

Uchwała Nr XXI/110/2025
RADY GMINY WARNICE

z dnia 19 grudnia 2025 r.

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym
zasobem Gminy Warnice 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 i ust. 2 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 Warnice uchwala, co następuje:

§1. Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Warnice na lata 2026–2030”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Warnice.

§3. Uchwała podlega opublikowaniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego i wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2026 r.

UZASADNIENIE

Podjęcie uchwały jest konieczne w związku z obowiązkiem określonym w art. 21 ustawy o ochronie praw lokatorów i mieszkaniowym zasobie gminy. Wieloletni program gospodarowania zasobem mieszkaniowym pozwala na planowe i racjonalne zarządzanie lokalami stanowiącymi własność gminy, w szczególności w zakresie najmu, polityki czynszowej, remontów oraz wydatków związanych z utrzymaniem zasobu.

Przyjęcie programu na lata 2026–2030 umożliwi właściwe planowanie finansowe i organizacyjne oraz zapewni realizację zadań własnych gminy w obszarze gospodarki mieszkaniowej.

Wobec powyższego podjęcie uchwały jest zasadne.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Warnice na lata 2026–2030

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Warnice na lata 2026–2030, zwany dalej „Programem”, określa zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Warnice, tworząc warunki zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. Program obejmuje:

1. prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy;
2. analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali;
3. planowaną sprzedaż lokali;
4. zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
5. sposób i zasady zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy oraz przewidywane zmiany w tym zakresie;
6. źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej;
7. prognozę kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, remontów i modernizacji;
8. opis działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania zasobem.

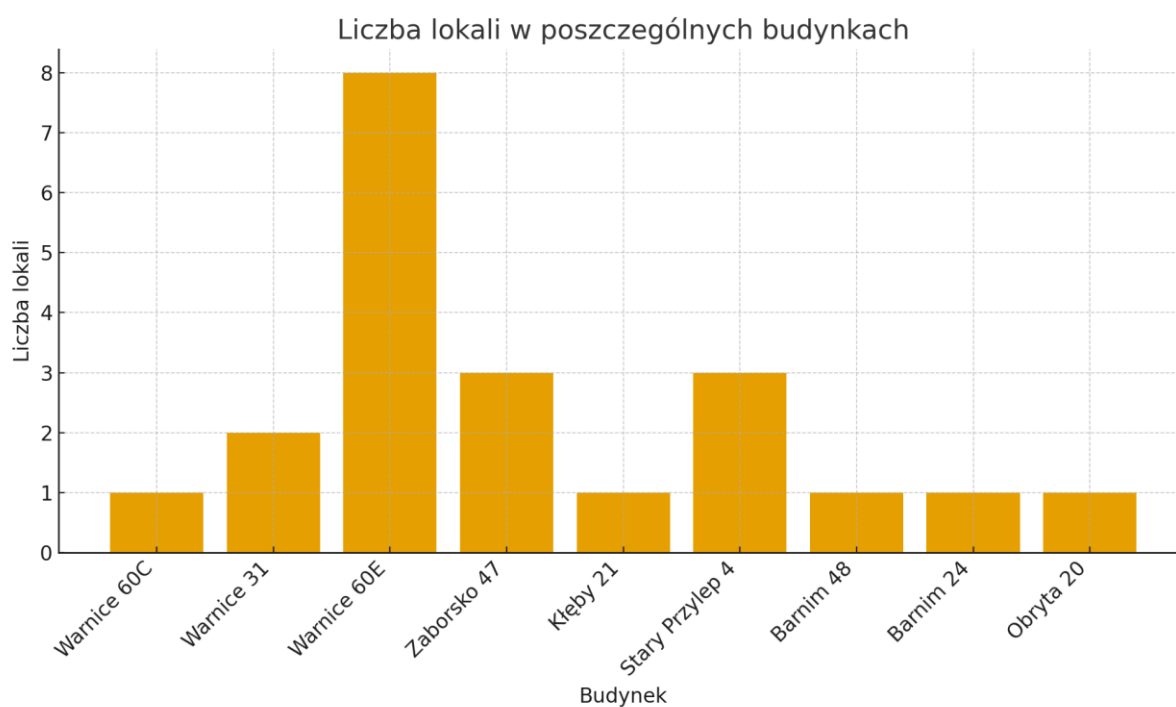
Rozdział 2. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu na lata 2026–2030

