

Projekt

z dnia 3 grudnia 2025 r.

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ KONSTANCIN-JEZIORNA**

z dnia 2025 r.

**w sprawie przyjęcia „Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem
Gminy Konstancin-Jeziorna na lata 2026 – 2030”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2025 r. poz. 1153) oraz 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 z późn.zm.), Rada Miejska Konstancin-Jeziorna uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje „Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Konstancin-Jeziorna na lata 2026 – 2030” stanowiący załącznik do niniejszej Uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza Burmistrzowi Gminy Konstancin-Jeziorna.

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

Załącznik do uchwały nr
Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna
z dnia 2025 r.

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Konstancin-Jeziorna na lata 2026 – 2030

*Podstawa prawna: art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów,
mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2023r. poz. 725 z późn.zm.)*

Konstancin-Jeziorna, 2025 r.

Spis treści

1. Wprowadzenie.....	3
2. Prognoza dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Konstancin-Jeziorna w latach 2026-2030	3
3. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na lata 2026-2030	12
4. Planowana sprzedaż lokali w latach 2026-2030	13
5. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.....	13
6. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Konstancin-Jeziorna oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2026 – 2030	16
7. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2026 – 2030.....	16
8. Przewidywana wysokość kosztów w latach 2026-2030, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Konstancin-Jeziorna, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne	17
9. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Konstancin-Jeziorna	17
10. Spis tabel i wykresów.....	19

1. Wprowadzenie

Gminy realizują politykę rozwoju mieszkalnictwa komunalnego za pomocą różnych instrumentów, w tym m.in. poprzez tworzenie zasobu mieszkaniowego, uchwalanie zasad i kryteriów wynajmowania lokali wchodzących w jego skład, czy zawieranie umów najmu lokali socjalnych. Do gminy należy również uchwalanie wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Obowiązek ten wynika bezpośrednio z art. 21 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.). Przedmiotowy program winien być opracowany na okres co najmniej pięciu kolejnych.

Zgodnie z art. 4 ust. 1 ww. ustawy, tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy. Gmina, na zasadach i w przypadkach przewidzianych w ustawie, zapewnia lokale dla gospodarstw domowych o niskich dochodach, lokale w ramach najmu socjalnego, lokale zamienne oraz tymczasowe pomieszczenia.

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Konstancin-Jeziorna na lata 2026-2030 jest dokumentem określającym kierunki, zasady i cele prowadzonej przez gminę polityki mieszkaniowej. Ustala on przede wszystkim zadania w zakresie planów remontów i modernizacji budynków komunalnych, plany sprzedaży lokali stanowiących własność gminy, politykę czynszową, sposoby i zasady zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy, źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej, a także wysokość wydatków z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów i modernizacji, wydatki inwestycyjne, a także inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Program zawiera również wykaz budynków, które z uwagi na zły stan techniczny (ich dalsza eksploatacja wymagałaby dużych nakładów finansowych) przeznaczone są do wykwaterowania, zbycia lub przeznaczenia na cele publiczne. Koncepcja ta pozwoli na obniżenie kosztów utrzymania całego zasobu mieszkaniowego gminy.

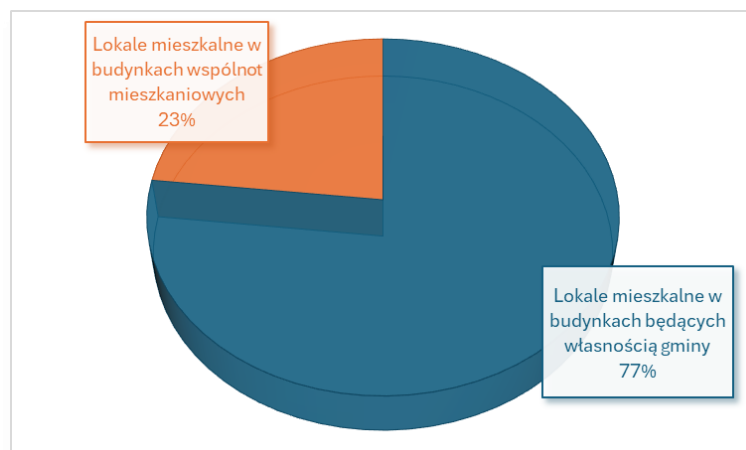
2. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Konstancin-Jeziorna w latach 2026-2030

Zasób mieszkaniowy Gminy Konstancin-Jeziorna, według stanu na dzień 25.11.2025 r., wynosi 603 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 29 832,95 m² w tym:

- 463 lokale mieszkalne w 42 budynkach będących 100% własnością gminy,
- 140 lokale mieszkalne w 38 budynkach wspólnot mieszkaniowych.

Wykres nr 1

Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Konstancin-Jeziorna, stan na dzień 25.11.2025 r.



Lokale znajdują się w budynkach o zróżnicowanym standardzie, wybudowanych w latach 1910 r. – 2017 r., o charakterze willowym oraz w blokach wielorodzinnych.

Zestawienia ilości, powierzchni i wyposażenia budynków będących własnością gminy i lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych przedstawiają poniższe tabele.

