powyższy plan zakłada stopniowy wzrost wpływów ze względu na zmieniający się wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia metra kwadratowego powierzchni użytkowej budynków dla województwa mazowieckiego. W latach 2026-2030 założono coroczny wzrost wpływów o 2 %.

Zakłada się również wzrost kosztów eksploatacji, w związku ze zmieniającymi się kosztami usług takich jak przeglądy techniczne, kominiarskie, elektryczne oraz koniecznością przeprowadzenia dodatkowych przeglądów pięcioletnich.

Środki finansowe przeznaczone na remonty, modernizację oraz bieżące utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy i Miasta Wyszogród pochodzą w szczególności z:

1. środków własnych Gminy i Miasta Wyszogród, w tym środków ujętych w uchwale budżetowej na dany rok;

2. dochodów z najmu lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy;
3. środków pozyskanych z budżetu państwa oraz funduszy celowych, w tym programów wspierających budownictwo komunalne i socjalne;
4. dotacji oraz innych środków zewnętrznych, oraz funduszy krajowych przeznaczonych na poprawę efektywności energetycznej budynków, modernizację instalacji
5. środków pochodzących od najemców – w przypadku gdy umowa najmu albo odrębne porozumienie przewiduje współfinansowanie prac remontowych;
6. środków pochodzących od wierzycieli – w przypadku konieczności przygotowania lokalu dla osoby uprawnionej do najmu socjalnego na podstawie prawomocnego wyroku eksmisyjnego.

W miarę możliwości Gmina i Miasto Wyszogród będzie dążyć do pozyskiwania dodatkowych środków z programów rządowych i regionalnych wspierających remonty oraz poprawę standardu technicznego budynków mieszkalnych.

Priorytetowo traktowane będą inwestycje, które przyczyniają się do:

- zwiększenia bezpieczeństwa użytkowania budynków,
- poprawy efektywności energetycznej,
- dostosowania zasobu mieszkaniowego do potrzeb osób z niepełnosprawnościami,
- ochrony substancji mieszkaniowej przed degradacją.

Harmonogram realizacji remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego Gminy i Miasta Wyszogród na lata 2026–2030

Plan remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego Gminy i Miasta Wyszogród został opracowany w oparciu o analizę stanu technicznego budynków, wyniki okresowych przeglądów technicznych oraz priorytety wynikające z konieczności zapewnienia bezpieczeństwa użytkowników. Harmonogram ma charakter ramowy i może ulegać modyfikacjom w zależności od dostępności środków finansowych, wystąpienia awarii lub konieczności wykonania pilnych prac interwencyjnych.

Rok 2026

- Wykonanie bieżących remontów w lokalach komunalnych – naprawa stolarki okiennej i drzwiowej, wymiana zużytych elementów instalacji wodno-kanalizacyjnej i elektrycznej;
- Przeglądy pięcioletnie budynków komunalnych oraz aktualizacja dokumentacji technicznej;
- Rozpoczęcie modernizacji pokryć dachowych w najstarszych budynkach zasobu mieszkaniowego;

Rok 2027

- Kontynuacja remontów dachów i obróbek blacharskich;
- Termomodernizacja wybranych budynków gminnych (ocieplenie ścian, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej);
- Modernizacja instalacji elektrycznej w budynkach wielorodzinnych, zgodnie z obowiązującymi normami;
- Malowanie klatek schodowych oraz części wspólnych budynków.

Rok 2028

- Remont i odnowienie elewacji budynków o najniższym standardzie technicznym;
- Modernizacja systemów grzewczych w lokalach, w tym wymiana nieefektywnych źródeł ciepła na bardziej ekologiczne;
- Remont pomieszczeń wspólnych (piwnice, klatki schodowe oraz poprawa ich funkcjonalności);
- Kontynuacja dostosowywania zasobu do potrzeb osób z niepełnosprawnościami.

Rok 2029

- Wymiana instalacji wodno-kanalizacyjnej w budynkach wymagających modernizacji;
- Remont kominów oraz wykonanie niezbędnych napraw w zakresie instalacji odgromowej;
- Modernizacja dróg wewnętrznych, chodników i oświetlenia w otoczeniu budynków komunalnych;
- Przeprowadzenie kontroli i przeglądów technicznych po wykonanych remontach.

Rok 2030

- Kompleksowe remonty kapitalne wybranych budynków o najgorszym stanie technicznym;

- Malowanie elewacji i klatek schodowych po zakończonych modernizacjach;
- Wykonanie podsumowującej analizy efektywności przeprowadzonych remontów i aktualizacja planu na kolejne lata;
- Realizacja prac konserwacyjnych zapewniających utrzymanie dobrego stanu technicznego budynków.

Realizacja powyższego harmonogramu będzie uzależniona od corocznych środków zabezpieczonych w budżecie Gminy i Miasta Wyszogród oraz od pozyskanych funduszy zewnętrznych. W przypadku pojawienia się sytuacji awaryjnych lub decyzji organów nadzoru budowlanego, zakres prac remontowych może ulec zmianie.

Zasady gospodarowania lokalami mieszkalnymi wchodzącymi w skład zasobu Gminy i Miasta Wyszogród

Zasób mieszkaniowy Gminy i Miasta Wyszogród stanowią lokale mieszkalne będące własnością Gminy lub pozostające w jej współwłasności, przeznaczone do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców, w szczególności osób o niskich dochodach.

