

**Projekt Wójta Gminy Przytoczna**

z dnia 20 listopada 2024 r.  
złożony przez skarbnika gminy

**UCHWAŁA NR .....  
RADY GMINY PRZYTOCZNA**

z dnia ..... 2024 r.

**w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem  
Gminy Przytoczna na lata 2025-2029**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572) 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) uchwała się:

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM  
GMINY PRZYTOCZNA NA LATA 2025-2029**

**Rozdział 1.**

**Postanowienia ogólne**

**§ 1.** Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej jest zadaniem własnym gminy, nałożonym przez ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725).

**§ 2.** Podstawowym celem i założeniem wieloletniego programu jest określenie zasad racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Przytoczna na lata 2025-2029.

**§ 3.** Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Przytoczna na lata 2025-2029 swoim zakresem rzeczowym obejmuje zagadnienia określone w art. 21 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):

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Przytoczna na lata 2025-2029;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na lata 2025-2029;
- 3) planowaną sprzedaż lokali w latach 2025-2029;
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Przytoczna oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2025-2029;
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2025-2029;
- 7) wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy;

8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

## **Rozdział 2.**

### **Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Przytoczna na lata 2025-2029**

**§ 4.** 1. Mieszkaniowy zasób gminy objęty niniejszym wieloletnim programem tworzą lokale położone w budynkach stanowiących własność Gminy Przytoczna oraz we wspólnotach mieszkaniowych.

2. Mieszkaniowy zasób Gminy Przytoczna na dzień 1 stycznia 2025 roku stanowi 41 lokali mieszkalnych w 17 budynkach mieszkalnych, w tym 0 lokali socjalnych.

3. Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań wynosi 2 047,14 m<sup>2</sup>, natomiast średnia powierzchnia lokalu mieszkalnego wynosi 49,93 m<sup>2</sup>.

**§ 5.** 1. Nie przewiduje się zmian w zasobie mieszkaniowym gminy.

2. Prognozę dotyczącą wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Przytoczna na lata 2025-2029 przedstawia tabela nr 1. Tabela nr 1. Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Przytoczna.

<b>Rok</b>	<b>Ilość lokali socjalnych (szt.)</b>	<b>Ilość lokali mieszkalnych (szt.)</b>	<b>Ogółem zasób mieszkaniowy (szt.)</b>	<b>Powierzchnia użytkowa ogółem (m<sup>2</sup>)</b>
2025	0	41	41	2 047,14
2026	0	41	41	2 047,14
2027	0	41	41	2 047,14
2028	0	41	41	2 047,14
2029	0	41	41	2 047,14

3. Analiza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy wskazuje, że stan techniczny budynków mieszkalnych i znajdujących się w nich lokali mieszkalnych wymaga nakładów remontowych. Prognozuje się, że w latach 2025-2029 głównym zadaniem gminy będzie utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie niepogorszonym, poprzez dokonywanie remontów bieżących oraz w miarę możliwości remontów kapitalnych.

4. W latach 2025-2029 nie przewiduje się budowy bezpośrednio przez gminę nowych budynków mieszkaniowych, natomiast gmina będzie stwarzać warunki do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych poprzez wydzielenie i uzbrojenie terenów pod budownictwo jednorodzinne oraz rozwój budownictwa społecznego.

## **Rozdział 3.**

### **Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na lata 2025-2029**

**§ 6.** 1. Większość budynków wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Przytoczna ze względu na swój wiek ulega zużyciu i wymaga modernizacji oraz remontów kapitalnych. Budynki wymagają działań termomodernizacyjnych.

2. Remonty i modernizacje budynków i lokali wykonywane będą w oparciu o przeglądy techniczne budynków.

3. Głównym celem remontów oraz modernizacji budynków i lokali mieszkalnych w latach 2025-2029 będzie usuwanie awarii zagrażających bezpieczeństwu mieszkańców i ich mienia.

4. Podejmowane remonty i modernizacje mają umożliwić utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy na zadowalającym lub dobrym poziomie technicznym.

5. Remonty i modernizacje w lokalach mieszkalnych mogą być wykonywane przez najemców w zamian za rozliczenie ich kosztów w ramach czynszu najmu.