Tabela nr 1

Budynki komunalne – 100% własności gminy

Lp.	Adres budynku	Rok budowy	Ilość lokali	Powierzchnia [m ²]	Wyposażenie			
					Woda i kanalizacja miejska	Centralne ogrzewanie	Gaz ziemny	Uwagi
1	A Walentynowicz 7	1950-1960	1	66,79	1	1	1	Ogrzewanie etażowe gazowe
2	A Walentynowicz 9	1950-1960	1	67,33	1	1	1	Ogrzewanie etażowe gazowe
3	A Walentynowicz 11	1950-1960	1	66,65	1	1	1	Ogrzewanie etażowe gazowe
4	A Walentynowicz 13	1950-1960	1	67,03	1	1	1	Ogrzewanie etażowe gazowe
5	A Walentynowicz 15	1950-1960	1	70,76	1	1	1	Ogrzewanie etażowe gazowe
6	A Walentynowicz 17	1950-1960	2	64,64	2	1	1	Ogrzewanie etażowe gazowe
7	A Walentynowicz 19	1950-1960	1	70,64	1	1	1	Ogrzewanie etażowe gazowe
8	A Walentynowicz 21	1950-1960	1	70,76	1	1	1	Ogrzewanie etażowe gazowe
9	Brzozowa 2A	1998	21	1 070,00	21	21	-	Ogrzewanie elektryczne

10	Brzozowa 2B	2006	12	681,00	12	12	-	Ogrzewanie elektryczne
11	Brzozowa 2C	2002	24	1 448,30	24	24	-	Ogrzewanie elektryczne
12	Brzozowa 2D	2007	24	921,00	24	24	-	Ogrzewanie elektryczne
13	Długa 21	1950	6	327,54	6	-	-	Ogrzewanie na paliwo stałe
14	Jasiowa 6	1930-1932	8	622,73	8	8	-	Ogrzewanie gazowe - kotłownia
15	Jasiowa 6A	1930-1932	3	167,14	3	2	2	Ogrzewanie etażowe gazowe
16	Jasiowa 6B	1930-1932	1	22,93	1	1	1	Ogrzewanie etażowe gazowe
17	Kozia 1A	1967	18	779,13	18	-	-	Ogrzewanie na paliwo stałe - 4/ elektryczne
18	Kozia 1B	1966	19	764,24	19	-	-	Ogrzewanie na paliwo stałe - 8/ elektryczne
19	Kozia 1C	2005	30	1 090,00	30	-	-	Ogrzewanie elektryczne
20	Królewska 13	1938	6	332,80	6	6	6	Ogrzewanie etażowe gazowe
21	Królewska 13 A	1938	1	48,35	1	1	1	Ogrzewanie etażowe gazowe
22	Mirkowska 39A	2011	27	1 180,32	27	27	27	Ogrzewanie gazowe - kotłownia
23	Mirkowska 42	1910	12	662,02	12	-	-	Ogrzewanie na paliwo stałe - 6/ elektryczne
24	Mirkowska 48	2011	80	5 674,30	80	80	-	Ogrzewanie gazowe - kotłownia
25	Mirkowska 48B	1992	8	301,60	8	1	8	Ogrzewanie elektryczne/ etażowe 1 lokal gaz
26	Mirkowska 48C	1992	11	349,70	11	1	11	Ogrzewanie elektryczne/ etażowe 1 lokal gaz
27	Mirkowska 48D	1992	11	349,90	11	2	11	Ogrzewanie elektryczne/ etażowe 2 lokale gaz
28	Mirkowska 48E	1992	8	301,60	8	1	8	Ogrzewanie elektryczne/ etażowe 1 lokal gaz

29	Moniuszki 22	1930	3	196,96	3	-	-	Ogrzewanie na paliwo stałe
30	Moniuszki 22A	1930	11	589,02	-	-	-	<u>Budynek wykwaterowany</u>
31	Moniuszki 22B	2017	3	485,00	3	3	3	Ogrzewanie gazowe - kotłownia
32	Ogrodowa 3	1910	7	439,33	8	-	-	Ogrzewanie na paliwo stałe
33	Ogrodowa 5	1910	8	562,40	8	-	-	Ogrzewanie na paliwo stałe
34	Ogrodowa 7	1910	4	225,18	-	-	-	<u>Budynek wykwaterowany</u>
35	Opacz 7	1965	2	199,95	-	-	-	<u>Budynek wykwaterowany</u>
36	Piłsudskiego 28	1912	6	323,16	6	5	6	Ogrzewanie elektryczne 1 lokal 5 lokali gaz
37	Słowicza 11	1920	6	210,96	6	-	-	Ogrzewanie na paliwo stałe - 4/ elektryczne
38	Słowicza 16	1920	12	367,05	12	-	-	Ogrzewanie na paliwo stałe - 9/ elektryczne
39	Słowicza 18	1920	15	472,48	15	-	-	Ogrzewanie na paliwo stałe - 13
40	Warszawska 23	1910	4	356,53	4	-	-	Ogrzewanie na paliwo stałe - 1/ elektryczne
41	Warszawska 64	1920	4	214,30	4	-	-	Ogrzewanie na paliwo stałe - 1/ elektryczne
42	Wilanowska 9	1956	39	2 507,90	39	39	38	Ogrzewanie gazowe - kotłownia
	RAZEM		463	24 789,42				