Gospodarowanie zasobem mieszkaniowym obejmuje w szczególności:

1. Racjonalne wykorzystanie posiadanych lokali;
2. Utrzymanie budynków w należytym stanie technicznym i estetycznym;
3. Zapewnienie właściwego standardu lokali, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego oraz zasadami bezpieczeństwa;
4. Systematyczne prowadzenie przeglądów technicznych oraz realizację niezbędnych remontów i konserwacji;
5. Gospodarowanie lokalami zwalnianymi, w tym ich przygotowanie do ponownego zasiedlenia;
6. Dostosowywanie lokali do potrzeb osób z niepełnosprawnościami, w miarę możliwości finansowych Gminy;
7. Współpracę z najemcami w zakresie utrzymania czystości i porządku w częściach wspólnych budynków.

III. PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI W KOLEJNYCH LATACH

Sprzedaż lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy i Miasta Wyszogród prowadzona jest na podstawie Uchwały Nr 144/XVI/2004 Rady Gminy i Miasta Wyszogród z dnia 29 grudnia 2004 r. (ze zm.) w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność gminy. Zgodnie z Załącznikiem Nr 1 do powyższej uchwały, do sprzedaży przeznaczono lokale mieszkalne zlokalizowane w 16 budynkach. Celem sprzedaży lokali mieszkalnych jest racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy, w szczególności poprzez stopniowe zmniejszanie udziału gminy we wspólnotach mieszkaniowych, ograniczanie kosztów utrzymania oraz pozyskiwanie środków finansowych przeznaczanych na remonty i modernizację pozostałej części zasobu.

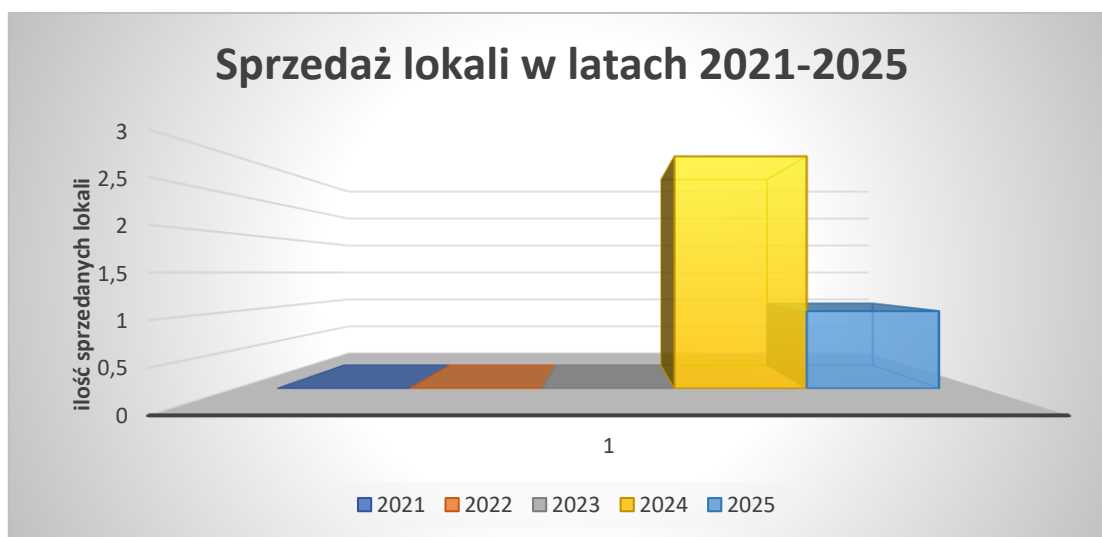
Z możliwości wykupu lokalu mieszkalnego mogą skorzystać wyłącznie najemcy tych lokali, pod warunkiem posiadania tytułu prawnego do lokalu przez minimum 3 lata i braku zaległości w opłatach z tytułu najmu lokalu. Cena sprzedaży lokalu mieszkalnego ustalana jest każdorazowo przez gminę, na podstawie wyceny lokalu dokonanej przez rzeczoznawcę majątkowego, działającego na zlecenie gminy. Przy wykupie, wnioskodawcy mogą skorzystać z bonifikaty oraz rozłożenia ceny sprzedaży na raty płatne przez okres 5 lat. Poza wyjątkami wskazanymi w przywołanej wyżej uchwale, udzielona bonifikata – po jej uprzedniej waloryzacji - podlega zwrotowi na rzecz Gminy Wyszogród w przypadku, gdy nabywca w terminie 5 lat od daty zawarcia umowy sprzedaży dokona zbycia lokalu mieszkalnego lub będzie wykorzystywał lokal na inne cele niż mieszkalne.

W latach 2021-2025 Gmina i Miasto Wyszogród dokonała sprzedaży 4 lokale, co przedstawia poniższa tabela.

