

## PROJEKT

## Uchwała Nr..... Rady Gminy Skąpe z dnia .....r.

### w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Skąpe na lata 2025 – 2029

*Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2023 r. poz. 725),  
uchwala się, co następuje:*

#### Rozdział 1 Postanowienia ogólne

**§ 1.** Uchwała się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Skąpe na lata 2025-2029.

**§ 2.** Celem programu jest określenie podstawowych kierunków działania Gminy Skąpe w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym w tym:

- 1) zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Gminy Skąpe spełniających kryteria dochodowe określone odrębną uchwałą Rady Gminy Skąpe;
- 2) poprawa warunków zamieszkiwania najemców mieszkaniowego zasobu Gminy Skąpe;
- 3) racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Skąpe.

**§ 3.** Realizacja celów określonych § 2 nastąpi poprzez:

- 1) poprawę stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Skąpe poprzez prowadzenie racjonalnej gospodarki remontowej;
- 2) efektywne zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy Skąpe oraz racjonalizację gospodarki czynszowej i stopniowe urealnianie czynszu.

#### Rozdział 2

#### Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach

Lp.	Miejscowość	Ulica/nr	Liczba lokali	Powierzchnia użytkowa lokali gminnych
1	Pałck	69	1	84,00
2	Pałck	43	4	134,90
3	Niekarzyn	53	1	39,30
4	Niekarzyn	58	1	56,20
5	Darnawa	19	2	105,46
6	Radoszyn	65	1	33,49
7	Radoszyn	77	1	64,00
8	Radoszyn	43	1	60,70
9	Ołobok	8	3	211,29
10	Kalinowo	10	1	48,10
11	Rokitnica	11	1	22,00

12	Węgrzynice	5	1	62,00
13	Węgrzynice	9	1	40,50
14	Węgrzynice	6	1	79,60
15	Podła Góra	23b	1	63,46
16	Zawisze	14	1	59,90
17	Zawisze	6	1	33,50
18	Kaliszkowice	1	1	61,60
19	Skąpe	36	1	38,00
20	Niesulice	7	1	32,00
21	Cibórz	18	1	23,25
22	Cibórz	32	1	46,52
23	Cibórz	31	1	33,21
24	Cibórz	40	3	110,94
25	Cibórz	22	4	49,50

**§ 4.** 1. Gmina Skąpe wg stanu na dzień 31.12.2024 r. dysponuje 9 budynkami mieszkalnymi stanowiącymi wyłączną własność Gminy, w których znajduje się 17 lokali mieszkalnych w tym 4 lokale socjalne, w budynkach stanowiących współwłasność Gminy znajduje się 13 lokali mieszkalnych. Natomiast w 4 budynkach wspólnot mieszkaniowych Gmina posiada 6 lokali mieszkalnych.