Tabela nr 2

Lokale gminne w budynkach wspólnot mieszkaniowych

Lp.	Adres nieruchomości	Rok budowy	Ilość lokali	Pow. lokali gminnych w m ²	Wyposażenie lokali			
					Woda i kanalizacja miejska	Centralne ogrzewanie	Gaz ziemny	Uwagi
1	A. Walentynowicz 20	1918	4	112,10	4	4	-	Miejska sieć c.o.
2	A. Walentynowicz 21 A	1984	2	81,46	2	2	2	Ogrzewanie gazowe -kotłownia
3	A. Walentynowicz 21 B	1984	6	259,16	6	6	6	Miejska sieć c.o.
4	A. Walentynowicz 21 C	1984	2	167,94	2	2	2	Ogrzewanie gazowe -kotłownia
5	A. Walentynowicz 21 D	1984	3	180,34	3	3	3	Ogrzewanie gazowe -kotłownia
6	A. Walentynowicz 21 E	1984	1	48,00	1	1	1	Ogrzewanie gazowe -kotłownia
7	A. Walentynowicz 21 F	1984	1	60,16	1	1	1	Ogrzewanie gazowe -kotłownia
8	A. Walentynowicz 21 G	1984	2	108,16	2	2	2	Ogrzewanie gazowe -kotłownia
9	A. Walentynowicz 21 H	1984	1	47,64	1	1	1	Ogrzewanie gazowe -kotłownia
10	A. Walentynowicz 21 I	1984	1	60,16	1		1	Ogrzewanie gazowe -kotłownia
11	A. Walentynowicz 21 K	1984	1	60,16	1	1	1	Ogrzewanie gazowe -kotłownia
12	A. Walentynowicz 21M	1984	3	181,08	3	3	3	Ogrzewanie gazowe -kotłownia
13	A. Walentynowicz 22	1919	1	20,81	1	1	-	Miejska sieć c.o.
14	A. Walentynowicz 23	1919	2	113,30	2	2	-	Miejska sieć c.o.
15	A. Walentynowicz 25	1919	2	57,24	2	2	-	Miejska sieć c.o.
16	A. Walentynowicz 26	1919	1	48,54	1	1	1	Ogrzewanie etażowe gazowe
17	Literatów 12	1950	1	46,38	1	1	1	Ogrzewanie etażowe gazowe
18	Literatów 14	1953	1	34,96	1	1	1	Ogrzewanie etażowe gazowe
19	Literatów 16	1953	1	44,75	1	1	1	Ogrzewanie etażowe gazowe
20	Mickiewicza 17	1953	2	84,17	2	2	2	Ogrzewanie etażowe gazowe
21	Mirkowska 34	1919	18	452,44	18	18	18	Ogrzewanie na paliwo stałe/elektryczne

22	Mirkowska 38	1919	21	598,66	21	-	-	Ogrzewanie na paliwo stałe/elektryczne
23	Mirkowska 44	1919	8	256,07	8	-	-	Ogrzewanie na paliwo stałe/elektryczne
24	Mirkowska 47	1918	1	11,38	1	1	-	Miejska sieć c.o.
25	Mirkowska 49	1918	6	236,70	6	6	-	Miejska sieć c.o.
26	Mirkowska 58	1918	3	146,03	3	3	-	Miejska sieć c.o.
27	Plac Zgody 9	1996	14	379,21	14	-	14	Ogrzewanie elektryczne
28	Plac Zgody 11	1996	16	579,03	16	-	16	Ogrzewanie elektryczne
29	Wilanowska 4A	1970	1	45,60	1	1	1	Ogrzewanie gazowe -kotłownia
30	Wilanowska 6A	1970	5	194,20	5	5	5	Ogrzewanie gazowe -kotłownia
31	Wilanowska 8	1970	1	34,46	1	1	1	Ogrzewanie etapowe gazowe
32	Wilanowska 10	1962	1	28,94	1	1	1	Ogrzewanie etapowe gazowe
33	Wilanowska 12	1970	1	38,12	1	1	1	Ogrzewanie etapowe gazowe
34	Wilanowska 14	1970	1	28,21	1	1	1	Ogrzewanie etapowe gazowe
35	Wilanowska 15	1954	1	46,29	1	1	1	Ogrzewanie etapowe gazowe
36	Wilanowska 17	1954	1	36,33	1	1	1	Ogrzewanie etapowe gazowe
37	Wilanowska 18 A	1958	2	77,95	2	2	2	Ogrzewanie etapowe gazowe
38	Wilanowska 20	1956	1	37,40	1	1	1	Ogrzewanie etapowe gazowe
	RAZEM		140	5 043,53				

Gmina Konstancin-Jeziorna, realizując zadania wynikające bezpośrednio z delegacji ustawowej w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, będzie wykorzystywać przede wszystkim własny zasób mieszkaniowy. Ponadto, gmina będzie uwzględniać inne rozwiązania prawne umożliwiające realizację zadań wynikających z ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, np. najem tymczasowych pomieszczeń z rynku komercyjnego.

