

**UCHWAŁA NR ...../...../2025**  
**RADY GMINY ROKIETNICA**  
**z dnia ..... 2025 r.**

**w sprawie: przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Rokietnica na lata 2025– 2030**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 oraz art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2025, poz. 1153) 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 (tekst jednolity Dz.U. z 2024 r., poz. 1145 z późn. zm.)

**Rada Gminy Rokietnica uchwala co następuje:**

- § 1.** Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Rokietnica w latach 2025– 2030, którego treść stanowi załącznik do niniejszej uchwały.
- § 2.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Rokietnica.
- § 3.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

**UZASADNIENIE**  
**do UCHWAŁY NR...../...../2025**  
**RADY GMINY ROKIETNICA**  
**z dnia ..... 2025 r.**

**w sprawie: przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem  
Gminy Rokietnica na lata 2025 – 2030**

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 oraz ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz.U. z 2024 r., poz. 1145 z późn. zm.) do kompetencji Rady Gminy należy uchwalenie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Wdrożenie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Rokietnica na lata 2025 – 2030 jest niezbędne dla zapewnienia racjonalnego, efektywnego i gospodarnego zarządzania lokalami komunalnymi, zgodnie z ustawowo nałożonymi na gminę obowiązkami. Program pozwala na planowanie działań w dłuższej perspektywie, co przekłada się na zwiększenie stabilności funkcjonowania zasobu oraz poprawę warunków mieszkaniowych.

Gmina jest zobowiązana do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych lokatorów o niskich dochodach oraz utrzymywania zasobu gminnego w należyтым stanie technicznym i użytkowym. Program umożliwia usystematyzowanie działań w tym zakresie i spełnienie wymogów ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego.

Długoterminowa perspektywa umożliwia określenie:

- potrzeb inwestycyjnych i remontowych,
- kosztów eksploatacji i utrzymania budynków,
- źródeł finansowania,
- harmonogramów działań.

Program pozwala na wypracowanie jasnych zasad dotyczących najmu, gospodarowania pustostanami, polityki czynszowej.

Ponadto posiadanie programu ułatwia ubieganie się o różne źródła dofinansowania.

Biorąc pod uwagę powyższe przedłożenie projektu niniejszej uchwały jest konieczne i uzasadnione.

Projekt Uchwały sporządziła: Monika Szewczak

Załącznik

do Uchwały Nr ...../2025

RADY GMINY ROKIETNICA

z dnia 24 listopada 2025 roku

## WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM

### GMINY ROKIETNICA NA LATA 2025– 2030

#### ROZDZIAŁ I

##### Postanowienia ogólne

- §1. 1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Rokietnica na lata 2025 — 2030.
2. Celem programu jest określenie podstawowych kierunków działania Gminy Rokietnica w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym.

#### ROZDZIAŁ II

##### Analiza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy

- § 2.1. Mieszkaniowy zasób Gminy Rokietnica obejmuje 56 lokali mieszkalnych, w budynkach stanowiących własność gminy oraz 2 lokale w budynku, w których wyodrębniono własność lokali.
2. Łączna powierzchnia lokali mieszkalnych wynosi: 2207,34 m<sup>2</sup>.
3. Nie przewiduje się powiększenia zasobu mieszkaniowego Gminy Rokietnica w latach 2025-2030.

Tabela nr 1. – Powierzchnia lokali mieszkalnych.