2. Ogółem mieszkaniowy zasób Gminy stanowi 36 lokali mieszkalnych, spośród których wyodrębniono:

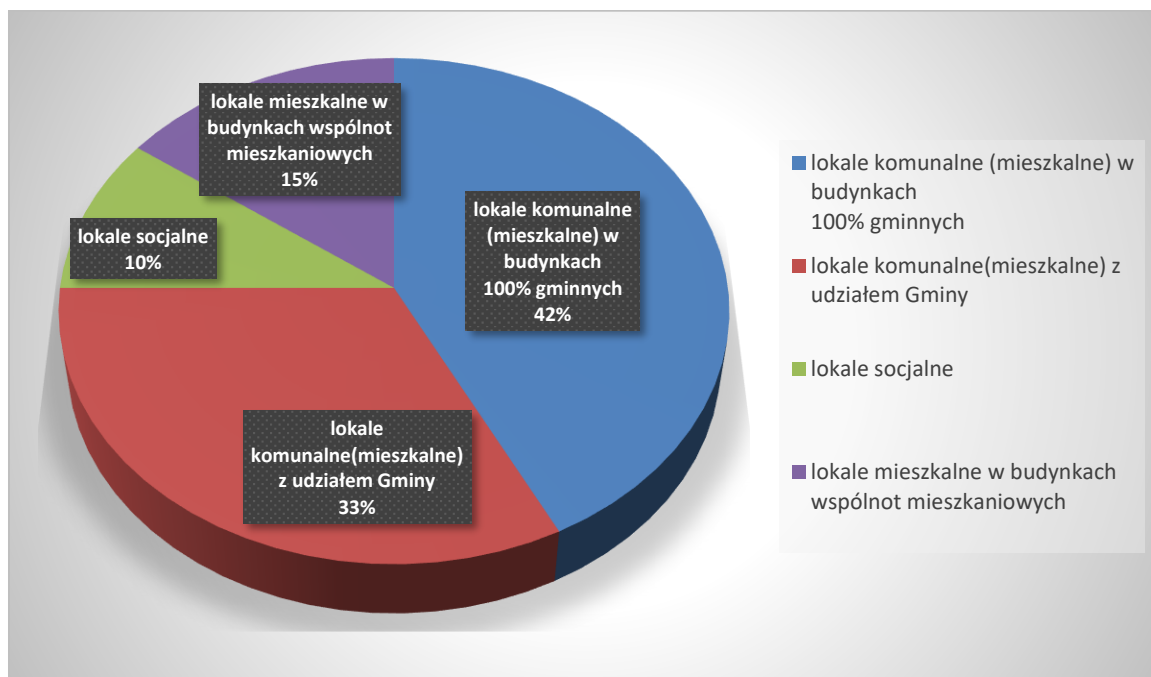
- 2 lokale w najmie socjalnym,
- 2 lokale wolne przeznaczone do najmu socjalnego,
- 32 lokale mieszkalne.

3. Ogólna powierzchnia użytkowa zasobu mieszkaniowego wynosi 1593,42 m<sup>2</sup>. Nie przewiduje się powiększenia zasobu mieszkaniowego gminy poprzez zakup lub budowę mieszkań.

4. Stan ilościowy zasobów mieszkaniowych Gminy wraz z udziałem w budynkach.

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na dzień 31.12.2024 r.
1.	Liczba komunalnych budynków mieszkalnych, stanowiących wyłączną własność Gminy (szt.)	9
2.	Liczba lokali komunalnych w budynkach stanowiących wyłączną własność Gminy (szt.)	13
3.	Liczba lokali socjalnych w budynkach stanowiących wyłączną własność Gminy (szt.)	4
4.	Liczba komunalnych budynków mieszkalnych, stanowiących współwłasność Gminy (szt.)	12
5.	Liczba lokali komunalnych w budynkach stanowiących współwłasność Gminy (szt.)	13
6.	Powierzchnia lokali mieszkalnych w budynkach komunalnych	1379,5 m <sup>2</sup>
7.	Liczba wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy (szt.)	4
8.	Liczba gminnych lokali mieszkalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych (szt.)	6

9.	Powierzchnia gminnych lokali mieszkalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych (m2)	213,92
10.	Liczba gminnych lokali użytkowych w budynkach wspólnot mieszkaniowych (szt.) -piwnice	8



5. Uwzględniając planowaną sprzedaż lokali prognozuje się, że ilość lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu Gminy Skąpe w latach 2025-2029 będzie wynosić:

Rok	Ilość mieszkań w zasobie mieszkaniowym Gminy wg stanu na 31 grudnia 2024 r.	
	ogółem	w tym socjalnych
2025	35	4
2026	34	4
2027	32	4
2028	31	4
2029	30	4

6. Według stanu na dzień 31.12.2024 r. ok. 90 % budynków będących własnością Gminy Skąpe zostało wybudowanych przed 1945 rokiem. Zabudowa ta charakteryzuje się dużym stopniem dekapitalizacji oraz niskim wskaźnikiem wyposażenia w urządzenia komunalne. Budynki ze względu na wiek oraz konstrukcje są wyeksploatowane i narażone na fizyczne zniszczenie. Najczęstszymi przyczynami degradacji budynków są między innymi: brak izolacji pionowych i poziomowych, zawilgocenie ścian, podłóg, co prowadzi do zagrzybienia mieszkań.