2.1. Zbiorcze zestawienie lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Warnice

Adres budynku	Powierzchnia lokalu (m ²)	Liczba lokali	Uwagi
Warnice 60C	41,80	1	—
Warnice 31	45,63 / 45,63	2	—
Warnice 60E	48,83 / 69,06 / 28,80 / 37,80 / 24,46 / 49,20 / 57,34 / 76,55	8	największy budynek
Zaborsko 47	50,39 / 20,53 / 32,30	3	—
Kłęby 21	91,40	1	duża powierzchnia
Stary Przylep 4	76,84 / 49,95 / 43,72	3	—
Barnim 48	53,30	1	—
Barnim 24	18,80	1	najmniejszy lokal
Obryta 20	72,42	1	—

Łączna liczba lokali: 21

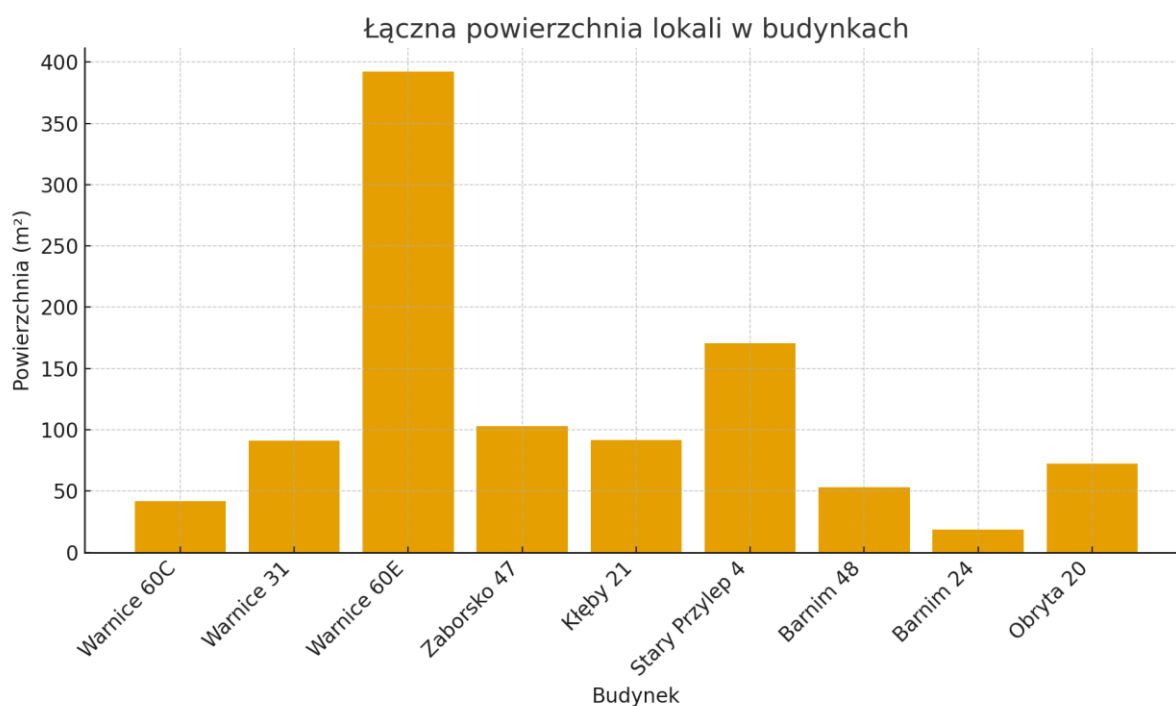
Łączna powierzchnia użytkowa: 1034,75 m²



