

**UCHWAŁA NR XXIX/179/26
RADY GMINY KAMPINOS**

z dnia 25 maja 2026 r.

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata
2026 – 2030**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 i 1436 oraz z 2026 r. poz. 252) w związku z 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) uchwala się, co następuje:

§ 1. Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kampinos na lata 2026 - 2030”, w brzmieniu załącznika do niniejszej uchwały.

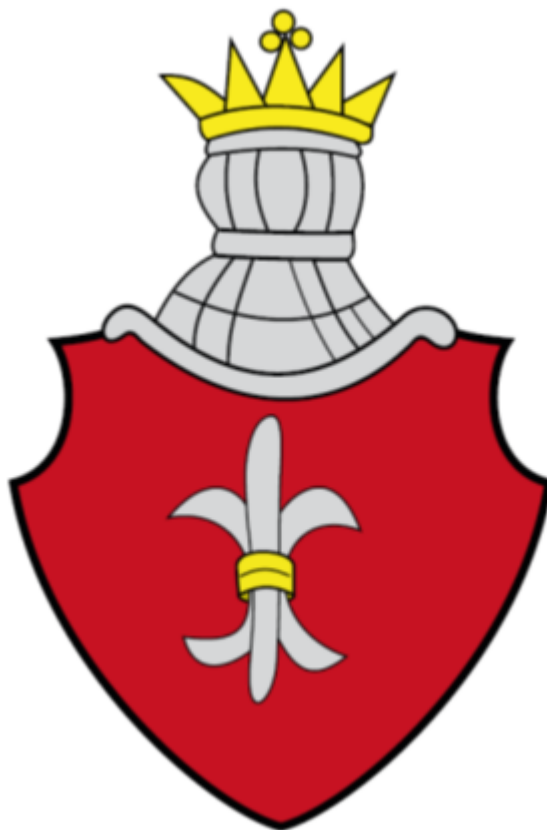
§ 2. Traci moc uchwała nr XXVI/158/26 Rady Gminy Kampinos z dnia 23 lutego 2026 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2026-2030 (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2026 r. poz. 2107).

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kampinos.

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

Przewodnicząca Rady Gminy

Agnieszka Błażejewska



WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY KAMPINOS NA LATA 2026 – 2030

Wprowadzenie

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kampinos zawiera informacje o mieszkaniowym zasobie gminy oraz analizę potrzeb i plany remontów wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali. Ponadto zgromadzono w nim dane dotyczące sposobu zarządzania lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz strukturę wydatków.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kampinos został opracowany stosownie do postanowień art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2025 r., poz. 1071 z późn. zm.) Celem programu jest określenie podstawowych kierunków działania Gminy Kampinos w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym, w tym:

- poprawa warunków zamieszkiwania najemców mieszkaniowego zasobu
- racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Kampinos oraz zwiększenie efektywności polityki mieszkaniowej.

§ 1

Postanowienia ogólne

Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2026 – 2030, który obejmuje:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy, z podziałem na umowy najmu socjalnego i pozostałe lokale mieszkalne.
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji budynków i lokali,
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach,
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu,
- 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej,
- 7) wysokość kosztów na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach, 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 2

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy, z podziałem na lokale wynajmowane na podstawie umowy najmu socjalnego lokalu oraz pozostałe lokale mieszkalne

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Kampinos obejmuje lokale mieszkalne w tym lokale wynajmowane na podstawie umowy najmu socjalnego, znajdujące się w budynkach stanowiących własność gminy.
2. Na dzień uchwalenia programu w mieszkaniowym zasobie Gminy Kampinos wyodrębnione są lokale przeznaczone do realizacji najmu socjalnego lokalu.
3. W okresie obowiązywania programu przewiduje się utrzymanie zasobu lokali przeznaczonych na najem socjalny lokalu na poziomie zapewniającym realizację obowiązków gminy wynikających z ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
4. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kampinos wchodzi 5 budynków, w których wyodrębniono 27 lokali o łącznej powierzchni 1281,40 m² a szczegółowe dane przedstawia poniższa tabela:

Kampinos, ul. Szkolna 2 – budynek komunalny częściowo wykorzystywany jako obiekt mieszkalny wielorodzinny. Budynek niepodpiwniczony o konstrukcji murowanej z dachem wielospadowym, w przeważającej części posiada dwie kondygnacje. Kominy murowane, dach pokryty blachą. Obiekt wyposażony w instalacje: elektryczną, wodno-kanalizacyjną i centralnego ogrzewania z gazu ziemnego. Stan budynku dobry.

Lp.	Adres	Powierzchnia (m ²)
1.	Kampinos ul. Szkolna 2/1	45,56
2.	Kampinos ul. Szkolna 2/2	63,00
3.	Kampinos ul. Szkolna 2/3	63,00

4.	Kampinos ul. Szkolna 2/4	87,40
5.	Kampinos ul. Szkolna 2/5	71,10
6.	Kampinos ul. Szkolna 2/6	58,50
7.	Kampinos ul. Szkolna 2/7	35,50
8.	Kampinos ul. Szkolna 2/8	51,00
9.	Kampinos ul. Szkolna 2/8A	25,60
10.	Kampinos ul. Szkolna 2/8B	11,00
11.	Kampinos ul. Szkolna 12	16,50
12.	Kampinos ul. Szkolna 12A	39,90
Razem:		568,06

Kampinos, ul. Szkolna 7 – budynek wielorodzinny, parterowy, niepodpiwniczony o konstrukcji murowanej. Stropodach pokryty jest papą. Obiekt wyposażony w instalacje: elektryczną, wodno-kanalizacyjną i centralnego ogrzewania. Stan budynku dobry.

Lp.	Adres	Powierzchnia (m²)
13.	Kampinos ul. Szkolna 7/1	41,40
14.	Kampinos ul. Szkolna 7/2	41,40
15.	Kampinos ul. Szkolna 7/3	69,40
Razem:		152,20

Kampinos, ul. Chopina 9 – budynek wielorodzinny parterowy, niepodpiwniczony o konstrukcji drewnianej. Stropy drewniane, kominy murowane. Dach pokryty jest papą. Obiekt wyposażony w instalacje: elektryczną, wodno-kanalizacyjną i centralnego ogrzewania z własnych piecy na paliwa stałe. Stan budynku zadawalający.

Lp.	Adres	Powierzchnia (m²)
16.	Kampinos ul. Chopina 9/1, 2, 3	74,00
17.	Kampinos ul. Chopina 9/4	47,00
18.	Kampinos ul. Chopina 9/5	37,00
19.	Kampinos ul. Chopina 9/6	32,40 – wyłączony z użytkowania
20.	Kampinos ul. Chopina 9/6A	15,10
21.	Kampinos ul. Chopina 9/7	42,00
22.	Kampinos ul. Chopina 9/8	42,00

23.	Kampinos ul. Chopina 9/9	61,39
24.	Kampinos ul. Chopina 9/10	56,50 (wyłączony z użytkowania)
Razem:		407,39 (w tym 88,9 wyłączone z użytkowania)
Łazy 57A – budynek wielorodzinny, parterowy, niepodpiwniczony o konstrukcji murowanej. Konstrukcja dachu drewniana pokryta papą. Obiekt wyposażony w instalacje: elektryczną, wodno-kanalizacyjną i centralnego ogrzewania z własnych piecy węglowych. Stan budynku dobry.		
Lp.	Adres	Powierzchnia (m²)
25.	Łazy 57A/2	70,00
26.	Łazy 57A/3	70,00
Razem:		140,00
Łazy 55 – kontener mieszkalny parterowy o konstrukcji stalowej. Ściany i dach obiektu stanowią płyty warstwowe. Obiekt wyposażony w instalacje: elektryczną, wodno-kanalizacyjną i ogrzewania. Stan budynku bardzo dobry.		
Lp.	Adres	Powierzchnia (m²)
1.	Łazy dz. 39/2	13,75
Razem:		13,75

W okresie obowiązywania programu nie przewiduje się powiększenia mieszkaniowego zasobu gminy poprzez budowę nowych budynków.