Przyjmuje się następującą prognozę wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Konstancin-Jeziorna w latach 2026-2030:

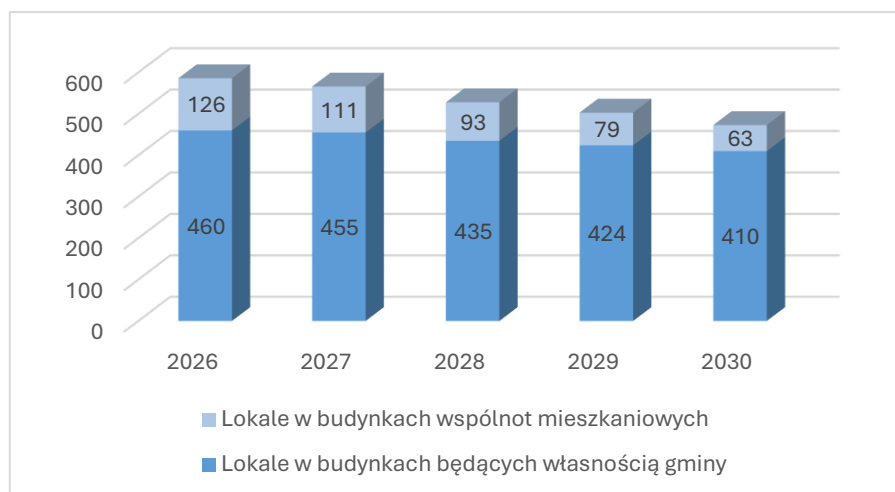
Tabela nr 3

Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Konstancin-Jeziorna w latach 2026-2030

Rok	Wielkość zasobu mieszkaniowego ogółem - ilość lokali	Lokale w budynkach będących własnością gminy	Lokale w budynkach wspólnot mieszkaniowych
2026	586	460	126
2027	566	455	111
2028	528	435	93
2029	503	424	79
2030	473	410	63

Wykres nr 2

Prognozowana wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Konstancin-Jeziorna w latach 2026-2030



W latach 2026–2030 przewiduje się stopniowe zmniejszenie liczby lokali wchodzących w skład zasobu gminy, głównie w wyniku sprzedaży oraz wykwaterowań z budynków przeznaczonych do rozbiórki.

Tabela nr 4

Budynki stanowiące własność gminy, przeznaczone do wykwaterowania w latach 2026 – 2030

Lp.	Adres nieruchomości	Ilość lokali w budynku / ilość lokali do wykwaterowania	Planowany rok wykwaterowania	Uwagi
1	Moniuszki 22	3/1	2026 r. 3 lokale	Wykwaterowanie i sprzedaż
2	Warszawska 23	4/2		Wykwaterowanie
3	Długa 21	6/4	2027 r. 5 lokali	Wykwaterowanie i sprzedaż
4	Królewska 13A	1/1		Wykwaterowanie i rozbiora
5	Warszawska 64	4/4	2028 r. 20 lokali	Wykwaterowanie
6	Słowicza 11	6/5		Wykwaterowanie i sprzedaż
7	Jasiowa 6	8/8		Wykwaterowanie i sprzedaż
8	Jasiowa 6A	3/2		Wykwaterowanie i sprzedaż
9	Jasiowa 6B	1/1		Wykwaterowanie i sprzedaż
10	Słowicza 16	12/11	2029 r. 11 lokali	Wykwaterowanie
11	Słowicza 18	15/14	2030 r. 14 lokali	Wykwaterowanie
	RAZEM		53 lokalie przeznaczone do wykwaterowania w latach 2026-2030	

Tabela nr 5

Budynki wspólnot mieszkaniowych, w których znajdują się komunalne lokale mieszkalne przeznaczone do sprzedaży

Lp.	Adres budynku	Liczba lokali do sprzedaży
1.	A. Walentynowicz 20	4
2.	A. Walentynowicz 21A	2
3.	A. Walentynowicz 21B	6
4.	A. Walentynowicz 21C	2
5.	A. Walentynowicz 21D	3
6.	A. Walentynowicz 21E	1
7.	A. Walentynowicz 21F	1
8.	A. Walentynowicz 21G	2

9.	A. Walentynowicz 21H	1
10.	A. Walentynowicz 21I	1
11.	A. Walentynowicz 21K	1
13.	A. Walentynowicz 21M	3
14.	A. Walentynowicz 22	1
15.	A. Walentynowicz 23	2
16.	A. Walentynowicz 25	2
16.	A. Walentynowicz 26	1
17.	Literatów 12	1
18.	Literatów 14	1
19.	Literatów 16	1
20.	Mickiewicza 17	2
21.	Mirkowska 34	18
22.	Mirkowska 38	21
23.	Mirkowska 44	8
24.	Mirkowska 47	1
25.	Mirkowska 49	6
26.	Mirkowska 58	3
27.	Pl. Zgody 9	14
28.	Pl. Zgody 11	16
29.	Wilanowska 4A	1
30.	Wilanowska 6A	5
31.	Wilanowska 8	1
32.	Wilanowska 10	1
33.	Wilanowska 12	1
34.	Wilanowska 14	1
35.	Wilanowska 15	1
36.	Wilanowska 17	1
37.	Wilanowska 18A	2
38.	Wilanowska 20	1
	RAZEM	140

3. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na lata 2026-2030

Zgodnie z regulacjami ustawowymi, gmina podejmuje działania zmierzające do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach poprzez zapewnienie lokali zamiennych oraz lokali socjalnych, w tym realizację wyroków sądowych, w których sąd orzekł o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu.