2.2. Szczegółowe zestawienie stanu technicznego lokali

Adres	Wypożażenie: CO	Wod.- kan.	Łazienka	Stan techniczny	Uwagi
Warnice 60C	✓	✓	✓	zadowalający	—
Warnice 31 (2 lokale)	✓	✓	✓	zadowalający	—
Warnice 60E (8 lokali)	✓	✓	✓	zróżnicowany	część lokali wymaga modernizacji
Zaborsko 47 (3 lokale)	✓	✓	✓	zróżnicowany	—
Kłęby 21	✓	✓	✓	dobry	duża powierzchnia
Stary Przylep 4 (3 lokale)	✓	✓	✓	zadowalający	—
Barnim 48	✓	✓	✓	zadowalający	—
Barnim 24	✓	✓	✓	wystarczający	najmniejsza powierzchnia
Obryta 20	✓	✓	✓	dobry	—

§2. Mieszkaniowy zasób Gminy Warnice stanowi 21 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej **1034,75 m²**, usytuowanych w 9 budynkach.



§3. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego jest zróżnicowany. Większość lokali znajduje się w budynkach z lat 40–50 XX wieku, co uzasadnia konieczność sukcesywnych remontów i modernizacji. Pomimo wieku budynków podstawowe wyposażenie (centralne ogrzewanie, instalacje wodno-kanalizacyjne, łazienki) pozwala ocenić ogólny stan techniczny jako zadowalający.

§4. Zasób mieszkaniowy może ulec zmianie w wyniku zbycia lokali, nabycia nowych, zamiany lub zmiany sposobu użytkowania. Prognozuje się stopniowe zmniejszanie zasobu w związku z wykupem lokali przez najemców.

Rozdział 3. Analiza potrzeb i plany remontowe

§5. Analiza protokołów z przeglądów technicznych wskazuje, że lokale znajdują się w stanie zadowalającym i nie wymagają pilnych remontów. Bieżące naprawy są wykonywane na podstawie zgłoszeń najemców i przeglądów. Budynki wymagają stopniowej modernizacji, jednak ze względu na ograniczenia finansowe Gminy Warnice w latach 2026–2030 nie przewiduje się realizacji szerokich prac modernizacyjnych.

§6. Plan remontów obejmuje wykonywanie bieżących napraw oraz prac koniecznych dla zachowania bezpieczeństwa użytkowania budynków.

§7. W latach 2026–2030 nie planuje się prac modernizacyjnych wykraczających poza bieżące utrzymanie i naprawy niezbędne do utrzymania zasobu w stanie niepogorszonym.

Rozdział 4. Plan sprzedaży lokali

§8. Sprzedaż lokali będzie prowadzona przede wszystkim w budynkach, w których część lokali została już sprywatyzowana, w celu uporządkowania struktury własności. Preferowana jest jednoczesna sprzedaż wszystkich lokali w budynku.

§9. W latach 2026–2030 nie planuje się wskazania konkretnych lokali przeznaczonych do sprzedaży. Sprzedaż będzie następować na podstawie indywidualnych wniosków najemców oraz analizy zgodnej z §8.

§10. W zasobie pozostaną lokale wynajmowane rodzinom o niskich dochodach, osobom starszym oraz osobom nieposiadającym możliwości finansowych wykupu lokalu.

Rozdział 5. Zasady zarządzania zasobem

§11. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy Warnice sprawuje Wójt Gminy Warnice. Obejmuje to utrzymanie stanu technicznego budynków oraz zawieranie umów z najemcami.

§12. W latach 2026–2030 nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania zasobem.