5. Standard techniczny mieszkaniowego zasobu gminy określa się na bazie wyposażenia:

- lokal mieszkalny – wyposażony w centralne ogrzewanie, wodociąg z sieci, kanalizację, łazienkę;

lokal wynajmowany na podstawie umowy najmu socjalnego – bez względu na wyposażenie, natomiast z uwzględnieniem powierzchni pokoi przypadającej na jednego członka gospodarstwa domowego, która nie może być mniejsza niż 5 m², a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m², przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie.

§ 3

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

1. Głównym celem wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2026-2030 jest poprawa stanu technicznego lokali i budynków wchodzących w skład tego zasobu. Podstawą planów remontowych są coroczne i 5-letnie przeglądy techniczne wykonywane zgodnie z art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (Dz. U. z 2025 r. poz. 418 z późn. zm.) oraz systematyczne kontrole budynków dokonywane przez pracowników Referatu Inwestycji i Gospodarki Komunalnej Urzędu Gminy Kampinos.

2. W pierwszej kolejności podejmowane będą prace związane z remontem elementów konstrukcyjnych budynków, zapewnieniem szczelności pokryć dachowych, wymiany stolarki okiennej i drzwiowej oraz sprawności instalacji wewnętrznych.
3. Remonty i modernizacje budynków mieszkaniowych zasobu gminy prowadzone będą w miarę bieżących potrzeb oraz stanu posiadania środków.
4. Dokonywanie remontów i modernizacji lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu Gminy może być dokonywane przez lokatorów (najemców), po uprzednim wyrażeniu zgody Wójta Gminy Kampinos i ustalenia z Wójtem Gminy zasad rozliczenia kosztów ponoszonych przez lokatorów (najemców), za remonty i modernizacje lokali mieszkalnych.
5. Plan remontów i modernizacji mieszkaniowego zasobu Gminy Kampinos na lata 2026–2030, wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, przedstawia się następująco:

Rok	Zakres planowanych prac	Priorytet	Uwagi
2026	- remonty pokryć dachowych	wysoki	realizacja najpilniejszych potrzeb wynikających z przeglądów technicznych
	- usuwanie awarii instalacji (wod.-kan., elektrycznych)		
	- wymiana stolarki okiennej i drzwiowej w najgorszym stanie		
2027	- kontynuacja remontów dachów	wysoki	poprawa bezpieczeństwa i estetyki budynków
	- remonty elewacji		
	- modernizacja instalacji grzewczych		
	- remonty klatek schodowych		
2028	- termomodernizacja wybranych budynków	średni	działania poprawiające efektywność energetyczną
	- wymiana instalacji wewnętrznych		
	- remonty części wspólnych		
2029	- kontynuacja termomodernizacji	średni	ograniczenie strat ciepła i poprawa trwałości budynków
	- remonty elewacji		
	- izolacja fundamentów		
	- dalsza wymiana stolarki		
2030	- remonty uzupełniające i bieżące	niski	działania podsumowujące i dostosowujące
	- prace wykończeniowe		
	- usuwanie usterek eksploatacyjnych		

§ 4

Planowana sprzedaż lokali

1. Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych określać będzie podejmowana każdorazowo przy sprzedaży uchwała Rady Gminy Kampinos.
2. Przewiduje się, że sprzedaż lokali mieszkalnych w poszczególnych latach będzie uzależniona od zainteresowania najemców wykupem mieszkań.
3. W okresie obowiązywania niniejszego programu przeznacza się do sprzedaży łącznie 2 lokale mieszkalne, tj. lokale położone w budynku wielorodzinnym w Łazach 57A/2 i 57A/3.
4. Przy sprzedaży lokali mieszkaniowych dla najemców, którym przysługuje pierwszeństwo w nabyciu lokalu mogą być stosowane bonifikaty, których wysokość określi każdorazowo Rada Gminy.
5. W przypadku rezygnacji z prawa pierwokupu lokali mieszkaniowych przez najemców gmina może sprzedać lokale w drodze przetargu.