Struktura wiekowa mieszkaniowego zasobu Gminy Konstancin-Jeziorna, wyposażenie techniczne oraz liczba osób oczekujących na przydział lokali, definiują potrzeby remontów i modernizacji. Priorytetem przy, realizacji tego typu działań jest usuwanie awarii zagrażających bezpieczeństwu mieszkańców oraz konieczność dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów prawa. Wśród potrzeb remontowych zasadnicze znaczenie przypisuje się m.in. eliminacji zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali i osób trzecich, zabezpieczeniu przeciwpożarowemu budynków, działaniom podnoszących energooszczędność budynków mieszkalnych i służącym zmianie ogrzewania na niskoemisyjne, wyłączaniu z użytkowania obiektów, których remont jest niezasadny ekonomicznie.

W latach 2026-2030 prowadzone będą remonty i modernizacje budynków mieszkalnych stanowiących w 100% własność Gminy Konstancin-Jeziorna. Ma to na celu polepszenie ich stanu technicznego, warunków mieszkaniowych lokatorów oraz utrzymanie zasobów w stanie co najmniej nie pogorszonym. Zgodnie z zapisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2025 r. poz. 418 z późn.zm.), przeprowadzane będą również obowiązkowe, roczne i pięcioletnie przeglądy techniczne, które stanowią podstawę do opracowywania planów remontowych w danym budynku. Dodatkowo gmina, stosownie do posiadanych udziałów, partycypować będzie w remontach i modernizacjach budynków, w których funkcjonują wspólnoty mieszkaniowe

Tabela nr 6

Wykaz niezbędnych prac remontowych planowanych do realizacji w latach 2026-2030

L.p.	Adres nieruchomości	Zakres remontu	Rok
1	Brzozowa 2C	Remont klatki schodowej	2026
2	Kozia 1B	Remont klatki schodowej	
3	Wilanowska 9	Modernizacja kotłowni gazowej	
4	Brzozowa 2A	Remont klatki schodowej	2027
5	Kozia 1A	Remont klatki schodowej	
6	Moniuszki 22B	Naprawa tarasu przed wejściem do lokalu użytkowego	2028
7	Brzozowa 2B	Remont klatki schodowej	
8	Mirkowska 48	Remont klatek schodowych	2029
9	Brzozowa 2D	Remont klatki schodowej	
10	Mirkowska 48	Modernizacja kotłowni gazowej	2030

4. Planowana sprzedaż lokali w latach 2026-2030

Sprzedaż lokali jest procesem wycofywania udziałów gminy w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w szczególności w przypadkach, gdy w nieruchomościach udział gminy jest mniejszy niż 3 lokale.

Do sprzedaży przeznaczają się wyodrębnione i samodzielne lokale mieszkalne o uregulowanym stanie prawnym. Pierwszeństwo w ich nabyciu, w trybie bezprzetargowym, przysługuje najemcom lokali, z którymi umowy najmu zawarte zostały na czas nieoznaczony, nie zalegają z opłatami oraz nie posiadają tytułu prawnego do własnej nieruchomości.

Wyjście ze wspólnoty mieszkaniowej może również polegać na zaoferowaniu lokali zamiennych najemcom, którzy nie chcą skorzystać z możliwości wykupu lokali, a następnie zbyć ich w drodze przetargu. Jedynie lokale mieszkalne zwolnione przez najemców, znajdujące się w budynkach, w których prowadzona jest sprzedaż, mogą być przedmiotem sprzedaży, na warunkach i za cenę ustaloną w trybie przetargowym.

Zasady sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych w budynkach wielomieszkaniowych oraz warunki udzielania i wysokość stawek procentowych bonifikat zawarte zostały w odrębnych uchwałach Rady Miejskiej.

Nieuzasadniona gospodarczo i ekonomicznie wydaje się być sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców w budynkach stanowiących wyłączną własność gminy.

Tabela nr 7

Planowana sprzedaż lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych w latach 2026-2030

L.p.	Rok	Ilość lokali
1	2026	14
2	2027	15
3	2028	18
4	2029	14
5	2030	16
	RAZEM	77

5. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

Gmina Konstancin-Jeziorna prowadzi racjonalną politykę czynszową, która zmierza do utrzymania zasobu mieszkaniowego na odpowiednim poziomie technicznym i estetycznym.

Wpływy z czynszów są głównym źródłem finansowania tego typu działań.

Stawkę bazową czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Burmistrz Gminy Konstancin-Jeziorna w drodze Zarządzenia, z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa.

Stawki czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu gminy są ustalane z uwzględnieniem czynników podwyższających lub

obniżających ich wartość użytkową. Nie dotyczy to jednak czynszu za najem socjalny oraz najem tymczasowych pomieszczeń. W tym przypadku stawka czynszu nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie gminy.