| Lp. | Położenie budynku             | Ilość lokali | Pow. użytkowa (m <sup>2</sup> ) | Uwagi                                                                                                                |
|-----|-------------------------------|--------------|---------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.  | Rokietnica, ul. Pocztowa 1    | 3            | 166,57                          | 2 lokale na parterze,<br>1 lokal na piętrze budynku                                                                  |
| 2.  | Rokietnica, ul. Szkolna 3A    | 2            | 76,03                           | 2 lokale na piętrze – zasiedlone; lokal na parterze przeznaczony pod działalność CUS; budynek wyłączony ze sprzedaży |
| 3.  | Bytkowo, ul. Krykietowa 13    | 4            | 180,54                          | 2 lokale zasiedlone,<br>2 lokale niezasiedlone                                                                       |
| 4.  | Napachanie, ul. Poznańska 16  | 7            | 294,85                          | 7 lokali zasiedlonych                                                                                                |
| 5.  | Napachanie, ul. Poznańska 26  | 1            | 72,34                           | 1 lokal zasiedlony; wyłączony ze sprzedaży                                                                           |
| 6.  | Żydowo, ul. Przecławska 1     | 1            | 53,71                           | lokal zasiedlony                                                                                                     |
| 7.  | Krzyszkowo, ul. Koszycy 107   | 2            | 43,30                           | budynek we wspólnocie mieszkaniowej tym 2 lokale będące własnością gminy                                             |
| 8.  | Mrowino, ul. Bramowa 15 A,B,C | 38           | 1320                            | lokale zasiedlone objęte zarządem Spółki ROS                                                                         |

4. Wykaz lokali mieszkalnych stanowiących własność gminy we wspólnocie mieszkaniowej.

| Lp. | Położenie budynku         | Ilość lokali ogółem | Ilość lokali wykupionych | Ilość lokali gminnych | Pow. lokali gminnych | Uwagi                     |
|-----|---------------------------|---------------------|--------------------------|-----------------------|----------------------|---------------------------|
| 1.  | Krzyszkowo, ul. Koszycy 1 | 7                   | 4                        | 2                     | 43,30                | 1 lokal świetlica wiejska |

Jednym z ważniejszych problemów, które należy rozwiązać w dziedzinie gospodarki lokalowej, jest niezadawalający stan techniczny niektórych budynków. W dużej mierze stan ten wynika z zaawansowanego wieku obiektów, jak też ich zużycia wskutek wieloletniego eksploataowania, przy braku wystarczających środków na remonty kapitalne. Prognozę stanu technicznego budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy na lata 2025 – 2030 przedstawia tabela nr 2.

Tabela nr 2. – Stan techniczny budynków.

| Lp. | Położenie budynku                  | Ilość lokali | Pow. użytkowa (m <sup>2</sup> ) | Stan techniczny budynków:<br>(bardzo dobry/dobry / dostateczny / niezadawalający) |
|-----|------------------------------------|--------------|---------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| 1.  | Rokietnica<br>ul. Pocztowa 1       | 3            | 166,57                          | niezadawalający                                                                   |
| 2.  | Rokietnica<br>ul. Szkolna 3A       | 2            | 76,03                           | dostateczny                                                                       |
| 3.  | Bytkowo<br>ul. Krykietowa 13       | 4            | 180,54                          | niezadawalający                                                                   |
| 4.  | Napachanie<br>ul. Poznańska 16     | 7            | 294,85                          | dostateczny                                                                       |
| 5.  | Napachanie<br>ul. Poznańska 26     | 1            | 72,34                           | dobry                                                                             |
| 6.  | Żydowo<br>ul. Przecławska 1        | 1            | 53,71                           | niezadawalający                                                                   |
| 7.  | Krzyszkowo<br>ul. Koszycy 107      | 2            | 43,30                           | dostateczny/niezadawalający                                                       |
| 8.  | Mrowino,<br>ul. Bramowa 15 A, B, C | 38           | 1320                            | bardzo dobry                                                                      |

5. Istotnym problemem do rozwiązania w dziedzinie gospodarki komunalnej jest brak w komunalnym zasobie gminy lokali socjalnych.

### ROZDZIAŁ III

#### **Analiza potrzeb w zakresie remontów oraz modernizacji budynków mieszkalnych Gminy Rokietnica w latach 2025 - 2030**

§ 3. 1. W minionych latach remonty budynków odbywały się na zasadzie usuwania awarii instalacji oraz wykonywanie bieżących remontów zachowawczych. Zakres potrzeb remontowych i modernizacyjnych gminnego zasobu mieszkaniowego zdecydowanie przewyższa możliwości finansowe Gminy Rokietnica. Z tego względu w latach 2025-2030 poza wykonywaniem bieżących napraw i usuwaniem awarii — planuje się wykonywać głównie remonty zapewniające poprawę bezpieczeństwa budynków i ich mieszkańców oraz zabezpieczenia budynków przed szkodliwym oddziaływaniem czynników zewnętrznych.