Stan techniczny zasobu na dzień 31.12.2024 r. można określić następująco:

Niezadawalający	Zadawalający	Dobry
25 %	61 %	14 %

7. W latach 2025-2029 przewiduje się przeprowadzenie bieżących remontów i modernizacji w zależności od stopnia pilności ich wykonania oraz możliwości finansowych, tym samym poprawiając stan techniczny lokali.

Prognoza na lata 2025-2029 w zakresie podziału budynków ze względu na ich stan techniczny:

Niezadawalający	Zadawalający	Dobry
20 %	50 %	30 %

### Rozdział 3.

#### **Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata**

§ 5. 1. Głównym celem wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Skąpe na lata 2025-2029 jest poprawa stanu technicznego lokali i budynków wchodzących w skład tego zasobu.

2. Przeglądy techniczne budynków są podstawą do ustalenia rocznych planów remontowych i modernizacji zasobu mieszkaniowego z uwzględnieniem realnych możliwości finansowych Gminy. Cechą istniejącego zasobu mieszkaniowego Gminy jest zaawansowany wiek znacznej części budynków, w których stan konstrukcji, brak termoizolacji ścian oraz niepełne wyposażenie mieszkań w niezbędną infrastrukturę techniczną, nie odpowiada współczesnym normom. Potrzeby remontowe budynków i lokali wynikają z konieczności utrzymania stanu technicznego budynków na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i ochronę mienia w okresie jego użytkowania.

3. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji z podziałem na kolejne lata:

Analiza potrzeb i plan remontów	2025	2026	2027	2028	2029
	Wartość (zł)	Wartość (zł)	Wartość (zł)	Wartość (zł)	Wartość (zł)
Konserwacja i remonty lokali	30 000,00	20 000,00	20 000,00	30 000,00	30 000,00
Wymiana pokrycia dachowego	150 000,00	X	X	x	X
Wymiana stolarki okiennej	x	5 000,00	X	x	X
Termomodernizacja	X	X	X	50 000,00	X
Fundusz remontowy	19 380,00	19 380,00	19 380,00	19 380,00	19 380,00

### Rozdział 4.

#### **Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach**

& 6.1. Sprzedaż budynków i lokali mieszkalnych wchodzących w skład mienia komunalnego w gminie realizowana jest w oparciu o ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r o gospodarce nieruchomościami (Dz. U z 2024 r. poz. 1145 z późn.zm.), ustawę z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2021 r. poz. 1048) oraz Uchwałę Nr XXV/143/2004 Rady Gminy

Skąpe z dnia 29 grudnia 2004 r. w sprawie zasad zbycia i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż 3 lata.

2. Dążąc do racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców będzie kontynuowana na zasadach i warunkach oraz z bonifikatami określonymi w odrębnej uchwale Rady Gminy Skąpe.

3. W latach 2020-2024 sprzedano 15 lokali mieszkalnych. Popyt najemców lokali na nabycie na własność wynajmowanych mieszkań gminnych jest nadal niski.

4. Przyjmuje się plan sprzedaży:

Rok	2025	2026	2027	2028	2029
Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych	1	1	2	1	1

## **Rozdział 5.**

### **Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu**

§ 7.1. Założeniem polityki czynszowej Gminy Skąpe jest dążenie do ustalenia wysokości czynszów na poziomie pozwalającym na utrzymanie mieszkań i budynków w stanie niepogorszonym, a także na wykonanie ulepszeń. Wysokość stawek czynszu w latach objętych niniejszym programem będzie zależna od kształtowania się kosztów utrzymania lokali i sytuacji finansowej Gminy Skąpe.