Zmiana stawek czynszu winna być wprowadzana nie częściej niż jeden raz w roku, w oparciu o analizę ponoszonych kosztów utrzymania zasobów mieszkaniowych oraz przewidywany wskaźnik wzrostu cen towarów i usług. Wzrost stawek nie może jednak przekraczać poziomu 3% kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, określonego obwieszczeniem Wojewody Mazowieckiego.

Tabela nr 8

Zasady ustalania wysokości czynszu

L.p.	Czynniki obniżające lub podwyższające wartość użytkową lokalu	Procent [%] zniżki lub zwwyżki z stosunku do stawki bazowej
1	Położenie budynku	1) Strefa miejska: 0 % 2) Strefa wiejska: - 5%
2	Położenie lokalu w budynku	1) Lokal położony w suterenie lub oficynie: - 5% 2) Lokal położony na IV piętrze budynku (bez windy): - 5% * 3) Lokal w budynku wolnostojącym do 4 lokali mieszkalnych: + 5% 4) Lokal położony na I i II piętrze budynku: + 5% *
3	Ogólny stan techniczny budynku	1) Lokal w budynku wybudowanym po 2010 r. lub w budynku po kapitalnym remoncie: + 5% 2) Lokal w budynku wybudowanym przed rokiem 1950: - 5%
4	Wyposażenie lokali	1) Brak instalacji centralnego ogrzewania : - 10% 2) Brak łazienki : - 5% 3) Brak w.c.: - 5% 4) Brak instalacji wodno-kanalizacyjnej w lokalu: - 10%

* Zwwyżka, bądź zniżka obliczona w stosunku do stawki będącej podstawą naliczenia czynszu jest stosowana wyłącznie dla lokali w budynkach wielokondygnacyjnych (dotyczy położenia lokalu w budynku — kondygnacja)

Jeżeli wynajmujący, w czasie trwania stosunku najmu, dokonał w lokalu ulepszeń, stawka czynszu może zostać podwyższona.

Dla lokali o powierzchni użytkowej powyżej 80 m² przyjmuje się stawkę czynszu oraz czynniki podwyższające i obniżające czynsz jak dla pozostałych zasobów mieszkaniowych gminy. Obliczenie czynszu następuje na podstawie stawki podstawowej oraz sumy zniżek i zwwyżek, tj. czynników obniżających lub podwyższających wartość użytkową lokalu, pod warunkiem, że ich suma nie przekroczy 20 % wartości tej stawki.

Bazowa stawka czynszu może ulec obniżeniu zarówno ze względu na czynniki techniczne związane z lokalem, jak również ze względu na trudną sytuację finansową najemcy (z zastrzeżeniem lokali o powierzchni użytkowej powyżej 80 m² i najemców, którym zastosowano czynnik obniżający lub podwyższający wartość użytkową lokalu).

Obniżki czynszu udziela się na wniosek najemcy na okres 12 miesięcy, licząc od pierwszego dnia miesiąca następującego po złożeniu wniosku. W przypadku, gdy niski dochód

gospodarstwa domowego utrzymuje się dłużej, na wniosek najemcy, udziela się obniżek czynszu na okres kolejnych 12 miesięcy.

Obniżenia czynszu udziela się po przedstawieniu deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego wg. wzoru określonego w przepisach o dodatkach mieszkaniowych. Kwotę obniżki różnicuje się w zależności od wysokości dochodów gospodarstwa domowego najemcy i określa według poniższej tabeli.

Tabela nr 9

Dochody gospodarstwa domowego uprawniające do zastosowania obniżek czynszu

Dochód na jedną osobę w gospodarstwie wieloosobowym	Dochód w gospodarstwie jednoosobowym	Obniżka naliczonego czynszu wyrażona w %
Do 75% najniższej emerytury	Do 125% najniższej emerytury	60%
Powyżej 75% do 100% najniższej emerytury	Powyżej 125% do 150% najniższej emerytury	40%
Powyżej 100% do 150% najniższej emerytury	Powyżej 150% do 200% najniższej emerytury	20%

Czynsz naliczony po uwzględnieniu wszystkich obniżek według obowiązujących stawek oraz czynsz naliczany z uwzględnieniem obniżek w stosunku do najemców o niskich dochodach, nie może być niższy od wysokości czynszu ustalonego jak dla lokali socjalnych.

Wysokość miesięcznego odszkodowania za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego ustala się na poziomie aktualnie obowiązującej, podstawowej stawki czynszu, bez względu na obniżki obowiązujące dla danego lokalu. Dotyczy to m.in.:

- osób pozostających w lokalu po śmierci najemcy lub po opuszczeniu lokalu przez najemcę (do czasu ustalenia stosunku prawnego do lokalu przez gminę bądź sąd, pod warunkiem opłacania przez te osoby regularnie miesięcznych zobowiązań czynszowych i pod warunkiem braku zadłużenia czynszowego dotyczącego lokalu),
- osób zamieszkujących w lokalach socjalnych po upływie okresu dotychczasowego najmu, a które złożyły wnioski o ponowny najem lokalu mieszkalnego z zasobu gminy, pod warunkiem opłacania przez te osoby regularnie miesięcznych zobowiązań czynszowych i pod warunkiem braku zadłużenia czynszowego dotychczasowego lokalu.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami, gmina co 3 lata, weryfikuje spełnienie przez najemców, kryterium wysokości dochodu uzasadniające oddanie w najem lub podnajem lokalu - z wyłączeniem umów najmu lokali zamiennych, socjalnych i tymczasowych pomieszczeń.

