

**UCHWAŁA NR XII.90.2024  
RADY GMINY PRZYTOCZNA**

z dnia 19 grudnia 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 i 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) uchwala się:

**Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy  
Przytoczna na lata 2025-2029**

**Rozdział 1.  
Postanowienia ogólne**

**§ 1.** Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej jest zadaniem własnym gminy, nałożonym w szczególności przez ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego – zwanej dalej „ustawą”.

**§ 2.** 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), tj.:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Przytoczna w latach 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 Przytoczna w latach 2025-2029;
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2025-2029;
- 7) wysokość kosztów w latach 2025-2029, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Przytoczna, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne;
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Przytoczna, a w szczególności:
  - a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
  - b) planowaną sprzedaż budynków.

## Rozdział 2.

### Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Przytoczna w latach 2025-2029

§ 3. 1. Mieszkaniowy zasób gminy objęty niniejszym wieloletnim programem tworzą lokale położone w budynkach stanowiących własność Gminy Przytoczna oraz lokale położone w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

2. Mieszkaniowy zasób Gminy Przytoczna na dzień 30.11.2024 r. stanowi 41 lokali mieszkalnych w 17 budynkach, w tym 2 lokale w 2 budynkach wspólnot mieszkaniowych.

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>.

§ 4. 1. Nie przewiduje się zmian w zasobie mieszkaniowym gminy.

#### Tabela nr 1. Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Przytoczna na lata 2025-2029.

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

2. Analiza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy wskazuje, że w 2,44% lokali występuje niezadowalający stan techniczny i wymagany jest remont znacznych uszkodzeń lub ubytków. W ramach remontów i modernizacji przewiduje się sukcesywną poprawę stanu technicznego lokali mieszkalnych. W poniższej tabeli wskazano prognozowane zmiany w stanie technicznym zasobu mieszkaniowego na przestrzeni pięciu lat.

#### Tabela nr 2. Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Przytoczna na lata 2025-2029.

Stan techniczny lokali/Rok	2025	2026	2027	2028	2029
bardzo dobry	4,88%	7,32%	7,32%	7,32%	7,32%
dobry	17,07%	17,07%	63,41%	75,61%	82,93%
dostateczny	2,44%	2,44%	2,44%	2,44%	2,44%
zadowalający	73,17%	73,17%	26,83%	14,63%	7,32%
niezadowalający	2,44%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

3. 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**

**§ 5.** 1. Podstawą analizy potrzeb remontowych i modernizacyjnych były protokoły z przeglądów technicznych budynków. 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. Głównym celem remontów oraz modernizacji budynków i lokali mieszkalnych w latach 2025-2029 będzie usuwanie awarii zagrażających bezpieczeństwu mieszkańców i ich mienia.

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

4. W okresie 2025-2029 planuje się dokonywanie bieżących napraw i remontów z zakresie utrzymania zasobu w stanie nie pogorszonym. W pierwszej kolejności remonty dotyczyć będą lokali w stanie technicznym niezadowalającym, następnie zadowalającym.

**Tabela nr 3. Plan remontów i modernizacji budynków i lokali (w zł).**

<b>Prace remontowe i modernizacyjne</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>2029</b>
Stolarka okienna i drzwiowa	10 000	15 000	50 000	40 000	40 000
Prace dekarские	23 000	25 000	100 000	50 000	50 000
Roboty ogólnobudowlane	5 000	6 000	20 000	20 000	20 000
Roboty instalacyjne	2 000	3 000	20 000	15 000	10 000
Termomodernizacje	137 000	0	0	0	0

### **Rozdział 4.**

#### **Planowana sprzedaż lokali w latach 2025-2029**

**§ 6.** 1. W latach 2025-2029 nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych.

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**

**§ 7.** 1. Czynsz za lokal mieszkalny stanowi iloczyn stawki bazowej czynszu oraz powierzchni użytkowej lokalu, z zastrzeżeniem § 8 ust. 3.

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, w oparciu o przepisy art. 7-9 ustawy.

3. Wysokość stawek czynszu w latach objętych niniejszym programem zależna będzie od sytuacji gospodarczej oraz kształtowania się kosztów utrzymania lokali, tj. kosztów bieżącej eksploatacji, kosztów remontów, kosztów administrowania.

**§ 8.** 1. Czynniki podwyższające stawkę bazową czynszu łącznie o 25%, w tym:

- 1) za położenie lokalu w miejscowości Przytoczna o 5%;
- 2) za położenie lokalu w budynku wolnostojącym posiadającym do czterech lokali o 10%;

3) za lokal wyposażony w wewnętrzną instalację gazową wraz z kotłem o 10%.