2. Plan remontów i modernizacji został sporządzony na podstawie oceny stanu technicznego budynków i lokali dokonywanej w oparciu o okresowe przeglądy techniczne, o których mowa w prawie budowlanym.
3. Ustala się następujące priorytety w polityce remontowej:
  - a) bezpieczeństwo,
  - b) zahamowanie dewastacji budynków — roboty dekarские, instalacje wod.-kan., co,
  - c) obniżenie kosztów eksploatacji — wymiana stolarki okiennej-drzwiowej, roboty uszczelniające, ocieplające itp.,
  - d) poprawa estetyki — elewacje, roboty malarskie, posadzki, podłogi i otoczenie budynku.
4. W przypadku wydatków na remonty i modernizacje lokali w budynku wspólnoty mieszkaniowej o wysokości i rodzaju wydatków decyduje wspólnota mieszkaniowa.
5. Prognoza planu remontów i modernizacji na poszczególne lata 2025 – 2030 określa tabela nr 3.

Tabela nr 3. – Prognoza planu remontów i modernizacji na lata 2025-2030.

| Lp. | Lokalizacja                   | Zakres prac                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Rok realizacji                                                            |
|-----|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| 1.  | Rokietnica, ul. Szkolna 3A    | nie przewiduje się                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                           |
| 2.  | Bytkowo, ul. Krykietowa 13    | 1. podłączenie kanalizacji do budynku;<br>2. wzmocnienie konstrukcji dachu;<br>3. wymiana stolarki okiennej i drzwiowej;<br>4. redukcja obciążenia stropu;<br>5. rozprowadzenie instalacji wodno – kanalizacyjnej oraz centralnego ogrzewania w lokalach;<br>6. remont pustostanów;<br>7. wymiana kotłów. | 2025<br>2025<br>2025<br>2026<br>2025 – 2026<br>2025 – 2026<br>2025 - 2027 |
| 3.  | Napachanie, ul. Poznańska 16  | 1. zmiana sposobu ogrzewania;<br>2. wymiana stolarki drzwiowej zewnętrznej;<br>3 wymiana kotłów; .<br>4. wymiana pokrycia dachu                                                                                                                                                                           | 2025 – 2026<br>2025<br>2026<br>2029                                       |
| 4.  | Napachanie, ul. Poznańska 26  | 1. zmiana sposobu ogrzewania;<br>2. wymiana kotłów;                                                                                                                                                                                                                                                       | 2026 – 2027<br>2027                                                       |
| 5.  | Żydowo, ul. Przecławska 1     | 1. zmiana sposobu ogrzewania;<br>2. wymiana kotła;                                                                                                                                                                                                                                                        | 2027<br>2027 - 2028                                                       |
| 6.  | Krzyszkowo, ul. Koszycy 107   | nie przewiduje się                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                           |
| 7.  | Mrowino, ul. Bramowa 15 A,B,C | nie przewiduje się                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                           |

## ROZDZIAŁ IV

### Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

- § 4. 1. Wykaz komunalnych lokali mieszkalnych przeznaczonych do sprzedaży ustala Wójt Gminy Rokietnica.
2. Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność gminy określone są w odrębnej uchwale przyjętej przez Radę Gminy Rokietnica.

## **ROZDZIAŁ V**

### **Zasady polityki czynszowej**

- § 5. 1. Polityka czynszowa gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2025— 2030, które zapewniają samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do takiego stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Wpływy z urealnionych czynszów powinny pokrywać koszty bieżącego utrzymania budynków oraz zapewnić pozyskanie środków na remonty.
2. Stawkę czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Wójt Gminy Rokietnica, w oparciu o przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów.
3. Podwyższanie czynszu albo innych opłat za używanie lokalu nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy.
4. Wysokość stawek czynszu określona będzie na podstawie obowiązującego wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, ogłaszanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego, zwanego wskaźnikiem przeliczeniowym.
5. Obniżki czynszu w stosunku do najemców o niskich dochodach stosowane będą, gdy podstawowa stawka czynszu przekroczy w skali roku 3% wartości odtworzeniowej lokalu.
6. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania niezależnych od właściciela tj. opłata za dostarczenie do lokalu energii elektrycznej, energii cieplnej, gazu, wody oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych w wypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

