

Uchwała nr/....../25
Rady Gminy Bielice
z dnia 2025 r.

**w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Gminy Bielice na lata 2026-2030**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725) Rada Gminy Bielice uchwala, co następuje:

- § 1. Uchwala się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bielice na lata 2026-2030, stanowiący załącznik do uchwały.
- § 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Bielice.
- § 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725), rada gminy zobowiązana jest do uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Program ten stanowi podstawowy dokument planistyczny w zakresie zarządzania i rozwoju gminnych zasobów mieszkaniowych.

Celem opracowania „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bielice na lata 2026–2030” jest określenie kierunków polityki mieszkaniowej Gminy Bielice, w tym zasad racjonalnego wykorzystania, utrzymania i rozwoju gminnego zasobu mieszkaniowego. Dokument zawiera m.in. analizę aktualnego stanu zasobu, prognozy dotyczące jego zmian w kolejnych latach, plan remontów i modernizacji, zasady polityki czynszowej oraz wskazanie źródeł finansowania działań związanych z utrzymaniem i rozwojem zasobu.

Wobec powyższego, podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne i celowe.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY BIELICE NA LATA 2026-2030

Rozdział 1 Postanowienia ogólne

- § 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bielice w latach 2026-2030, określa podstawowe zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bielice, tworząc warunki do racjonalnego gospodarowania i zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.
- § 2. Ilekroć w programie jest mowa o:
- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725);
 - 2) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Bielice;
 - 3) Wójcie – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Bielice;
 - 4) modernizacji – należy przez to rozumieć ulepszenie lokalu mieszkalnego na podstawie przepisów ustawy – Prawo budowlane;
 - 5) powierzchni użytkowej lokalu – należy przez to rozumieć powierzchnie określone w art. 2 ust. 1 pkt 7 ustawy.
- § 3. Gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy polega w szczególności na wynajmie lub sprzedaży lokali mieszkalnych.

Rozdział 2 Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

- § 4. 1. W skład zasobu mieszkaniowego gminy wchodzi budynki, w których wyodrębniono własność lokali, jak i budynki będące w całości własnością Gminy.
2. Gmina nie posiada lokali socjalnych.
3. Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, obejmuje 6 lokali mieszkalnych, opisanych w tabeli nr 1.

Tabela nr 1

<i>lp.</i>	<i>Położenie</i>	<i>liczba lokali mieszkalnych</i>	<i>powierzchnia lokali mieszkalnych</i>
1	Babinek 15/1	1	38,3 m2
2	Nowe Linie 29/1	1	40,4 m2
3	Nowe Linie 29/2	1	29,1 m2
4	Nowe Linie 29/4	1	54,4 m2
5	Nowe Linie 29/5	1	54,4 m2
6	Parsów 30	1	37,8 m2

4. Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach przedstawia tabela nr 2:

Tabela nr 2

mieszkaniowy zasób Gminy Bielice w poszczególnych latach	ogółem zasób mieszkaniowy	liczba lokali socjalnych
2026 r.	6	0
2027 r.	6	0
2028 r.	6	0
2029 r.	6	0
2030 r.	6	0

- § 5. 1. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy jest zróżnicowany i uzależniony od wieku budynków, przeprowadzonych w przeszłości remontów oraz od stanu ich utrzymania.
2. Ogólny stan techniczny budynków, z uwagi na ich wiek i brak w przeszłości przeprowadzonych niezbędnych remontów, jest dostateczny. Aktualna strukturę budynków pod względem ich wieku przedstawia tabela nr 3:

Tabela nr 3

wiek budynków	liczba budynków	struktura (w%)
do 50 lat	0	0
od 50 do 100 lat	6	100 %
powyżej 100 lat	0	0
RAZEM:	6	100%

3. Stan wyposażenia technicznego lokali mieszkalnych przedstawia tabela nr 4:

Tabela nr 4

wyposażenie techniczne	liczba lokali mieszkalnych	procentowy udział w całym zasobie mieszkaniowym
instalacja wodociągowa	6	100 %
instalacja kanalizacyjna	0	0 %
instalacja c.o.	0	0 %
inne urządzenia grzewcze	6	100 %

Rozdział 3

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali

- § 6. Większość budynków gminnych wymaga modernizacji ze względu na wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych.
- § 7. 1. Priorytetem w planowanych zadaniach jest zapewnienie bezpieczeństwa najemcom. W związku z tym, w pierwszej kolejności realizowane będą zadania mające na celu wzmocnienie i zabezpieczenie konstrukcji budynków, naprawy i modernizacje instalacji technicznych, zabezpieczenie przeciwpożarowe oraz inne działania zmierzające do

utrzymania zasobów w stanie co najmniej nie pogorszone, a w szczególności sprawnych instalacji elektrycznych, odgromowych oraz przewodów dymowych i wentylacyjnych.