Rozdział 6. Źródła finansowania

§13. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej są:

1. dochody z czynszów najmu lokali;
2. środki budżetu Gminy Warnice;
3. środki właścicieli lokali w budynkach wielolokalowych, proporcjonalnie do udziałów;
4. pozostałe środki wynikające z przepisów prawa.

Rozdział 7. Polityka czynszowa

§14. Czynsz za najem lokali ustalany będzie na poziomie umożliwiającym prawidłowe utrzymanie zasobu.

§15. Wpływy z czynszów powinny pokrywać koszty utrzymania zasobu oraz umożliwiać prowadzenie niezbędnych remontów.

§16. Stawki czynszu ustala Wójt Gminy Warnice w drodze zarządzenia.

§17. Najemca ponosi koszty mediów i usług na podstawie umów zawartych z dostawcami.

§18. Czynniki obniżające stawkę bazową:

- budynek przeznaczony do rozbiórki: 30%
- mieszkanie zakwalifikowane do remontu: 20%
- mieszkanie bez urządzeń wodno-kanalizacyjnych: 10%

§19. Czynniki podwyższające stawkę bazową:

- centralne ogrzewanie: 20%
- ciepła woda: 15%
- łazienka: 10%
- WC: 5%

§20. Stawki czynszu będą corocznie aktualizowane, jednak nie więcej niż o 30% w skali roku.

§21. Wójt Gminy Warnice może umorzyć zaległości czynszowe w wyjątkowych sytuacjach losowych.

§22. Z wnioskiem o umorzenie czynszu mogą wystąpić rodziny znajdujące się w trudnej sytuacji materialnej, w szczególności gdy:

- a) jedynym źródłem utrzymania są świadczenia z pomocy społecznej lub urzędu pracy,
- b) średni dochód na osobę z ostatnich trzech miesięcy nie przekracza 50% najniższej emerytury brutto,
- c) w przypadku rodzin wielodzietnych – nie przekracza 70% najniższej emerytury brutto.

Rozdział 8. Inne działania racjonalizujące gospodarowanie zasobem

§23. W celu zapewnienia prawidłowego gospodarowania zasobem należy:

1. zapewnić rezerwę terenów pod budownictwo komunalne i socjalne;
2. zwiększać tempo realizacji remontów;
3. dostosowywać stawki czynszu do rzeczywistych kosztów utrzymania zasobu;
4. zwiększać zasób lokali dla osób uprawnionych do najmu socjalnego.

Rozdział 9. Prognoza kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego

9.1. Zestawienie orientacyjnych kosztów utrzymania zasobu (2026–2030)

Kategoria kosztów	Zakres kosztów	Uwagi
Koszty bieżącej eksploatacji	drobne naprawy, usuwanie awarii, przeglądy instalacji	koszty zmienne
Koszty remontów bieżących	wymiana elementów zużytych, naprawy części wspólnych	wg potrzeb
Koszty awaryjne	naprawy instalacji elektrycznych, wod.-kan., kominowych	nieprzewidywalne
Koszty administrowania	obsługa najmu, kontrole techniczne	stałe
Koszty mediów części wspólnych	energia elektryczna, wywóz odpadów, woda	zależne od zużycia

9.2. Szacunkowy udział procentowy typowych kosztów

Rodzaj kosztów	Udział w całości wydatków
Eksploatacja bieżąca	35–45%
Remonty bieżące	20–30%
Administrowanie	10–15%
Media części wspólnych	5–10%
Koszty awaryjne	5–20%

9.3 Utrzymania zasobu mieszkaniowego gminy

W latach 2026–2030 prognozuje się ponoszenie następujących kosztów związanych z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego:

1. koszty bieżącej eksploatacji, obejmujące drobne naprawy, utrzymanie czystości, przeglądy okresowe oraz usuwanie awarii;
2. koszty remontów bieżących, w tym wymiany elementów zużytych lub uszkodzonych;
3. koszty ewentualnych napraw awaryjnych instalacji technicznych;
4. koszty administrowania zasobem, w tym obsługi najmu i nadzoru nad stanem technicznym;
5. koszty mediów i usług dotyczących części wspólnych budynków.