2. Podstawę prawną do naliczenia czynszów stanowią art. 7-9 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Stawka czynszu za najem 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego położonego na terenie Gminy Skąpe wyposażonego we wszystkie urządzenia techniczne stanowi stawkę bazową, która ulega obniżeniu w przypadku występowania w budynku mieszkalnym poniższych warunków:

- 1) za lokal na poddaszu- 10%;
- 2) za lokal z kuchnią bez bezpośredniego oświetlenia naturalnego- 5 %;
- 3) za lokal w suterenie- 10%;
- 4) za brak toalety w lokalu mieszkalnym- 10%;
- 5) za brak centralnego ogrzewania- 5%;
- 6) za brak ciepłej wody- 5%;
- 7) za brak instalacji wodociągowej- 10%;
- 8) za brak łazienki w lokalu mieszkalnym- 10%;
- 9) za budynek zawilgocony i zagrzybiony- 5 %.

3. Suma obniżek zastosowanych w czynszu danego lokalu nie może przekraczać 50% stawki bazowej czynszu.

4. Warunki obniżające stawki czynszu nie dotyczą lokali w najmie socjalnym.

5. Jeżeli najemca dokonał ulepszeń w mieszkaniu na własny koszt a poniesione nakłady nie zostały mu zwrócone przez wynajmującego, wówczas prowadzonych ulepszeń nie uwzględnia się przy ustaleniu współczynnika obniżającego stawkę czynszu.

6. Na wniosek najemcy czynsz może być obniżony na okres 12 miesięcy, gdy najemca:  
a) uzyskał dochód w wysokości:

- poniżej 50 % dochodu wynikającego z uchwały dotyczącej zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Skąpe- wysokość obniżki 15 %,

-poniżej 75 % dochodu wynikającego z uchwały dotyczącej zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Skąpe- wysokość obniżki wynosi 30 %. W przypadku gdy utrzymujący się niski dochód gospodarstwa domowego to uzasadnia, właściciel na wniosek najemcy, może udzielać obniżek czynszu na kolejne okresy dwunastomiesięczne.

## **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**

**§ 8.1.** W latach 2025 - 2029 nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

2.Zasobem mieszkaniowym, w którym Gmina Skąpe jest jedynym właścicielem, Gmina zarządza samodzielnie poprzez organ wykonawczy Wójta Gminy Skąpe, natomiast budynkami wspólnot mieszkaniowych, w których gmina posiada udziały zarządzają podmioty wybrane przez zarządy poszczególnych wspólnot.

3. Zasady z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem gminy obejmują:

- 1) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych;
- 2) utrzymanie w należyтым stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujących się na nich urządzeń komunalnych;
- 3) prowadzenie spraw związanych z najem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najmem lokali;
- 4) remonty, konserwacje i modernizację lokali i budynków;
- 5) organizowanie i prowadzenie zarządu lokalami, położonymi w budynkach będących współwłasnością Gminy i byłych najemców.

## **Rozdział 7.**

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

**§ 9.1** Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2025-2029 będą:

- a) wpływy ze sprzedaży lokali lub budynków mieszkalnych,
- b) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne, garaży i pomieszczeń gospodarczych zarządzanych przez Gminę Skąpe,
- c) inne dochody i środki finansowe pozyskanych przez gminę w ramach dostępnych programów i funduszy.