2. Czynniki obniżające stawkę bazową czynszu łącznie o 50%, w tym:

- 1) za położenie lokalu poza miejscowością Przytoczna o 5%;
- 2) za położenie lokalu na poddaszu budynku o 10%;
- 3) za mieszkanie z kuchnią bez naturalnego oświetlenia o 5%;
- 4) za brak centralnego ogrzewania o 5%;
- 5) za brak WC w budynku o 5%;
- 6) za brak WC i łazienki w budynku o 10%;
- 7) za zły stan techniczny budynku (tj. budynek przeznaczony do kapitalnego remontu) o 10%.

3. Czynsz w nowych lokalach wybudowanych po 2024 roku wynosi w skali roku 3% wartości odtworzeniowej lokalu, obliczonej zgodnie z art. 9 ust. 8 ustawy.

4. 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.

**§ 9.** Obniżka czynszu może zostać udzielona najemcy, który spełni kryteria dochodowe uzasadniające zastosowanie obniżki czynszu przewidziane w przyjętej odrębnej uchwale, w oparciu o art. 7 ust. 2, art. 21. ust. 1 pkt. 2 i ust. 3 pkt. 1 ustawy.

## **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 Przytoczna w latach 2025-2029**

**§ 10.** 1. Zarządzanie budynkami i lokalami mieszkalnymi stanowiącymi własność Gminy Przytoczna (nie znajdującymi się w budynkach wspólnot mieszkaniowych) zostało powierzone gminnej spółce Wokamid sp. z o.o. z siedzibą w Przytocznej.

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

- 1) gospodarowanie gminnym zasobem mieszkaniowym;
- 2) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali mieszkalnych poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najmem lokali;
- 3) prowadzenie windykacji należności.

3. Zarządzanie w zakresie lokali znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych wykonywane jest przez zarządców wybieranych w drodze uchwały przez wspólnotę mieszkaniową.

4. Przy zarządzaniu lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Przytoczna należy kierować się następującymi zasadami:

- 1) celem zarządu jest utrzymanie budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy w niepogorszonym stanie technicznym, zapewniającym bezpieczeństwo mieszkańców i ich mienia;
- 2) zarząd powinien być prowadzony w ten sposób, aby umożliwiał on remonty, konserwacje, modernizacje oraz podnoszenie stanu estetycznego budynków i lokali.

5. 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**

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

- 1) wpływy z tytułu czynszu najmu za lokale mieszkalne;
- 2) wpływy z innych opłat za używanie lokalu;
- 3) wpływy z opłat niezależnych od właściciela;
- 4) inne środki z budżetu gminy oraz środki zewnętrzne.

**Tabela nr 4. Przewidywane dochody na finansowanie gospodarki mieszkaniowej.**

Lata	2025	2026	2027	2028	2029
Dochody ogółem (w zł)	130 000	150 000	170 000	190 000	210 000

### **Rozdział 8.**

#### **Wysokość kosztów w latach 2025-2029, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Przytoczna**

**§ 12.** 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 poniższa tabela.

**Tabela Nr 5. Szacunkowa wysokość kosztów modernizacji lokali i budynków.**

Koszty (w zł)	Lata				
	2025	2026	2027	2028	2029
Koszty bieżącej eksploatacji	232 700	230 000	225 000	190 000	170 000
Koszty remontów i modernizacji lokali i budynków	40 000	49 000	190 000	125 000	120 000
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	500	512	524	537	550
Koszty inwestycyjne	137 000	0	0	0	0

### **Rozdział 9.**

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

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

- 1) dbałość o istniejący zasób mieszkaniowy oraz poprawa stanu technicznego budynków i lokali;
- 2) dokonywanie zamian lokali mieszkalnych z dużego na mniejsze, dostosowane do potrzeb mieszkaniowych i możliwości finansowych najemców;
- 3) racjonalne gospodarowanie środkami budżetu gminy przeznaczonymi na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego;
- 4) obniżenie kosztów eksploatacyjnych lokali i budynków mieszkalnych poprzez ich modernizację;

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

2. Planowane prace remontowe w zasobie mieszkaniowym nie będą wymagać zamiany lokali. Prace będą prowadzone sukcesywnie w uzgodnieniu z lokatorami, nie wpływając ujemnie na korzystanie z lokalu. W sytuacjach losowych na czas remontu wyznaczony zostanie lokal zastępczy.

3. W zakresie planowanej sprzedaży wskazano w rozdziale 4.

4. 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.

## **Rozdział 10. Postanowienia końcowe**

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

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

Przewodniczący Rady Gminy

**Mirosław Romanowski**

## **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.