

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY STARE MIASTO**

z dnia 18 czerwca 2025 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Stare Miasto na lata 2026 – 2030

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 15, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1465, 1572, 1907 i 1940) 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, co następuje:

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne****§ 1. Uchwała określa:**

- 1) Prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach;
- 2) Analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na lata 2026 – 2030;
- 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 oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy;
- 6) Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- 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, koszty zarządzania 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.

Rozdział 2.**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach**

§ 2. 1. Tworzenie warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy. Gmina zapewnia lokale mieszkalne, lokale zamienne, a także lokale przeznaczone na najem socjalny lokalu.

2. Zasób mieszkaniowy Gminy Stare Miasto według stanu na dzień 31 grudnia 2024r. wynosi 8 lokali mieszkalnych. Liczbę i strukturę budynków i lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy obrazuje Tabela nr 1.

3. Prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Stare Miasto na lata 2026 – 2030 obrazuje Tabela nr 2 i 3.

Tabela nr 1: Liczba i struktura budynków i lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.

Adres	Liczba budynków	Liczba lokali mieszkalnych	Powierzchnia w m ²
Kazimierów	1	4	123,30
Lisiec Wielki	1	4	221,43

Razem	344,73
-------	--------

Tabela nr 2: Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Stare Miasto na lata 2026 – 2030.

Lata	Liczba budynków	Liczba lokali mieszkalnych		Powierzchnia lokali mieszkalnych w m ²	
		Lokale mieszkalne	Lokale socjalne	Lokale mieszkalne	Lokale socjalne
2026	2	8	-	344,73	-
2027	2	8	-	344,73	-
2028	2	8	-	344,73	-
2029	2	8	-	344,73	-
2030	2	8	-	344,73	-

Tabela nr 3: Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Stare Miasto na lata 2026 – 2030.

Lata	Budynek w Kazimierowie – stan techniczny	Budynek w Liścu Wielkim – stan techniczny
2026	bardzo dobry	dobry
2027	bardzo dobry	dobry
2028	bardzo dobry	dobry
2029	bardzo dobry	dobry
2030	bardzo dobry	dobry

Rozdział 3.

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

§ 3. 1. Stan techniczny zasobu określa się na podstawie okresowych kontroli wykonywanych zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2025 r. poz. 418). Przeprowadzane w minionych latach remonty dotyczyły głównie pokryć dachowych, obróbek blacharskich, termomodernizacji i odnowy elewacji, wymiany pieców c.o., wymiany stolarki okiennej i drzwiowej.

2. W budynku w Liścu Wielkim, w którym znajdują się mieszkania komunalne, w 2017 roku wykonano naprawę pokrycia dachowego oraz wykonano termomodernizację ścian zewnętrznych. Wymieniono także piec c.o. Natomiast w 2019 roku wykonano generalny remont budynku po byłej szkole w m. Kazimierów, adaptując go na mieszkania komunalne. Budynek ten jest parterowy i wyposażony w podjazd dla osób niepełnosprawnych.

3. Planowane na lata 2026 – 2030 prace, będą polegały głównie na utrzymaniu obecnego stanu budynków, poprzez konserwację, bieżące naprawy, przeglądy okresowe oraz usuwanie awarii.

4. Koszt bieżącej eksploatacji oraz remontów określa się szacunkowo, na 10 tys. zł rocznie, biorąc pod uwagę łącznie, budynki w m. Kazimierów i m. Lisiec Wielki.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 4. Nie planuje się sprzedaży lokali z mieszkaniowego zasobu gminy, w ciągu najbliższych pięciu lat.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 5. W celu prowadzenia właściwej gospodarki lokalami mieszkalnymi, utrzymania budynków w należytym stanie technicznym, ciągłego podnoszenia standardu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy, przyjmuje się do realizacji zasady polityki czynszowej dla mieszkaniowego zasobu Gminy Stare Miasto wynikające z niniejszego programu.

§ 6. Stawki czynszu dla zasobu mieszkaniowego gminy za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Wójt Gminy Stare Miasto w drodze zarządzenia.

§ 7. Podwyższanie stawki czynszu następuje na zasadach określonych w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.

§ 8. 1. Ze względu na położenie budynku nie stosuje się obniżenia czynszu, ponieważ budynki są położone przy drogach publicznych i mają dostęp do komunikacji publicznej.

2. Ze względu na położenie lokalu w budynku nie przewiduje się obniżenia czynszu, ponieważ lokale w Kazimierowie są na parterze, a w Liścu Wielkim na pierwszym piętrze.

3. Ze względu na wyposażenie lokalu ustala się czynniki obniżające stawkę czynszu:

- 1) Brak w lokalu centralnego ogrzewania – obniżenie czynszu o 20%,
- 2) Brak w lokalu jednego z czynników tj.: ciepłej wody, WC lub kanalizacji – obniżenie czynszu o 40%

4. Ze względu na ogólny stan techniczny budynku nie stosuje się obniżenia czynszu, ponieważ budynki są w podobnym stanie technicznym.