Ze względu na zmienność cen materiałów i usług budowlanych prognoza ma charakter ogólny. Szczegółowe koszty będą określane corocznie w budżecie gminy.

Rozdział 10. Zasady postępowania z pustostanami

1. Lokale pozostające bez najemcy poddaje się ocenie technicznej w celu określenia niezbędnych prac przygotowawczych przed ponownym zasiedleniem.
2. Czas przygotowania lokalu do najmu powinien być ograniczony do minimum, z uwzględnieniem dostępności środków finansowych.
3. Pierwszeństwo w zasiedleniu pustostanów przysługuje osobom znajdującym się na gminnej liście oczekujących na przydział lokalu.

Rozdział 11. Priorytety remontowe

11.1. Zestawienie priorytetów remontowych w latach 2026–2030

Priorytet	Zakres prac	Cel
I	zabezpieczenie konstrukcji budynków	bezpieczeństwo użytkowania
II	modernizacja instalacji elektrycznych i kominowych	eliminacja zagrożeń
III	poprawa standardu sanitarnego (łazienki, wod.-kan.)	zwiększenie użyteczności
IV	wymiana stolarki, uszczelnienia, poprawa efektywności energ.	zmniejszenie kosztów ogrzewania

11.2. Priorytety remontowych w latach 2026–2030

Priorytetem prowadzenia prac remontowych i naprawczych w zasobie mieszkaniowym są:

1. zapewnienie bezpieczeństwa konstrukcji budynków;
2. modernizacja instalacji elektrycznych, kominowych i wodno-kanalizacyjnych;
3. zapewnienie odpowiedniego standardu sanitarnego, w szczególności wyposażenia w łazienki;

4. działania zmierzające do poprawy efektywności energetycznej budynków, w tym wymiana stolarki okiennej i drzwiowej.

Rozdział 12. Zasady postępowania przy zaległościach czynszowych

1. W przypadku powstania zaległości czynszowych zarządca kieruje do najemcy pisemne wezwanie do zapłaty.
2. Najemca może wystąpić o rozłożenie zadłużenia na raty, zawarcie ugody lub umorzenie zgodnie z zasadami określonymi w Programie oraz obowiązującymi uchwałami i zarządzeniami.
3. W przypadku braku reakcji najemcy możliwe jest skierowanie sprawy na drogę postępowania sądowego.
4. Gmina może zaproponować najemcy zamianę na lokal o niższym standardzie lub mniejszej powierzchni, jeśli jego sytuacja materialna na to wskazuje.

Rozdział 13. Wskaźniki realizacji programu

13.1. Zestawienie wskaźników monitoringu

Wskaźnik	Jednostka miary	Źródło danych
Liczba przeprowadzonych remontów rocznie	szt.	dokumentacja techniczna
Poziom zaległości czynszowych	% całości czynszów	rejestr opłat
Liczba pustostanów	szt.	ewidencja zasobu
Lokale wyposażone w pełne instalacje	% ogółu lokali	przeglądy techniczne
Liczba lokali sprzedanych	szt.	ewidencja sprzedaży
Liczba rodzin objętych wsparciem (umorzenia/ugody)	szt.	rejestr czynszowy

W celu monitorowania efektów realizacji Programu przyjmuje się następujące wskaźniki:

1. liczba przeprowadzonych remontów w skali roku;
2. udział lokali wyposażonych w pełne instalacje techniczne;
3. liczba pustostanów w stosunku do liczby lokali ogółem;
4. poziom zaległości czynszowych;
5. liczba sprzedanych lokali;
6. liczba rodzin, którym udzielono pomocy w spłacie zadłużenia lub którym zaproponowano zamianę lokalu.