

**UCHWAŁA NR XXIV/179/2026
RADY MIEJSKIEJ W MORDACH**

z dnia 27 lutego 2026 r.

w sprawie uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Mordy na lata 2026 – 2031”

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 ze zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 oraz 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), **Rada Miejska w Mordach** uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Mordy na lata 2026 – 2031”, w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała Nr XXVIII/210/2021 Rady Miejskiej w Mordach z dnia 29 marca 2021 r. w sprawie uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Mordy na lata 2021 – 2025” oraz uchwała Nr XXXII/238/2021 Rady Miejskiej w Mordach z dnia 31 sierpnia 2021 r. zmieniająca uchwałę Nr XXVIII/210/2021 Rady Miejskiej w Mordach z dnia 29 marca 2021 r. w sprawie uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Mordy na lata 2021 – 2025” (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2021 r. poz. 3166 i poz. 7766).

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy.

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

Przewodnicząca Rady
Miejskiej

**Katarzyna
Magdalena Gizińska**

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM MIASTA
I GMINY MORDY NA LATA 2026 – 2031**

Rozdział 1.

**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Miasta i Gminy
w poszczególnych latach**

§ 1. 1. Mieszkaniowy zasób Miasta i Gminy Mordy, zwanego dalej „Miastem i Gminą” obejmuje 8 lokali mieszkalnych zlokalizowanych w 6 budynkach stanowiących własność Gminy.

2. Ogólna powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych stanowi 276,19 m².

3. W latach objętych programem, w przypadku pozyskania środków zewnętrznych przewiduje się budowę nowych mieszkań modułowych/kontenerowych na działkach będących własnością Miasta i Gminy Mordy.

§ 2. 1. Zasób mieszkaniowy Miasta i Gminy oraz jego stan techniczny przedstawia poniższa tabela.

Tabela nr 1:

Lp.	Adres: miejscowość, numer porządkowy	Liczba lokali	Powierzchnia użytkowa w m ²	Rok budowy	Wypożyczenie lokalu	Lokalizacja w budynku	Stan techniczny
1.	Mordy Narutowicza 1/3 (budynek mieszkalny)	1	9,06	1890	energia	poddasze	średni
2.	Mordy ul. Kardynała Stefana Wyszyńskiego 6 (budynek mieszkalny)	1	16,32	1900	energia woda kanalizacja	poddasze	średni
3.	Mordy Plac Zwycięstwa 6A (budynek mieszkalny)	2	42,39	1890	energia woda kanalizacja	parter	średni
			12,03		energia woda kanalizacja	poddasze	średni
4.	Mordy ul. Armii Krajowej 8/10 (mieszkalno- usługowy)	1	25,77	1900	energia	piętro	zły
5.	Radzików Wielki ul. Składowa 1 (budynek Ośrodka Zdrowia)	2	67,00	1974	energia woda c.o. lokalne szambo,	piętro	dobry
			52,72		energia woda c.o. lokalne szambo,	piętro	dobry

6.	Ptaszki 6B (budynek byłej szkoły)	1	50,90	1974	energia woda c.o. lokalna oczyszczalnia ścieków	1- piętro	dobry
	RAZEM	8	276,19				

2. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy określa się na podstawie wyposażenia lokalu mieszkalnego w wodociąg z sieci, kanalizację sanitarną, lokalną oczyszczalnię bądź szambo.

3. Zmiana istniejącego stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Miasta i Gminy może nastąpić tylko i wyłącznie poprzez zaangażowanie nakładów finansowych na jego poprawę, tj. na konserwację, remonty budynków i lokali mieszkalnych.

Rozdział 2.

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

§ 3. 1. Głównym celem Programu jest przede wszystkim utrzymanie dobrego stanu technicznego lokali i budynków wchodzących w skład tego zasobu, w ramach bieżącej eksploatacji.

2. Ze względu na brak możliwości finansowych nie przewiduje się remontów i modernizacji lokali mieszkalnych w latach 2026 – 2031.