Tabela nr 14 Sprzedaż lokali w latach 2021-2025

Rok	Ilość sprzedanych mieszkań [szt.]
2021	0
2022	0
2023	0
2024	3
2025	1

Wykres nr 9



Na dzień uchwalenia niniejszego planu Gmina i Miasto Wyszogród posiada 58 lokali przeznaczone do sprzedaży. Tabela nr 15 Wykaz lokali mienia gminnego przeznaczonych do sprzedaży

Lp.	Adres budynku z lokalami przeznaczonymi do sprzedaży	Liczba lokali mieszkalnych
1	Narutowicza 14	1
2	Niepodległości 9	4
3	Okólna 3; 3a	3
4	Płocka 36 B, C, D, E	7
5	Rębowska 28	6
6	Rębowska 33	4
7	Rębowska 35	4
8	Rębowska 36	2
9	Rębowska 4-6	8
10	Rębowska 27	7
11	Rębowska 57	7
12	Rębowska 7/9/11	3
13	Zamieście 9	1
14	Grodkowo 13	1
Razem		58

Planuje się kontynuowanie sprzedaży lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy i Miasta Wyszogród zgodnie z przyjętymi Uchwałą nr 144/XVI/2004 Rady Gminy i Miasta Wyszogród z dnia 29 grudnia 2004 roku (ze zm.), oraz uchwały nr 108/XX/2025 Rady Gminy i Miasta Wyszogród z dnia 25 listopada 2025r.zasadami. Poziom sprzedaży lokali uzależniony będzie między innymi od zainteresowania najemców wykupem lokalu.

IV. ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU

1. Polityka czynszowa

Jednym z podstawowych narzędzi gospodarki gminnym zasobem mieszkaniowym jest polityka czynszowa (w tym polityka w zakresie ustalania stawek czynszu dla zasobu gminnego).

Polityka czynszowa powinna zmierzać do takiego ukształtowania stawek czynszu w latach 2026-2030, aby wpływy czynszów za najem lokali z gminnego zasobu mieszkaniowego zapewniły utrzymanie budynków i lokali w stanie technicznym co najmniej nie pogorszonym oraz realizacji prac remontowych podnoszących wartość użytkową, jak również umożliwiły sprawne administrowanie zasobami.

Stawkę bazową czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Burmistrz Gminy i Miasta Wyszogród w drodze stosownego zarządzenia. Jej wysokość ulega podwyższeniu lub obniżeniu, w zależności od wystąpienia czynników podwyższających lub obniżających wartość określonego lokalu mieszkalnego, które przedstawia Tabela nr 16.

Stawka czynszu w przypadku najmu socjalnego oraz pomieszczenia tymczasowego nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie gminy.

Tabela nr 16 Czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokalu

Lp.	Czynniki obniżające lub podwyższające wartość użytkową lokalu	% zniżki lub zwwyżki w stosunku do stawki bazowej	
1	położenie budynku	strefa miejska	0%
		strefa wiejska	-3%
2	położenie lokalu w budynku	lokal położony w suterenie lub w oficynie	-5%
		lokal położony na parterze lub na I piętrze	+5%
3	ogólny stan techniczny budynku	lokal w budynku wybudowanym przez 1970 r.	0%
		lokal w budynku wybudowanym między 1970 r. a 2000 r.	+2%
		lokal w budynku wybudowanym po 2000 r. lub po kapitalnym remoncie	+5%
4	wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan	brak centralnego ogrzewania* indywidualnego (instalacja etażowa)	-10%
		brak łazienki w lokalu	-10%
		brak toalety (wc**) w lokalu	-10%
		brak wewnętrznej instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej	-10%
		lokal położony w budynku wyposażonym w przyłącze do sieci kanalizacji sanitarnej	+5%

* centralne ogrzewanie – rozumie się ogrzewanie energią ciepłą dostarczoną z ciepłowni lub kotłowni lokalnych/instalacja etażowa;

***wc- rozumie się doprowadzoną do łazienki lub wydzielonego pomieszczenia instalacje wodociągowo-kanalizacyjną umożliwiającą podłączenie muszli klozetowej i spłuczki/ dotyczy to również wc położonego poza lokalem (w części wspólnej);*

Suma zniżek w stosunku do stawki bazowej za 1m² powierzchni użytkowej lokalu nie może przekroczyć 25% tej stawki. Najemca, który znajdzie się w szczególnie trudnej sytuacji materialnej może ubiegać się o obniżkę czynszu i jest obowiązanych do przedstawienia deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego.

Maksymalna stawka czynszu z tytułu najmu 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład zasobu mieszkaniowego gminy nie może przekroczyć 3% wartości odtworzeniowej 1 m² powierzchni użytkowej lokalu w skali roku. Wartość odtworzeniową lokalu stanowi iloczyn jego powierzchni użytkowej oraz wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, ogłaszanego przez Wojewodę Mazowieckiego w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego. Wskaźnik przeliczeniowy dla województwa Województwo mazowieckie, z wyłączeniem miasta stołecznego Warszawa, obowiązujący w okresie od 1 października 2025 r. do 31 marca 2026 r., wynosi 7 004,17 zł. W związku z powyższym, na dzień sporządzenia niniejszego planu maksymalna stawka czynszu z tytułu najmu 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład zasobu mieszkaniowego gminy nie może przekroczyć 17,51 zł/m² miesięcznie.

Stawkę bazową czynszu można podwyższać nie częściej niż raz w roku. Celem polityki czynszowej Gminy i Miasta Wyszogród będzie dążenie do zrównoważenia wydatków na utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy z dochodami z tytułu czynszów za najem lokali mieszkalnych, przy jednoczesnym założeniu, że do 2030 roku stawka czynszu nie przekroczy 3% wartości odtworzeniowej lokalu, wyliczanej na zasadach opisanych powyżej.