5. Obniżki stawki czynszu nie dotyczą lokali w ramach najmu socjalnego i zamiennych.

6. Stawka czynszu za lokal w ramach najmu socjalnego nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

Rozdział 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

§ 9. 1. Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza Wójt Gminy Stare Miasto. Gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy polega w szczególności na:

- 1) Zapewnieniu właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości;
- 2) Zapewnieniu bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości;
- 3) Utrzymaniu nieruchomości w stanie nie pogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem;
- 4) Zapewnieniu właściwej gospodarki energetycznej w rozumieniu przepisów Prawa energetycznego;
- 5) Bieżącym administrowaniu nieruchomościami;
- 6) Prawidłowym gospodarowaniu gruntami stanowiącymi tereny zewnętrzne lokali;
- 7) Wykonywaniu bieżących napraw i usterek;
- 8) Zawieraniu umów najmu lokali mieszkalnych i lokali w ramach najmu socjalnego z osobami wskazanymi przez Wójta Gminy Stare Miasto;
- 9) Wykonywaniu czynności związanych z naliczaniem należności i windykacją tych należności.

2. Nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Stare Miasto na lata 2026 – 2030.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 10. 1. Koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego, w tym koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów są pokrywane z opłat czynszowych za lokale mieszkalne oraz z budżetu gminy.

2. Środki pieniężne na finansowanie gospodarki mieszkaniowej mogą pochodzić również z:

- 1) Dotacji budżetu państwa;
- 2) Dotacji z Unii Europejskiej;
- 3) Programów rządowych popierania budownictwa mieszkaniowego, realizowanych przez Bank Gospodarstwa Krajowego;
- 4) Premii przyznawanych przez Bank Gospodarstwa Krajowego ze środków Funduszu Termomodernizacji i Remontów.

3. W latach obowiązywania niniejszego programu tj. od 2026 do 2030 roku nie przewiduje się innych źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej niż wymienione w § 10 ust 1 i 2.

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, koszty zarządzania nieruchomościami wspólnymi, których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne

§ 11. 1. Środki finansowe pochodzące z czynszów za lokale mieszkalne, co roku powinny być, w miarę potrzeb, przeznaczane na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów, koszty modernizacji lokali i budynków, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, będącymi w mieszkaniowym zasobie gminy.

2. Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów, koszty modernizacji lokali i budynków oraz koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi określa Tabela nr 4.

L.p.	Wyszczególnienie	2026r.	2027r.	2028r.	2029r.	2030r.
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	19 000,00zł	20 000,00zł	21 000,00zł	22 000,00zł	23 000,00zł
2.	Koszty remontów	2 000,00zł	2 000,00zł	2 000,00zł	2 000,00zł	2 000,00zł
3.	Koszty modernizacji	-	-	-	-	-
4.	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	-	-	-	-	-
		21 000,00zł	22 000,00zł	23 000,00zł	24 000,00zł	25 000,00zł

2. W okresie objętym prognozą nie planuje się kosztów inwestycyjnych.

Rozdział 9.

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Stare Miasto

§ 12. 1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, planuje się w okresie obowiązywania programu:

- 1) Weryfikację umów najmu i wypowiedzanie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe;
- 2) Racjonalne, oszczędne i efektywne gospodarowanie środkami z budżetu gminy przeznaczonymi na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego;
- 3) Zmniejszenie liczby dłużników poprzez skuteczną windykację należności czynszowych;
- 4) Systematyczne aktualizowanie stawek czynszu;
- 5) Pozyskanie zewnętrznych środków finansowych na budownictwo mieszkaniowe.

2. W ramach niniejszego programu nie przewiduje się remontów kapitalnych całych budynków, wiążących się z koniecznością wykwaterowania lokatorów do lokali zamiennych na czas trwania remontów.

3. W ciągu najbliższych pięciu lat nie planuje się sprzedaży lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu w celu zabezpieczenia realizacji zadań stojących przed samorządem.

4. Kompleksowa realizacja zamierzeń, celów i zadań niniejszego programu pozwoli na prawidłowe wypełnianie przez Gminę roli właściciela komunalnego zasobu mieszkaniowego. Należy dążyć do tego, by budynki mogły zachować swoją funkcję użytkową w jak najdłuższym czasie, poprzez utrzymanie ich we właściwym stanie technicznym. Program nie zaspokoi wszystkich potrzeb mieszkaniowych. Pozwoli jednak na realizację zadań własnych gminy, wynikających z obowiązków ustawowych i umożliwi udzielenie pomocy osobom znajdującym się w najtrudniejszej sytuacji mieszkaniowej.

Rozdział 10.

Postanowienia końcowe

§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stare Miasto.

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

Uzasadnienie

do uchwały Nr

Rady Gminy Stare Miasto

z dnia roku

w sprawie: Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Stare Miasto na lata 2026 – 2030

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego reguluje zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy. Gmina na zasadach przewidzianych w ustawie zapewnia lokale mieszkalne oraz lokale oddane w najem socjalny. Zasób stanowią lokale własne gminy, zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt. 1 cytowanej ustawy, Rada Gminy uchwała wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem, który dotyczy okresu do 2030 roku.

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Stare Miasto na lata 2026 – 2030, pozwala zaplanować jaki będzie kierunek rozwoju zasobu mieszkaniowego gminy na kolejne 5 lat. Określa jak racjonalnie i długofalowo kształtować gospodarkę mieszkaniową, finansową oraz inwestycje w lokale mieszkalne należące do gminy. Program daje możliwość dostosowania działań gminy do potrzeb osób w trudnej sytuacji mieszkaniowej.

Kierownik Referatu Ochrony
Środowiska i Rolnictwa

Magdalena Kusiak