§ 5

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania i podwyższenia czynszu

Ustala się następujące zasady polityki czynszowej:

1. Czynsz najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala się na podstawie rzeczywistych kosztów eksploatacji dla poszczególnych lokali oraz w oparciu o wskaźnik przeliczeniowy wartości odtworzeniowej 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, ustalany na okres 6 miesięcy przez Wojewodę Mazowieckiego i ogłaszany w drodze obwieszczenia w wojewódzkim dzienniku urzędowym.
2. Stawka czynszu za najem na podstawie umowy najmu socjalnego lokalu zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, nie może przekraczać połowy stawki czynszu za najem lokalu mieszkalnego znajdującego się w gminnym zasobie mieszkaniowym.
3. Podwyższanie czynszu następuje na zasadach określonych w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
4. Wójt może podwyższyć stawkę podstawową czynszu nie częściej niż 1 raz w roku.
5. Ustalona wysokość czynszu ulega:
 - 1) podwyższeniu z tytułu wyposażenia lokalu w:
 - a) centralne ogrzewanie - 5 %,
 - b) łazienkę - 5 %.
 - c) instalację ciepłej wody - 5%
 - 2) obniżeniu z powodu braku w lokalu:
 - a) urządzeń kanalizacyjnych - 5 %,
 - b) łazienki i WC - 5 %,
 - c) centralnego ogrzewania - 5 %.

6. Lokator oprócz czynszu jest zobowiązany do uiszczenia opłat związanych z eksploatacją mieszkań.
7. Dla wszystkich zasobów uznaje się konieczne dążenie do sytuacji, w której czynsz będzie zapewniać pokrycie kosztów ponoszonych na utrzymanie zasobu, w tym przede wszystkim kosztów bieżącego utrzymania technicznego budynków, konserwacji i przeglądów, remontów, kosztów zarządzania oraz kosztów utrzymania czystości.

Gmina nie przewiduje stosowania indywidualnych obniżek czynszu uzależnionych od wysokości dochodu gospodarstwa domowego najemcy.

8. Zestawienie wydatków:

Rodzaj kosztów	2026	2027	2028	2029	2030
Koszty bieżącej eksploatacji	45 000zł	65 000zł	80 000zł	69 000zł	71 000zł
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	25 000zł	25 000zł	25 000zł	24 000zł	24 000zł
Koszty remontów	10 000zł	20 000zł	15 000zł	17 000zł	25 000zł
Koszty modernizacji (inwestycyjne)	5 000 zł	10 000zł	15 000 zł	10 000 zł	10 000 zł
Koszty inwestycyjne	0	0	0	0	0
Razem	85 000 zł	120 000 zł	135 000 zł	120 000 zł	130 000 zł

§ 6

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

1. Budynkami i lokalami zarządza Wójt Gminy – ustala stawki czynszu, zawiera umowy najmu, ustala zakres remontów i modernizacji mieszkań.
2. Wójt może powierzyć zarządzanie budynkami i lokalami firmie zewnętrznej posiadającej uprawnienia do zarządzania nieruchomościami.
3. Nie przewiduje się zmiany w zakresie zarządzania budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 7

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2026 – 2030

Finansowanie gospodarki mieszkaniowej przewidywane jest z następujących zasobów:

- 1) wpływów z opłat za najem lokali mieszkalnych oraz z tytułu umów najmu socjalnego lokalu,
- 2) wpływów ze sprzedaży lokali, środków z dochodów własnych gminy zabezpieczonych w uchwale budżetowej dotacji, kredytów i pożyczek

§ 8

Wysokość kosztów na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach

1. Wysokość wydatków na mieszkaniowy zasób gminy w latach kolejnych, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji i koszty potrzebnych remontów, określane będą w uchwale budżetowych na dany rok kalendarzowy podejmowanych przez Radę Gminy Kampinos.
2. Remonty lokali wchodzących w skład zasobu gminy, mogą być wykonywane przez lokatorów (najemców), po uprzednim wyrażeniu zgody Wójta Gminy Kampinos.
3. W latach objętych programem tj. latach 2026 - 2030 nie planuje się kapitalnych remontów, jedynie bieżące naprawy, które będą ustalane na podstawie wykonywanych przeglądów technicznych i zgłoszeń lokatorów, a także wynikających z konieczności utrzymania stanu technicznego budynków na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo.
4. W przypadku pojawienia się możliwości pozyskania środków finansowych ze źródeł zewnętrznych na realizację zadania polegającego na remoncie budynku przy ul. Szkolnej 2, dopuszcza się realizację tego zadania oraz zabezpieczenie w budżecie Gminy środków finansowych stanowiących wymagany wkład własny.
5. Zestawienie planów remontowych budynków komunalnych oraz lokali mieszkalnych przedstawiono w poniższej tabeli:

Rok	Koszty bieżącej eksploatacji	Koszty remontów bieżących	Koszty modernizacji bieżących
2026	45 000 zł	10 000 zł	0,00 zł
2027	65 000 zł	20 000 zł	10 000 zł
2028	80 000 zł	15 000 zł	25 000 zł
2029	69 000 zł	17 000 zł	20 000 zł
2030	71 000 zł	25 000 zł	30 000 zł
Razem:	330 000 zł	87 000 zł	85 000 zł

§ 9

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania mieszkaniowego zasobu gminy

1. Działania zmierzające do poprawy wykorzystania i racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem gminy to w szczególności:
 - 1) zabezpieczanie corocznie w budżecie gminy środków potrzebnych na wykonanie bieżących remontów,
 - 2) sprzedaż lokali na rzecz najemców,
 - 3) weryfikacja sposobu użytkowania lokali:
 - a) ustalanie sytuacji wynajęcia, podnajęcia, oddania do bezpłatnego używania bez zgody Wynajmującego,
 - b) ustalanie czy najemca nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu,
 - 4) wspieranie najemców w zakresie wykonywania ulepszeń w lokalu, celem podniesienia standardu technicznego lokalu,
 - 5) sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz windykacja zaległości.
2. Zamiana lokali mieszkalnych może następować w przypadkach uzasadnionych potrzebami Gminy, w szczególności w związku z planowanymi remontami budynków lub lokali, które wymagają czasowego lub stałego wykwaterowania najemców.
Zamiana lokalu może mieć charakter:
 - a) **czasowy** – na okres prowadzenia robót budowlanych;
 - b) **stały** – w przypadku, gdy powrót do dotychczas zajmowanego lokalu nie jest możliwy lub uzasadniony.
3. W przypadku konieczności przeprowadzenia remontów wymagających opróżnienia lokalu lub budynku Gmina Kampinos będzie zapewniała lokale zamienne odpowiadające wymogom określonym w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
4. Przy gospodarowaniu mieszkaniowym zasobem gminy uwzględnia się potrzeby osób z niepełnosprawnościami, w szczególności przy przeznaczaniu lokali na najem socjalny lokalu.
5. W przypadku wystąpienia istotnych zmian w zakresie wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy lub posiadanych środków finansowych na realizację zadań z zakresu gospodarki mieszkaniowej, Wójt Gminy przedłoży Radzie Gminy Kampinos propozycję zmian wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kampinos na lata 2026 – 2030.