2. Plan remontów i modernizacji wraz z planowanym podziałem środków finansowych na zadania remontowe wynikające z analiz potrzeb w kolejnych latach obrazuje tabela nr 5:

Tabela nr 5

rodzaj kosztów	wielkość planowanych wydatków (w tys. zł)				
	2026	2027	2028	2029	2030
Bieżąca eksploatacja	5,0	5,0	5,5	5,5	6,0
Roboty remontowe (murarskie, dekarские), modernizacja	6,0	6,0	6,5	6,5	7,0
Koszty Inwestycyjne	0	0	0	0	0
RAZEM	11,0	11,0	12,0	12,0	13,0

Rozdział 4

Sposób i zasady zarządzania budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy

- § 8. 1. W latach 2026-2030 nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.
2. Zarządzanie i administrowanie budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy nadal sprawowane będzie przez Wójta.
- § 9. Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem gminy obejmują w szczególności:
- 1) remonty, konserwacje i modernizacje lokali mieszkalnych i budynków;
 - 2) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najmem lokali;
 - 3) utrzymanie w należytym stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujących się na nich urządzeń komunalnych;
 - 4) organizowanie i prowadzenie zarządu lokalami będącymi własnością Gminy.

Rozdział 5

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania lub podwyższania czynszu

- § 10. Polityka czynszowa Gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2026-2030, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu Gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Wpływy z czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również pozyskanie środków na remonty.
- § 11. 1. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz najmu, ustalony według stawki podstawowej za 1 m² powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników obniżających lub podwyższających wartość użytkową lokalu.
2. Miesięczną bazową stawkę czynszu 1 m² powierzchni użytkowej lokalu ustala w drodze zarządzenia Wójt z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawnych.

3. Stawka czynszu za najem lokali socjalnych poniżej 50% stawki bazowej czynszu regulowanego.

§ 12. 1. Wykaz czynników obniżających wartość użytkową lokalu oraz wskaźnik obniżający stawkę bazową określa tabela nr 6:

Tabela nr 6

czynniki obniżające wartość użytkową lokalu	wskaźnik obniżający stawkę (w %)
lokal bez urządzeń wodociągowych	10
lokal bez instalacji kanalizacyjnej, w tym pom. WC	10
ogólny stan techniczny budynku	10

2. Wykaz czynników podwyższających wartość użytkową lokalu oraz wskaźnik podwyższający stawkę bazową określa tabela nr 7:

Tabela nr 7

czynniki podwyższające wartość użytkową lokalu	wskaźnik podwyższający stawkę (w%)
lokal wyposażony w centralne ogrzewanie	10
lokal wyposażony w WC	10
lokal wyposażony w łazienkę	10

Rozdział 6

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

- § 13. Liczbę lokali przeznaczonych do sprzedaży w kolejnych latach określa się na podstawie wniosków lub deklaracji najemców stale zamieszkujących w tych lokalach. W przypadku braku wniosków gmina nie będzie planowała sprzedaży lokali w kolejnych latach.
- § 14. Do sprzedaży lokali mieszkalnych stosuje się zasady ustanowione przez Radę Gminy Bielice odrębną uchwałą.

Rozdział 7

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

- § 15. Jedynym źródłem utrzymania zasobu mieszkaniowego gminy są środki zarezerwowane na ten cel w budżecie Gminy, do którego trafiają przychody z czynszów za najem lokali mieszkalnych.

Rozdział 8

Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

- § 16. Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy obejmują:
- 1) podejmowanie działań w celu zabezpieczenia corocznie w budżecie Gminy stosownych środków na remonty lokali i budynków, stanowiących mieszkaniowy zasób gminy,
 - 2) sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz windykacja zaległości.