6. W okresie 2025-2029 planuje się dokonywanie bieżących napraw i remontów z zakresu utrzymania zasobu w stanie niepogorszonym. W pierwszej kolejności remonty dotyczyć będą przeprowadzenia prac koniecznych wynikających z wymogów bezpieczeństwa dla ludzi i mienia, w dalszej kolejności prac związanych z podnoszeniem standardów technicznych.

#### **Rozdział 4. Planowana sprzedaż lokali w latach 2025-2029**

**§ 7.** 1. Sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2025-2029 odbywać się będzie wg bieżącej analizy i zapotrzebowania.

2. Ewentualna sprzedaż lokali odbędzie się w oparciu o przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz aktualne obowiązujące uchwały Rady Gminy.

#### **Rozdział 5. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu**

**§ 8.** 1. Czynsz za lokal mieszkalny stanowi iloczyn stawki bazowej czynszu oraz powierzchni użytkowej lokalu, z zastrzeżeniem pkt 4.

2. Stawki bazowe czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Przytoczna ustala Wójt Gminy w drodze zarządzenia, nie częściej niż raz w roku, w oparciu o przepisy art. 7 i 8 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).

3. Wysokość stawek czynszu w latach objętych niniejszym programem zależna będzie od sytuacji gospodarczej oraz kształtowania się kosztów utrzymania lokali, tj. kosztów ubezpieczenia budynków, kosztów konserwacji oraz utrzymania technicznego budynku oraz kosztów administrowania.

**§ 9.** 1. Stawka czynszu najmu za 1 m<sup>2</sup> lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustalana jest z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających wartość użytkową lokalu, tj. uwzględniając wyposażenie techniczne lokalu oraz stan budynku.

2. Czynniki podwyższające stawkę bazową czynszu:

- 1) wzrost o 10% w przypadku lokalu mieszkalnego składającego się na budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący,
- 2) wzrost o 40% w przypadku lokalu pozyskanego w wyniku adaptacji lub remontu kapitalnego przez okres 5 lat od dnia oddania lokalu do użytku,
- 3) wzrost o 40% w przypadku lokalu o pow. użytkowej powyżej 70 m<sup>2</sup>,
- 4) wzrost o 10% w przypadku lokalu wyposażonego w wewnętrzną instalację gazową wraz z kotłem,

3. Czynniki obniżające stawkę bazową czynszu:

- 1) obniżka o 10% w przypadku lokalu z ciemną kuchnią,
- 2) obniżka o 3% w przypadku lokalu o pełnym standardzie, lecz c.o. eksploatowane przez najemcę,
- 3) obniżka o 5% w przypadku lokalu z w.c., łazienką, bez c.o.,

- 4) obniżka o 10% w przypadku lokalu z w.c., bez łazienki i c.o.,
- 5) obniżka o 25% w przypadku lokalu bez w.c., c.o. i łazienki.

4. Czynsz w nowych lokalach wybudowanych po 2024 roku wynosi w skali roku 3% wartości odtworzeniowej lokalu, obliczonej zgodnie z art. 9 ust. 8 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

5. Wysokość obliczonej stawki czynszu nie może przekraczać maksymalnych stawek czynszów określonych w ogólnie obowiązujących przepisach prawa dla określonych lokali. W przypadku przekroczenia, stawka czynszu będzie przyjęta na poziomie określonym w tych przepisach.

**§ 10.** 1. Czynniki podwyższających i obniżających stawkę bazową czynszu za lokale mieszkalne nie stosuje się do stawki czynszu za lokale socjalne.

2. Miesięczna stawka czynszu najmu socjalnego lokalu nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie gminy.

**§ 11.** 1. Obniżka czynszu może zostać udzielona najemcy, który spełni kryteria dochodowe uzasadniające zastosowanie obniżki czynszu przewidziane w przyjętej odrębnej uchwale, w oparciu o art. 21. ust. 1 pkt. 2 i ust. 3 pkt. 1 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).

2. W czasie trwania stosunku najmu najemca lokalu może wnioskować o obniżenie stawki czynszu lub całkowite zwolnienie z opłaty czynszu na czas określony, jeśli na własny koszt dokona koniecznego remontu lokalu w zakresie obciążającym wynajmującego.

3. Zakres remontu oraz warunki rozliczenia finansowego muszą być uzgodnione między wynajmującym i najemcą w formie pisemnej pod rygorem możliwości obniżenia lub zwolnienia z czynszu.