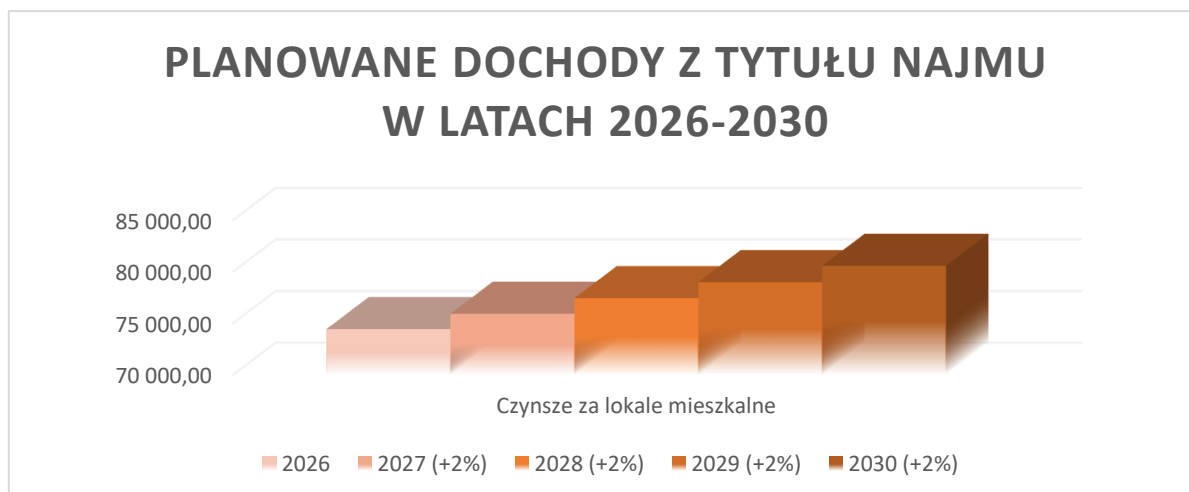
Najemcy lokali wnoszą czynsz najmu, ustalony wg ww. stawki bazowej, z uwzględnieniem przywołanych wyżej czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu. Czynsz wnoszony jest „z dołu” za dany miesiąc do 15-go dnia miesiąca następnego, na wskazany przez wynajmującego rachunek bankowy. Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego, zobowiązane są do uiszczania odszkodowania w wysokości równiej czynszowi, jaki zobowiązani byłiby uiszczać posiadając tytuł prawny do lokalu.

Na dzień dzisiejszy, wpływy z czynszu za lokale mieszkalne pozwalają tylko częściowo pokryć koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego. Z wpływów z czynszu pokrywa się jedynie część kosztów remontów i bieżących napraw. Obowiązujące stawki czynszu nadal kształtują się na relatywnie niskim poziomie, niewspółmiernym do aktualnych kosztów utrzymania i eksploatacji budynków oraz lokali mieszkalnych. Zgodnie z Zarządzeniem Nr 29/2016 Burmistrza Gminy i Miasta Wyszogród z dnia 4 maja 2016 r., stawka bazowa czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wynosi 3,36 zł/m². Stawka ta stanowi podstawę do ustalania wysokości czynszu z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających wartość użytkową lokalu, określonych w obowiązujących przepisach prawa miejscowego.

Tabela nr 17 Planowane dochody z tytułu najmu w latach 2026-2030

	2026	2027 (+2%)	2028 (+2%)	2029 (+2%)	2030 (+2%)
Czynsze za lokale mieszkalne [zł]	74 413,80	75 902,07	77 420,11	78 968,51	80 547,88

Wykres nr 10



Powyższy plan zakłada systematyczny wzrost wpływów z tytułu najmu lokali

W latach 2026-2030 nie planuje się wprowadzania obniżek stawek czynszu w stosunku do najemców o niskich dochodach. Pomoc gospodarstwom domowym, będącym w trudnej sytuacji materialnej, jest i będzie realizowana poprzez zabezpieczenie w budżecie gminy środków finansowych na wypłaty dodatków mieszkaniowych przyznawanych na podstawie stosownej ustawy o dodatkach mieszkaniowych.

Tabela nr 18 Wysokość wypłaconych dodatków mieszkaniowych w latach 2021-2025

	2021	2022	2023	2024	2025
Wysokość wypłaconych dodatków mieszkaniowych [zł]	56.518,00	57.149,00	69.413,00	62 706,00	58.544,54
Liczba gospodarstw domowych, którym wypłacono dodatek mieszkaniowy	30	32	27	23	17

