

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 m².
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 ²)	Uwagi
1.	Rokietnica, ul. Pocztowa 1	3	166,57	2 lokale na parterze, 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, 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, w 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 107	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 ²)	Stan techniczny budynków: (bardzo dobry/dobry / dostateczny / niezadawalający)
1.	Rokietnica ul. Poczтова 1	3	166,57	niezadawalający
2.	Rokietnica ul. Szkolna 3A	2	76,03	dostateczny
3.	Bytkowo ul. Krykietowa 13	4	180,54	niezadawalający
4.	Napachanie ul. Poznańska 16	7	294,85	dostateczny
5.	Napachanie ul. Poznańska 26	1	72,34	dobry
6.	Żydowo ul. Przecławska 1	1	53,71	niezadawalający
7.	Krzyszkowo ul. Koszycy 107	2	43,30	dostateczny/niezadawalający
8.	Mrowino, 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; 2. wzmocnienie konstrukcji dachu; 3. wymiana stolarki okiennej i drzwiowej; 4. redukcja obciążenia stropu; 5. rozprowadzenie instalacji wodno – kanalizacyjnej oraz centralnego ogrzewania w lokalach; 6. remont pustostanów; 7. wymiana kotłów.	2025 2025 2025 2025 2025 – 2026 2025 – 2026 2025 - 2027
3.	Napachanie, ul. Poznańska 16	1. zmiana sposobu ogrzewania; 2. wymiana stolarki drzwiowej zewnętrznej; 3 wymiana kotłów; . 4. wymiana pokrycia dachu	2025 – 2026 2025 2026 2029
4.	Napachanie, ul. Poznańska 26	1. zmiana sposobu ogrzewania; 2. wymiana kotłów;	2026 – 2027 2027
5.	Żydowo, ul. Przecławska 1	1. zmiana sposobu ogrzewania; 2. wymiana kotła;	2027 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 m² 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 m² 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 nieruchomościami wspólnymi, koszty inwestycyjne.
2. Szczegółowe zestawienie zawiera tabela nr 5.

Tabela nr 5 – Prognozowane koszty w złotych.

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

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.