## **Rozdział 6.**

### **Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Przytoczna oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2025-2029**

**§ 12.** 1. Zarządzanie budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Przytoczna zostało powierzone gminnej spółce Wokamid Sp. z o.o. w Przytocznej.

2. Zarządzanie budynkami i lokalami wchodzącymi w skład zasobu mieszkaniowego gminy obejmuje w szczególności:

- 1) zapewnienie prawidłowej eksploatacji budynków i lokali;
- 2) utrzymanie budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy w niepogorszonym stanie technicznym, zapewniającym bezpieczeństwo mieszkańców i ich mienia;
- 3) bieżące konserwacje i drobne naprawy;
- 4) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali mieszkalnych poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najmem lokali;
- 5) prowadzenie windykacji należności.

3. W latach objętych niniejszym programem nie przewiduje się zmian w zakresie i sposobie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

## **Rozdział 7.**

### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2025-2029**

**§ 13.** Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy Przytoczna w latach 2025-2029 będą:

- 1) wpływy z tytułu czynszu najmu za lokale mieszkalne,
- 2) wpływy z opłat za centralne ogrzewanie w lokalach mieszkalnych,
- 3) inne środki z budżetu gminy oraz środki zewnętrzne,

## **Rozdział 8.**

### **Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Przytoczna**

**§ 14.** 1. Wysokość wydatków na remonty oraz modernizację lokali i budynków mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Przytoczna w latach 2025-2029 uzależniona będzie od bieżących potrzeb oraz możliwości finansowych gminy.

2. Szacunkową wysokość kosztów z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Przytoczna w latach 2025-2029 przedstawia tabela nr 2. Tabela nr 2. Szacunkowa wysokość kosztów zł.

<b>Zakres</b>	<b>Lata</b>				
	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>2029</b>
Koszty bieżącej eksploatacji	213 000	221 000	230 000	239 000	249 000
Koszty remontów	40 000	42 000	44 000	46 000	48 000
Koszty modernizacji lokali i budynków	137 000	0	0	0	0
Razem	390 000	263 000	274 000	285 000	297 000

## **Rozdział 9.**

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

**§ 15.** W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Przytoczna określa się następujące zasady:

- 1) dążenie do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców;
- 2) dbałość o istniejący zasób mieszkaniowy oraz poprawa stanu technicznego budynków i lokali;
- 3) windykacja należności czynszowych oraz podejmowanie działań mających na celu zapewnienie regularnego i terminowego wpływu środków z tytułu czynszu najmu;
- 4) dokonywanie zamian lokali mieszkalnych z dużego na mniejsze, dostosowane do potrzeb mieszkaniowych i możliwości finansowych najemców;
- 5) racjonalne gospodarowanie środkami budżetu gminy przeznaczonymi na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego;
- 6) obniżenie kosztów eksploatacyjnych lokali i budynków mieszkalnych poprzez ich modernizację;

7) pozyskiwanie środków ze źródeł zewnętrznych na modernizację istniejącego zasobu mieszkaniowego.

**§ 16.** W celu lepszego zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gmina powołała Społeczną Inicjatywę Mieszkaniową Lubuski SIM Sp. z o.o., której zadaniem jest budowanie mieszkań na wynajem o umiarkowanym czynszu na terenie Gminy.

**§ 17.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Przytoczna.

**§ 18.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

## **Uzasadnienie**

Opracowanie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy jest realizacją obowiązku, który nakłada ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy zgodnie z art. 4 wyżej przywołanej ustawy jest zadaniem własnym gminy.

Celem „Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Przytoczna na lata 2025 – 2029” jest wdrożenie racjonalnej polityki mieszkaniowej zmierzającej do zwiększenia możliwości zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Gminy Przytoczna, poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy, określenia polityki czynszowej zapewniającej utrzymanie zasobu w należyтым stanie technicznym oraz zwiększenia efektywności jego zarządzania.

„Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Przytoczna na lata 2025 – 2029” zawiera wszystkie niezbędne zagadnienia określone w art. 21 ust. 2 powyższej ustawy.

Uchwała wypełnia ustawowy obowiązek nałożony na gminę, dlatego jej podjęcie jest zasadne.