Wykres nr 11

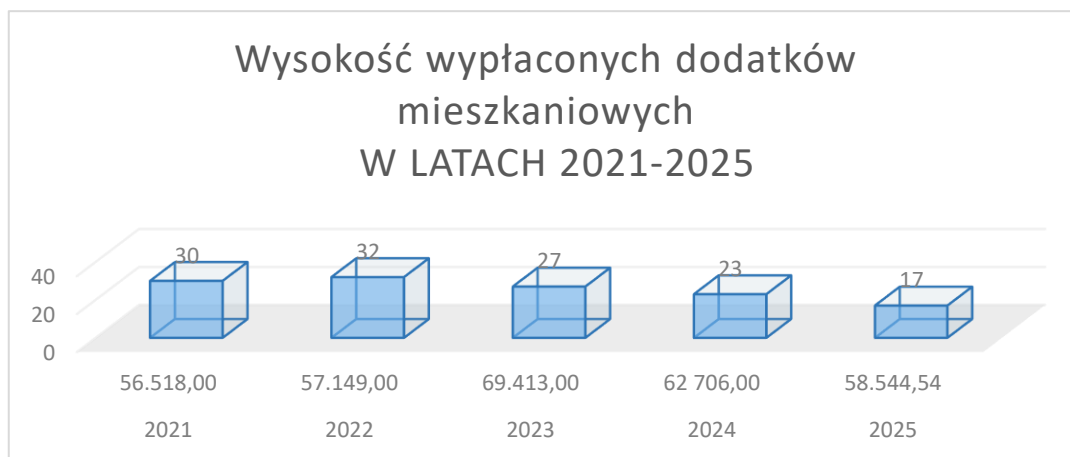


Tabela nr 19 Prognoza wypłaty dodatków mieszkaniowych w latach 2026-2030

	2026	2027	2028	2029	2030
Prognoza wypłaty dodatków mieszkaniowych [zł]	62 000,00	64 000,00	66 000,00	67 000,00	68 000,00

Wykres nr 12



Plan zakłada w 2026 roku wzrost wysokości wypłaty dodatków mieszkaniowych o 5% w stosunku do roku 2025. Jednakże, prognozuje się, że w latach 2026-2030 wartość ta pozostanie na jednym poziomie z uwagi na pozytywne zmiany na rynku pracy oraz pojawiające się tendencje spadkowe w liczbie gospodarstw domowych kwalifikujących się do przyznania dodatków mieszkaniowych.

2. Windykacja oraz działania skierowane na poprawę ściągalności czynszu

Windykacja

Gmina i Miasto Wyszogród prowadzi na bieżąco działania zmierzające do odzyskiwania należności wynikających z najmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. W oparciu o obowiązujące przepisy prawa podejmowane są czynności faktyczne oraz prawne, których celem jest wyegzekwowanie zaległości powstałych w wyniku nieterminowego regulowania opłat czynszowych, należności za bezumowne korzystanie z lokalu, a także odzyskanie lokalu stanowiącego własność gminy, w tym poprzez postępowania eksmisyjne.

Podejmowanie działań windykacyjnych poprzedza ustalenie przyczyn powstania zadłużenia. W szczególności analizowane są czynniki związane z funkcjonowaniem systemu zarządzania zasobem komunalnym, które mogą sprzyjać powstawaniu zaległości czynszowych. Jednocześnie podejmowane są próby identyfikacji przyczyn zadłużenia wynikających m.in. z niedostosowania standardu lub wielkości zajmowanego lokalu do sytuacji rodzinnej i finansowej najemców, a także z ich postawy wobec problemów mieszkaniowych, w tym braku aktywności w podejmowaniu działań zmierzających do poprawy sytuacji lub niewłaściwego gospodarowania budżetem domowym.

Powstawanie zaległości w opłatach czynszowych często związane jest z obiektywnymi trudnościami życiowymi najemców, kiedy ich sytuacja materialna ulega znacznemu pogorszeniu i mimo chęci nie są oni w stanie regulować zobowiązań. Zdarzają się jednak również przypadki świadomego uchylania się od płatności, pomimo posiadania środków finansowych. W takich sytuacjach odzyskanie należności bywa znacznie utrudnione, a niekiedy wręcz niemożliwe.

Informacje dotyczące przyczyn powstawania zadłużenia pozyskiwane są przede wszystkim na podstawie analizy korespondencji prowadzonej z dłużnikami, przeprowadzanych rozmów oraz danych zawartych w kartotekach poszczególnych najemców.

Na podstawie przeprowadzonych analiz można wskazać, że do najczęstszych przyczyn zadłużenia należą w szczególności:

1. obniżenie dochodów gospodarstwa domowego lub ich całkowita utrata;
2. choroba członka rodziny uniemożliwiająca podjęcie pracy;
3. konieczność sprawowania opieki nad osobą zależną;
4. niskie świadczenia emerytalne, rentowe lub przedemerytalne;
5. zły stan zdrowia, w tym niepełnosprawność, ograniczający możliwość podjęcia pracy;
6. odbywanie kary pozbawienia wolności;
7. wysokie koszty utrzymania lokalu wynikające z jego powierzchni;
8. brak skutecznych sankcji za narastanie zadłużenia;
9. niedostateczna liczba lokali socjalnych, co utrudnia realizację wyroków eksmisyjnych do lokali o niższym standardzie i mniejszych kosztach utrzymania.

Działania windykacyjne podejmowane przez Gminę i Miasto Wyszogród realizowane są etapowo i poprzedzone są systematycznym monitorowaniem dokonywanych wpłat.

Pierwszy etap stanowi windykacja przedsądowa, która rozpoczyna się w momencie powstania zadłużenia. Na tym etapie prowadzone jest polubowne dochodzenie należności poprzez stosowanie działań o charakterze upominawczym i monitującym. Celem tych działań jest możliwie szybkie odzyskanie należnych kwot, ograniczenie narastania zadłużenia, uświadomienie dłużnikom obowiązku regulowania zobowiązań oraz minimalizacja kosztów związanych z odzyskiwaniem należności.

W przypadku braku efektów działań podejmowanych na etapie przedsądowym podejmowane są dalsze czynności zmierzające do skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego oraz egzekucyjnego.

Drugi etap stanowi windykacja sądowa, której celem jest uzyskanie orzeczenia sądu w postaci nakazu zapłaty lub wyroku. Po nadaniu klauzuli wykonalności stanowi ono podstawę do prowadzenia postępowania egzekucyjnego. Należy podkreślić, że koszty związane z prowadzeniem windykacji przedsądowej, postępowań sądowych oraz egzekucyjnych stanowią istotne obciążenie dla budżetu gminy.