Na piśmie na żądanie gminy najemca zobowiązany jest do złożenia deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji. W przypadku nie złożenia deklaracji gmina może podwyższyć czynsz do kwoty 8% wartości odtworzeniowej w skali roku.

6. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Konstancin-Jeziorna oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2026 – 2030

Zadania z zakresu zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Konstancin-Jeziorna realizuje Zakład Gospodarki Komunalnej w Konstancinie-Jeziornie, który jako jednostka organizacyjna gminy, na podstawie Statutu Zakładu Gospodarki Komunalnej w Konstancinie-Jeziornie (Uchwała Nr 453/VIII/34/2021 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 15 grudnia 2021r.), zajmuje się administrowaniem i utrzymywaniem komunalnych zasobów mieszkaniowych oraz realizacją zadań związanych z gospodarką komunalną na terenie gminy. Wykonywanie czynności zarządzania powierzonym zasobem polega na podejmowaniu przez Zakład Gospodarki Komunalnej wszystkich decyzji i dokonywaniu wszystkich czynności, zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym, zgodnie z jej przeznaczeniem, odpowiednio do udzielonych przez Burmistrza Gminy Konstancin-Jeziorna pełnomocnictw.

Do zadań Zakładu Gospodarki Komunalnej w zakresie czynności związanych z zarządzaniem zasobem komunalnym należy między innymi:

- 1) prowadzenie spraw remontowych w zakresie zasobu komunalnego, a także nadzór nad ich realizacją i eksploatacją,
- 2) prowadzenie postępowań o udzielanie zamówień publicznych w zakresie robót remontowych, usług i dostaw dotyczących zarządzanego zasobu oraz zawieranie umów z wykonawcami,
- 3) prowadzenie obsługi technicznej, eksploatacyjnej i finansowej zasobu komunalnego,
- 4) zawieranie i rozwiązywanie umów najmu na lokale mieszkalne oraz lokale w ramach najmu socjalnego z osobami wskazanymi w skierowaniu do zawarcia takiej umowy przez Burmistrza Gminy,
- 5) windykacja należności gminnych dotyczących zarządzanego zasobu oraz prowadzenie spraw o eksmisję z tego zasobu,
- 6) prowadzenie spraw związanych z rozliczaniem najemców, którzy odpracowują zaległości czynszowe,
- 7) wypracowywanie i wdrażanie racjonalnego systemu zarządzania zasobem komunalnym,
- 8) reprezentowanie gminy jako właściciela we wspólnotach mieszkaniowych.

7. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2026 – 2030

Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2026-2030 będą:

- 1) wpływy z czynszów za najem lokali mieszkalnych,
- 2) dotacje z budżetu gminy,
- 3) dotacje z innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami prawa.

8. Przewidywana wysokość kosztów w latach 2026-2030, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Konstancin-Jeziorna, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne

Poniżej przedstawiono wysokość wydatków w latach 2026-2030, z podziałem na koszty eksploatacji, remontów oraz modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, a także koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli.

Tabela nr 10

Planowane nakłady remontowe, konserwacyjne, eksploatacyjne i administracyjne w latach 2026 – 2030

L.p.	Rodzaj wydatku	Rok 2026	Rok 2027	Rok 2028	Rok 2029	Rok 2030
1	Remont / modernizacja	838 000,00 zł	880 000,00 zł	924 000,00 zł	900 000,00 zł	870 000,00 zł
2	Konserwacja	683 000,00 zł	717 000,00zł	753 000,00 zł	740 000,00 zł	700 000,00 zł
3	Eksploatacja	2 900 000,00 zł	3 045 000,00 zł	3 197 000,00 zł	3 100 000,00 zł	3 000 000,00 zł
4	Koszty zarządu wg. udziału gminy (bieżące utrzymanie nieruchomości wspólnej i administrowanie)	185 000,00 zł	180 000,00 zł	175 000,00 zł	170 000,00 zł	168 000,00 zł
5	Fundusz remontowy (wg udziału gminy)	246 000,00 zł	240 000,00 zł	235 000,00 zł	230 000,00 zł	225 000,00 zł
	RAZEM	4 852 000,00 zł	5 062 000,00 zł	5 284 000,00 zł	5 140 000,00 zł	4 963 000,00 zł

9. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Konstancin-Jeziorna

W okresie objętym niniejszym Programem, Gmina Konstancin-Jeziorna kontynuować będzie działania mające na celu racjonalne wykorzystanie mieszkaniowego zasobu, polegające przede wszystkim na:

- 1) termomodernizacji budynków, w tym zmianie sposobu ogrzewania opartego na paliwach stałych na inne systemy grzewcze, w celu ograniczenia zanieczyszczenia powietrza i poprawę efektywności energetycznej,
- 2) prowadzeniu kompleksowych remontów i modernizacji budynków oraz lokali w celu zapewnienia bezpieczeństwa mieszkańców, zapobiegania degradacji zasobu mieszkaniowego, obniżeniu kosztów bieżącej eksploatacji budynków i lokali oraz poprawie estetyki,

- 3) likwidacji barier architektonicznych dla osób z niepełnosprawnościami, jak również osób starszych,
- 4) weryfikacji zawartych umów najmu,
- 5) dążeniu do optymalnego wykorzystania mieszkaniowego zasobu gminy poprzez sukcesywne zmniejszanie liczby niezagospodarowanych lokali,
- 6) przyznawaniu lokali zamiennych, w przypadku konieczności przeniesienia lokatora na czas remontu do innego mieszkania,
- 7) przeprowadzaniu zamian lokali mieszkalnych z urzędu, w tym również na wniosek najemcy (np. ze względu na stan zdrowia, sytuację rodzinną lub w celu pozyskania lokali o większej powierzchni od lokatorów zalegających z opłatami) oraz na wniosek stron (między najemcami),
- 8) prowadzeniu skutecznej windykacji zadłużeń, między innymi poprzez bieżące kierowanie do sądu spraw o wydanie nakazu zapłaty, oraz wprowadzanie nowych instrumentów służących egzekwowaniu należności z tytułu korzystania z lokali gminnych i minimalizowaniu zadłużenia,
- 9) zawieraniu porozumień, celem rozłożenia istniejącego zadłużenia na raty,
- 10) prowadzeniu działań mających na celu odzyskiwanie lokali zajmowanych bez tytułu prawnego, w tym kierowanie pozwów o eksmisję,
- 11) odzyskiwaniu lokali po śmierci najemcy, oraz wskutek przeprowadzonych eksmisji lokatorów posiadających prawomocne wyroki sądu.

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Konstancin-Jeziorna na lata 2026–2030 jest dokumentem strategicznym określającym kierunki, zasady i cele polityki mieszkaniowej gminy. Dokument ten może być aktualizowany w trakcie realizacji, w szczególności w przypadku zmian obowiązujących przepisów prawa, zaistnienia nowych okoliczności wymagających niezwłocznej reakcji gminy lub zmian w jej sytuacji finansowej.

10. Spis tabel i wykresów

Tabele

1) Budynki komunalne – 100% własności Gminy.....	str. 4
2) Lokale gminne w budynkach wspólnot mieszkaniowych.....	str. 7
3) Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Konstancin-Jeziorna w latach 2026-2030.....	str. 9
4) Budynki stanowiące własność Gminy, przeznaczone do wykwaterowania w latach 2026 – 2030.....	str. 10
5) Budynki wspólnot mieszkaniowych, w których znajdują się komunalne lokale mieszkalne przeznaczone do sprzedaży.....	str. 10
6) Wykaz niezbędnych prac remontowych planowanych do realizacji w latach 2026-2030.....	str. 12
7) Planowana sprzedaż lokali w latach 2026-2030.....	str. 13
8) Zasady ustalania wysokości czynszu.....	str. 14
9) Dochody gospodarstwa domowego uprawniające do zastosowania obniżek czynszu.....	str. 15
10) Planowane nakłady remontowe, konserwacyjne, eksploatacyjne i administracyjne w latach 2026 – 2030.....	str. 17

Wykresy

1) Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Konstancin-Jeziorna, stan na dzień 31.10.2025 r.....	str. 4
2) Prognozowana wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Konstancin-Jeziorna w latach 2026-2030.....	str. 9

Uzasadnienie

do Uchwały Nr..... Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia
w sprawie przyjęcia „Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem
Gminy Konstancin-Jeziorna na lata 2026 – 2030"

Opracowanie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Konstancin-Jeziorna jest realizacją obowiązku wynikającego z art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Przyjęty uchwałą Nr 345/VIII/26/2021 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 12 maja 2021 r. Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Konstancin-Jeziorna obejmuje lata 2021-2025. W związku z powyższym konieczne jest podjęcie nowej uchwały, na okres kolejnych pięciu lat.

Celem Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Konstancin-Jeziorna na lata 2026-2030 jest racjonalna polityka mieszkaniowa zmierzająca do zwiększenia możliwości zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych najuboższych mieszkańców gminy, poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy, określenia polityki czynszowej zapewniającej utrzymanie zasobu w należyтым stanie technicznym oraz zwiększenia efektywności zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

Uchwała w dużej części została opracowana na podstawie danych i prognoz przygotowanych we współpracy z Zakładem Gospodarki Komunalnej w Konstancinie-Jeziornie. Podane w dokumencie prognozy, dotyczące w szczególności potrzeb remontowych, nakładów niezbędnych do utrzymania budynków i lokali w niepogorszonym stanie oraz wysokość kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego, zostały oszacowane na podstawie dotychczasowych danych oraz analizy obowiązków wynikających z realizacji zadań własnych gminy, wyznaczonych celów i priorytetów oraz możliwości ich realizacji.

Biorąc pod uwagę powyższe, zachodzi konieczność przyjęcia programu na okres kolejnych pięciu lat.