## **ROZDZIAŁ VI**

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

- § 6. 1. Gminnym zasobem mieszkaniowym gospodaruje organ wykonawczy Gminy Rokietnica.
2. Gospodarowanie zasobem gminnym polega w szczególności na:
- ewidencjonowaniu nieruchomości,
  - prowadzeniu gospodarki lokalami mieszkalnymi będącymi w zasobie komunalnym,
  - wykonywaniu remontów budynków w ramach posiadanych środków finansowych,
  - wykonywaniu czynności związanych z naliczaniem należności.
3. Budynkiem wspólnoty mieszkaniowej, w której znajdują się lokale wchodzące w skład zasobu, zarządza zarządca.
4. Zarządzanie zasobem obejmuje utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym oraz inwestowanie.
5. Do zasad zarządzania należy: eksploatacja, nadzór techniczny, reprezentacja gminy we wspólnotach.
6. Wnioski o przydział lokalu od osób ubiegających się o przydział lokali mieszkalnych z zasobu przyjmowane są w Urzędzie Gminy i są realizowane w miarę posiadanych wolnych lokali mieszkalnych na zasadach określonych odrębną uchwałą Rady Gminy Rokietnica.

## **ROZDZIAŁ VII**

### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach**

- § 7. 1. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej będą w szczególności:
- a) dochody z czynszów za lokale mieszkalne,
  - b) wpływy ze sprzedaży,
  - c) budżet gminy,
2. Możliwe są również środki zewnętrzne: dotacje, kredyty, pożyczki, programy rządowe i unijne.

3. W budynkach stanowiących współwłasność gminy, źródło finansowania stanowi fundusz remontowy ustalony przez współwłaścicieli nieruchomości.
4. Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, kosztów remontów oraz modernizacji określane będą w corocznych budżetach gminy.

## **ROZDZIAŁ VIII**

### **Koszty eksploatacji, remontów i modernizacji**

- § 8. 1. Prognozowane koszty obejmują: eksploatację, remonty, modernizację, zarząd nieruchomością wspólnymi, koszty inwestycyjne.
2. Szczegółowe zestawienie zawiera tabela nr 5.

Tabela nr 5 – Prognozowane koszty w złotych.

| <b>Koszty</b>       | <b>2025</b>    | <b>2026</b>    | <b>2027</b>    | <b>2028</b>    | <b>2029</b>    | <b>2030</b>    | <b>Razem</b>     |
|---------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|------------------|
| Koszty eksploatacji | 68 000         | 70 000         | 72 000         | 74 000         | 76 500         | 79 000         | <b>439 500</b>   |
| Koszty remontów     | 140 000        | 177 850        | 100 000        | 100 000        | 100 000        | 200 000        | <b>817 850</b>   |
| Koszty modernizacji |                |                |                |                |                |                |                  |
| Koszty zarządu      | 5 000          | 5 150          | 5 300          | 5 500          | 5 700          | 5 900          | <b>32 550</b>    |
| Koszty inwestycyjne | 68 500         | 175 000        | 200 000        | 60 000         | 250 000        |                | <b>753 500</b>   |
| <b>Razem</b>        | <b>281 500</b> | <b>428 000</b> | <b>377 300</b> | <b>239 500</b> | <b>432 200</b> | <b>284 900</b> | <b>2 043 400</b> |

## **ROZDZIAŁ IX**

### **Działania racjonalizujące gospodarowanie zasobem**

- § 9. 1. Gmina będzie podejmować działania polegające na: remontach i modernizacjach, zapewnieniu lokali zamiennych, sprzedaży lokali, pozyskiwaniu środków zewnętrznych, skutecznej windykacji należności.
2. Zakres działań uzależniony będzie od możliwości finansowych gminy.