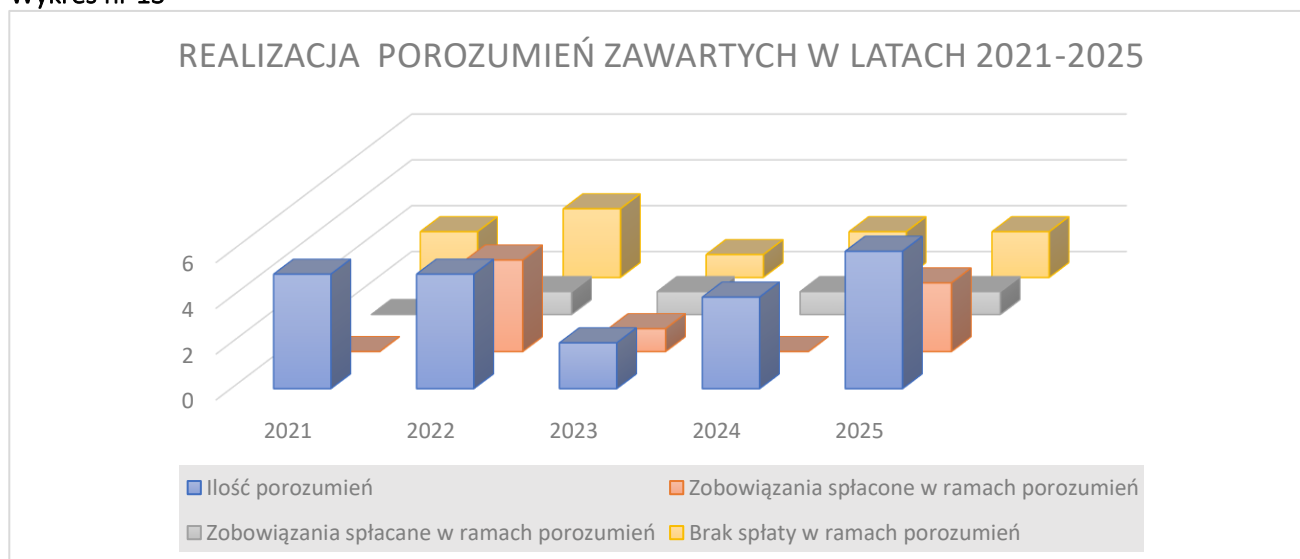
Uchwałą Nr 225/XXIX/2013 Rady Gminy i Miasta Wyszogród z dnia 28 czerwca 2013 r. wprowadzono szczegółowe zasady oraz tryb umarzania, odraczania terminów spłaty oraz rozkładania na raty należności pieniężnych z tytułu czynszu najmu lokali mieszkalnych.

Umarzanie, odraczanie terminu spłaty czy rozkładanie na raty następuje na podstawie jednostronnego oświadczenia woli lub ugody (w Tabeli nr 20 określone jako „porozumienia”). W latach 2021–2025 z takiej możliwości skorzystało łącznie 22 dłużników, którzy zawarli porozumienia dotyczące spłaty zobowiązań. W analizowanym okresie największą liczbę porozumień zawarto w 2025 roku (6), a najmniej w 2023 roku (2). Spośród wszystkich porozumień 8 zobowiązań zostało całkowicie spłaconych, 4 są nadal regulowane zgodnie z ustalonym harmonogramem, a w 10 przypadkach nie odnotowano spłaty zobowiązań wynikających z porozumień. Dane te wskazują, że mimo podejmowanych działań mających na celu umożliwienie dłużnikom uregulowania zaległości w formie porozumień, część z nich nie realizuje przyjętych zobowiązań, co wpływa na poziom zadłużenia w analizowanym zasobie.

Tabela nr 20 Porozumienia zawarte w latach 2021-2025 oraz ich realizacja

Rok	Ilość porozumień	Zobowiązania spłacone w ramach porozumień	Zobowiązania spłacane w ramach porozumień	Brak spłaty w ramach porozumień
2021	5	0	0	2
2022	5	4	1	3
2023	2	1	1	1
2024	4	0	1	2
2025	6	3	1	2
Razem	22	8	4	10

Wykres nr 13



Działania skierowane na poprawę ściągalności zadłużenia

W obliczu rosnących kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego oraz ograniczonych środków budżetowych, efektywne zarządzanie wierzytelnościami staje się kluczowym elementem zapewnienia stabilności finansowej gminy i ochrony mieszkańców przed ryzykiem utraty mieszkania. Biorąc pod uwagę poziom zadłużenia w gminnym zasobie mieszkaniowym, działania w zakresie zarządzania należnościami będą jednym z priorytetów gminy.

W tym celu planuje się wdrożenie systemu stałego monitorowania wszystkich wierzytelności, w tym pod kątem ryzyka przedawnienia oraz potrzeby zastosowania środków egzekucyjnych. Szczególną uwagę poświęci się sprawnemu i terminowemu prowadzeniu przedsądowych czynności windykacyjnych, co pozwoli ograniczyć dalszy wzrost zadłużenia.