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali w latach 2026 – 2031

§ 4. Przewidywana sprzedaż lokali z zasobu mieszkaniowego Miasta i Gminy uzależniona będzie od zainteresowania najemców wykupem mieszkań.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 5. Określa się następujące zasady polityki czynszowej:

1. stawki czynszu różnicowane będą w zależności od położenia lokalu i jego wyposażenia;
2. obniżki czynszu mogą być udzielane na indywidualny wniosek najemcy uzasadniający obniżenie czynszu;
3. w lokalach należących do mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu ustala Burmistrz Miasta i Gminy w drodze zarządzenia, z uwzględnieniem kosztów utrzymania zasobu;
4. ustalona stawka bazowa czynszu stanowi 100% i będzie obniżana o odpowiedni % w zależności od czynników obniżających wartość użytkową lokalu według następujących zasad:
 - 1) brak instalacji centralnego ogrzewania – obniżka o 10%,
 - 2) brak centralnego ogrzewania, instalacji kanalizacyjnej, łazienki, WC – obniżka o 20 %,
 - 3) brak centralnego ogrzewania, instalacji wodno- kanalizacyjnej, łazienki, WC – obniżka o 40 %.
5. w przypadku, gdy lokator nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub usług, właściciel lokalu oprócz czynszu będzie pobierał opłaty zależne i niezależne od niego, np. za dostawę wody, energii, odbiór nieczystości stałych i płynnych oraz innych opłat eksploatacyjnych. Opłaty te będą pobierane wg wskazań urządzeń pomiarowych, a w przypadku ich braku na podstawie norm stanowiących podstawę ustalenia ceny przez dostawców lub w oparciu o własną kalkulację;
6. podwyższanie stawki bazowej czynszu może być dokonywane nie częściej niż raz w roku.

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 kolejnych latach

§ 6. 1. Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza Burmistrz Miasta i Gminy.

2. Zarządzanie zasobem gminy polega w szczególności na:

- 1) zawieraniu umów najmu;
- 2) określaniu wysokości czynszu i innych świadczeń wynikających z najmu lokali mieszkalnych;
- 3) utrzymywanie, w ramach posiadanych środków, budynków i lokali mieszkalnych oraz znajdujących się w nich urządzeń i instalacji w należytym stanie technicznym;
- 4) pobieraniu opłat z tytułu najmu;
- 5) sprzedaży lokali mieszkalnych.

3. W latach 2026 – 2031 nie przewiduje się zmiany sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy.

4. W Urzędzie Miasta i Gminy prowadzi się ewidencję lokali, dokumentację związaną z najmem lokali, obsługę finansową w zakresie poboru i windykacji należności z tytułu najmu.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2026 – 2031

§ 7. 1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej będą dochody uzyskane z tytułu czynszów za lokale mieszkaniowe oraz:

- 1) środki z budżetu Miasta i Gminy;
- 2) dochody z ewentualnej sprzedaży lokali;
- 3) środki zewnętrzne - w tym z funduszy europejskich i programów rządowych.

2. Ustala się, że ulepszanie lokali mieszkalnych będzie mogło być wykonywane i sfinansowane przez lokatora za zgodą Burmistrza Miasta i Gminy po zawarciu umowy z lokatorem, co do sposobu rozliczenia poniesionych przez najemcę kosztów ulepszenia.

Rozdział 7.

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

§ 8. 1. W latach 2026 – 2031 przewiduje się wydatki finansowe, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji i bieżących remontów oraz koszty awarii lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta i gminy, w kwotach (w tys. zł), określonych w poniższej tabeli:

Tabela nr 2.

Lp.	Rok	Koszty bieżącej eksploatacji	Koszty remontów	Koszty modernizacji	Razem
1.	2026	28 000,00	0	0	28 000,00
2.	2027	28 000,00	0	0	28 000,00
3.	2028	28 000,00	0	0	28 000,00
4.	2029	28 000,00	0	0	28 000,00
4.	2030	28 000,00	0	0	28 000,00
5.	2031	28 000,00	0	0	28 000,00

2. Bieżąca eksploatacja obejmuje przeglądy techniczne, w tym budowlane, elektryczne, kominiarskie, niezbędne remonty oraz usuwanie powstałych awarii.

3. Gmina nie jest współwłaścicielem żadnej nieruchomości wspólnej, dlatego nie ponosi kosztów zarządu z tym związanych.

Rozdział 8.

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

§ 9. 1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta i gminy podejmowane będą następujące działania:

- 1) prowadzenie bieżącej eksploatacji lokali i budynków, w celu utrzymania sytuacji mieszkaniowej w niepogorszonym stanie;
- 2) sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych;
- 3) prowadzenie windykacji zaległych należności czynszowych;
- 4) podjęcie działań zmierzających do sprzedaży lokali mieszkalnych o najniższym standardzie;
- 5) ewentualną adaptację na cele mieszkalne innych pomieszczeń i lokali użytkowych będących własnością gminy.

2. Z uwagi na brak planowanych remontów budynków i lokali nie planuje się związanych z nimi niezbędnych zamian lokali.

Przewodnicząca Rady
Miejskiej

**Katarzyna
Magdalena Gizińska**