

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 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 m², natomiast średnia powierzchnia lokalu mieszkalnego wynosi 49,93 m².

§ 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 ²)
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 niezadowolający 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%
zadowolający	73,17%	73,17%	26,83%	14,63%	7,32%
niezadowolający	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).

Prace remontowe i modernizacyjne	2025	2026	2027	2028	2029
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 m² 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:

- 1) położenie lokalu w miejscowości Przytoczna – 5%;
- 2) położenie lokalu w budynku wolnostojącym posiadającym do czterech lokali – 10%;
- 3) lokal wyposażony w wewnętrzną instalację gazową wraz z kotłem – 10%.

2. Czynniki obniżające stawkę bazową czynszu:

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

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 windykcji 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

	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. Niezbędny zakres zamian lokali związany z remontami budynków i lokali. 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.