W ramach działań prewencyjnych planowane jest również wzmocnienie działań mających na celu spowolnienie przyrostu zaległości. Obejmować one będą przede wszystkim informowanie mieszkańców o możliwościach skorzystania z dodatków mieszkaniowych oraz innych form wsparcia społecznego. Lokatorzy będą również informowani o dostępnych rozwiązaniach umożliwiających uregulowanie zobowiązań, takich jak odroczenie terminu płatności, rozłożenie zadłużenia na raty czy możliwość zamiany lokalu.

Ponadto planowane jest prowadzenie szkoleń i konsultacji dla mieszkańców dotyczących zasad gospodarowania budżetem domowym oraz możliwości korzystania z ulg i wsparcia socjalnego. W ten sposób gmina nie tylko egzekwuje zaległości, ale także wspiera mieszkańców w unikaniu zadłużeń w przyszłości.

W kolejnych latach Gmina i Miasto Wyszogród będzie kontynuować dotychczasową politykę windykacyjną, której celem jest zahamowanie wzrostu zadłużenia w zasobie mieszkaniowym oraz zmniejszenie liczby przypadków opóźnień w regulowaniu opłat. Nadal prowadzone będą działania o charakterze prewencyjnym, obejmujące między innymi kontakt z dłużnikami, informowanie ich o stanie zadłużenia, konsekwencjach jego powstawania oraz możliwościach uzyskania wsparcia, w tym pomocy socjalnej. Jednocześnie przewidziano wzmocnienie działań windykacyjnych zarówno na etapie przedsądowym, jak i sądowym.

Podejmowane działania będą zmierzały do stopniowego zmniejszania poziomu zadłużenia w gminnym zasobie mieszkaniowym oraz wspierania mieszkańców w utrzymaniu lokali o odpowiednim standardzie. Działania te mają również na celu ograniczenie przypadków eksmisji do lokali o niższym standardzie oraz poprawę stabilności sytuacji mieszkaniowej najemców.

Pomimo wdrożenia dostępnych narzędzi prawnych i organizacyjnych, skala zadłużenia w zasobie mieszkaniowym pozostaje znacząca. W związku z tym konieczne jest wprowadzenie dodatkowych instrumentów wspierających proces windykacji. Proponowane rozwiązania obejmują:

1. Program zamiany lokali – umożliwiający najemcom o niskich dochodach wymianę zajmowanego mieszkania na lokal o mniejszej powierzchni i niższym czynszu. Program ma na celu:

- ograniczenie przyrostu zadłużenia najemców,
- umożliwienie uzyskania dodatku mieszkaniowego osobom zajmującym lokale powyżej normatywnej powierzchni,
- rozszerzenie możliwości korzystania z programu na szerszą grupę lokatorów,
- zwiększenie aktywności mieszkańców w poprawie własnej sytuacji mieszkaniowej.

2. Kampania informacyjna skierowana do mieszkańców zasobu gminnego – działania edukacyjne mające na celu zwiększenie świadomości obowiązków wynikających z najmu, konsekwencji niewywiązywania się z nich oraz dostępnych form pomocy. Pomimo funkcjonowania systemu dodatków mieszkaniowych, wsparcie to bywa niewystarczające. Dlatego ważne jest informowanie lokatorów o możliwościach rozłożenia zadłużenia na raty, odroczenia płatności, częściowego umorzenia należności na podstawie uchwały Rady Gminy i Miasta Wyszogród oraz korzystania z pomocy socjalnej oferowanej przez gminę.

3. Monitorowanie efektów działań – skuteczność wszystkich powyższych działań będzie na bieżąco oceniana, a wyniki monitoringu posłużą do modyfikacji polityki zarządzania zadłużeniem i optymalizacji podejmowanych działań.

Łącznie proponowane rozwiązania mają na celu nie tylko poprawę ściągłości należności, ale także poprawę warunków mieszkaniowych oraz jakości życia mieszkańców, przy jednoczesnym zapewnieniu stabilności finansowej gminy.

V. SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY

Zarządzanie i administrowanie mieszkaniowym zasobem Gminy i Miasta Wyszogród wykonywane jest na podstawie umowy z dnia 02 stycznia 2023r.z obowiązującymi aneksami przez Zakład Gospodarki Komunalnej Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Wyszogrodzie (ul. Szkolna 16, 09-450 Wyszogród).

Zasadniczym celem Gminy i Miasta Wyszogród jest utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy w należytym stanie technicznym, zapewniającym bezpieczeństwo użytkowania oraz racjonalne koszty jego eksploatacji. W latach 2026–2030 Gmina i Miasto Wyszogród zakłada utrzymanie dotychczasowego modelu zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

Gmina i Miasto Wyszogród, jako właściciel zasobu, podejmuje decyzje o charakterze właścicielskim, w szczególności w zakresie planowania remontów i modernizacji, sprawowania nadzoru nad ich realizacją oraz prowadzenia polityki przekwaterowań z budynków znajdujących się w złym stanie technicznym.

W celu wdrożenia optymalnego i spójnego modelu zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy podejmowane będą działania zmierzające do standaryzacji procedur związanych z najmem lokali, prowadzeniem postępowań windykacyjnych, sprawozdawczością oraz wykonywaniem kontroli właścicielskiej wobec podmiotu uczestniczącego w procesie zarządzania zasobem komunalnym.

VI. ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W KOLEJNYCH LATACH

Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej będą wpływy z tytułu czynszu za najem lokali. Wpływy uzyskiwane przez Gminę i Miasto Wyszogród z tego tytułu (według naliczeń i bez uwzględniania udzielanych obniżek czynszu) winny zapewnić przynajmniej pokrywanie kosztów eksploatacji, utrzymania technicznego budynków, w tym niezbędnych remontów.