2. W kolejnych latach dochody z tytułów, o których mowa w ust. 1 powyżej, ustala się przy następujących założeniach:

<b>Dochody</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>2029</b>
<b>Dochody z najmu</b>	63 000,00	63 000,00	63 000,00	63 000,00	63 000,00
<b>Wpływy z rozliczeń/zwroty z lat ubiegłych</b>	1 000,00	1 000,00	1 000,00	1 000,00	1 000,00
<b>Odsetki</b>	3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00
<b>Razem</b>	67 000,00	67 000,00	67 000,00	67 000,00	67 000,00

## Rozdział 8.

**Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałami na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli a także koszty inwestycyjne**

§ 10.1. Planuje się następujące wysokości kosztów w poszczególnych latach z podziałem na:

Wydatki	2025	2026	2027	2028	2029
koszty bieżącej eksploatacji (przeeglądy gazowe, przeglądy elektryczne, kominiarz)	18 000,00	18 000,00	18 000,00	18 000,00	18 000,00
koszty remontów i koszty modernizacji lokali	30 000,00	20 000,00	20 000,00	30 000,00	30 000,00
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	10 263,12	10 263,12	10 263,12	10 263,12	10 263,12
Koszty inwestycyjne - Fundusz remontowy	19 380,00	19 380,00	19 380,00	19 380,00	19 380,00
<b>Razem</b>	<b>77 643,12</b>	<b>67 643,12</b>	<b>67 643,12</b>	<b>77 643,12</b>	<b>77 643,12</b>

## Rozdział 9.

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

§ 11.1 Działania zmierzające do poprawy wykorzystania i racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem Gminy Skąpe:

- 1) systematyczna dbałość o istniejący zasób mieszkaniowy oraz poprawa stanu technicznego lokali i budynków;
- 2) sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz poprzez windykację zaległości;
- 3) sprzedaż lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych na rzecz najemców, szczególnie w budynkach wspólnot mieszkaniowych, gdzie udział Gminy ogranicza się do własności 1 lub 2 lokali. Działania takie pozwolą na pełną prywatyzację budynku oraz ograniczą wydatki Gminy z tytułu wpłacanych do wspólnot mieszkaniowych zaliczek na utrzymanie części wspólnych, fundusz remontowy i wynagrodzenie zarządcy;
- 4) ograniczanie zadłużenia najemców poprzez wykorzystywanie świadczeń rzeczowych i zaliczanie wartości wykonywanych prac na poczet należności czynszowych;
- 5) wyrażanie zgody najemcom na wykonywanie ulepszeń w lokalu, mających na celu podniesienie standardu technicznego lokalu;
- 6) weryfikacja sposobu użytkowania lokali w zakresie:
  - a) monitorowania zamieszkiwania lokatorów w wynajmowanych lokalach,

- b) ustalania czy najemca nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu.
2. Gmina Skąpe nie posiada lokalu, który stanowiłby zabezpieczenie w formie lokalu zamiennego, w związku z przewidzianym remontem innego lokalu o dużym zakresie powodującego konieczność przekwaterowania najemców na czas jego wykonania.
- & 12.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Wiesław Zawiślak



## UZASADNIENIE

Ustawodawca w art. 21 ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego nałożył na gminy wymóg opracowania wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Programy opracowywane są na okresy co najmniej 5-letnie. Poprzedni wieloletni program Rada Gminy uchwaliła na okres 2020-2024. Proponowana uchwała w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Skąpe obejmuje lata 2025 - 2029. Projekt przedstawia istniejący stan ilościowy zasobu mieszkaniowego naszej gminy oraz prognozowane zmiany wskutek sprzedaży oraz budowy mieszkań. Obejmuje również prognozę dochodów i jednocześnie kosztów utrzymania i remontów lokali i budynków wchodzących w skład zasobu. W działaniach perspektywicznych przewiduje się współdziałanie i innymi podmiotami w celu rozwiązywania problemów mieszkaniowych rodzin o niskich dochodach. Ponadto przewiduje się dalszą prywatyzację części zasobu poprzez sprzedaż mieszkań, głównie w budynkach wspólnot mieszkaniowych. Przedstawiona propozycja uchwały stanowić będzie dokument kierunkowy w zakresie gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy na lata 2025-2029.