Finansowanie remontów oraz budowy nowych obiektów będzie realizowane w oparciu o środki własne Gminy i Miasta Wyszogród zabezpieczane corocznie w budżecie jednostki samorządu terytorialnego z przeznaczeniem na utrzymanie i rozwój mieszkaniowego zasobu gminy.

Tabela nr 21. Planowana wysokość dofinansowania z budżetu Gmina i Miasto Wyszogród na utrzymanie gospodarki mieszkaniowej

Środki finansowania	2026 r.	2027 r.	2028 r.	2029 r.	2030 r.
Środki w budżecie gminy na utrzymanie zasobów mieszkaniowych	20%	22%	25%	27%	30%
	12 000 zł	13 500 zł	15 000 zł	17 000 zł	19 000 zł

Tabela przedstawia planowaną wysokość dofinansowania z budżetu Gminy i Miasta Wyszogród na utrzymanie gospodarki mieszkaniowej w latach 2026–2030 w wariantcie oszczędnościowym. W kolejnych latach przewidziano stopniowy wzrost środków finansowych przeznaczonych na utrzymanie zasobów mieszkaniowych – zarówno w ujęciu procentowym w stosunku do całkowitego budżetu mieszkaniowego gminy, jak i w kwotach bezwzględnych wyrażonych w złotych. Wzrost ten ma na celu zapewnienie pokrycia kosztów eksploatacji, utrzymania technicznego budynków oraz realizacji niezbędnych remontów i modernizacji.

VII. WYSOKOŚĆ WYDATKÓW W KOLEJNYCH LATACH, Z PODZIAŁEM NA KOSZTY BIEŻĄCEJ EKSPLOATACJI, KOSZTY REMONTÓW ORAZ KOSZTY MODERNIZACJI LOKALI I BUDYNKÓW WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY

Planowana wysokość nakładów finansowych na poszczególne zadania stanowi procent od kwoty ogólnej wpływów z tytułu czynszu najmu, z uwzględnieniem dofinansowania gospodarki mieszkaniowej z budżetu Gminy i Miasta Wyszogród.

Tabela nr 22. Wysokość wydatków w kolejnych latach (w % planowanych wpływów z czynszów, z uwzględnieniem dofinansowania z budżetu Gmina i Miasto Wyszogród)

Rodzaj wydatków	2026	2027	2028	2029	2030
Koszty eksploatacyjne, w tym wynagrodzenie administratora	50%	48%	45%	42%	40%
Koszty remontów	20%	22%	23%	25%	25%
Inwestycje / modernizacje	15%	15%	17%	18%	20%
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi (udział gminy jako współwłaściciela)	15%	15%	15%	15%	15%
Razem	100%	100%	100%	100%	100%

Przyjęty w tabeli nr 22 podział planowanych wydatków w latach 2026–2030 uwzględnia konieczność zapewnienia w pierwszej kolejności stabilności bieżącego funkcjonowania mieszkaniowego zasobu Gmina i Miasto Wyszogród. Zwiększony udział kosztów eksploatacyjnych, w tym wynagrodzenia administratora, wynika z obserwowanego wzrostu cen usług, energii, kosztów obowiązkowych przeglądów technicznych, ubezpieczeń oraz innych świadczeń niezbędnych do prawidłowego utrzymania budynków w stanie nie pogorszonego. Zapewnienie odpowiedniego poziomu finansowania tej kategorii wydatków stanowi warunek zachowania ciągłości zarządzania zasobem mieszkaniowym oraz realizacji obowiązków właścicielskich gminy. Jednocześnie w kolejnych latach przewiduje się stopniowe zwiększanie nakładów na remonty i modernizacje, co pozwoli na sukcesywną poprawę stanu technicznego budynków oraz ograniczenie kosztów eksploatacyjnych w dłuższej perspektywie. Stały poziom wydatków związanych z kosztami zarządu nieruchomościami wspólnymi odzwierciedla przewidywalny charakter zobowiązań gminy jako współwłaściciela lokali we wspólnotach mieszkaniowych. Przyjęta struktura finansowania zapewnia zachowanie równowagi pomiędzy bieżącym utrzymaniem zasobu mieszkaniowego a jego stopniową modernizacją, przy uwzględnieniu realnych możliwości budżetowych gminy.

VIII. DZIAŁANIA MAJĄCE NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY I MIASTA WYSOGRÓD

W celu zapewnienia właściwego wykorzystania oraz racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy przewiduje się realizację następujących działań:

1. Podejmowanie działań polegających na adaptacji lokali niemieszkalnych na lokale mieszkalne;
2. Kontynuowanie sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz ich dotychczasowych najemców;
3. Prowadzenie remontów budynków oraz lokali w sposób zapewniający odpowiednią jakość wykonywanych prac oraz terminowość ich realizacji;
4. Zwiększenie skuteczności działań windykacyjnych wobec osób zalegających z opłatami czynszowymi oraz innymi należnościami wynikającymi z najmu lokali;
5. Dokonywanie weryfikacji umów najmu oraz ich ujednolicanie, a także wypowiedzanie umów najemcom, których potrzeby mieszkaniowe zostały zaspokojone poza zasobem gminnym;
6. Wprowadzenie jednolitych zasad dotyczących przeprowadzania remontu lokalu na koszt przyszłego najemcy;