

**Uchwała Nr/2026
RADY GMINY WARNICE**

z dnia 2026 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 wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

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.

Załącznik do uchwały nr
Rady Gminy Warnice
Z dnia

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

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Warnice na lata 2026 – 2030 obejmuje w szczególności:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji budynków i lokali, wynikające z ich stanu technicznego;
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w tym zakresie w kolejnych latach;
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej;
- 7) wysokość wydatków na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy;
- 8) inne działania mające na celu poprawę i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 2. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Warnice na lata 2026 – 2030.

1. Wielkość zasobu mieszkaniowego.

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

2. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego.

Budynki wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Warnice znajdują się w stanie technicznym dobrym. W latach 2026-2030 stosownie do możliwości finansowych, prowadzone będą remonty i modernizacje budynków mieszkalnych w celu polepszenia ich stanu technicznego oraz warunków mieszkaniowych lokatorów. Priorytetem przy realizacji inwestycji i remontów będzie usuwanie stanów awaryjnych, zagrażających bezpieczeństwu mieszkańców oraz konstrukcji technicznej budynków.

Tab.1. Stan techniczny lokali z zasobu mieszkaniowego Gminy Warnice.

Lp.	Adres budynku	Powierzchnia lokalu (m ²)	Liczba lokali	Stan techniczny
1.	Warnice 60C	41,80	1	zadowalający
2.	Warnice 31	45,63 / 45,63	2	zadowalający
3.	Warnice 60E	48,83 / 69,06 / 28,80 / 37,80/ 24,46 / 49,20 / 57,34 / 76,55	8	zadowalający
4.	Zaborsko 47	50,39 / 20,53 / 32,30	3	zadowalający
5.	Kłęby 21	91,40	1	dobry
6.	Stary Przylep 4	76,84 / 49,95 / 43,72	3	zadowalający
7.	Barnim 48	53,30	1	zadowalający
8.	Barnim 24	18,80	1	zadowalający
9.	Obryta 20	72,42	1	dobry

3. Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Warnice.

- a) przyjmuje się następującą prognozę wielkości mieszkaniowego zasobu w kolejnych latach:

Tab.2. Prognoza zmiany wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Warnice do 2030 r.

Wyszczególnienie	2026	2027	2028	2029	2030
Lokale mieszkalne	18	18	17	17	16

- b) prognozowana zmiana wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Warnice będzie wynikać z sukcesywnej sprzedaży gminnych lokali.

§3. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata.

Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych należących do mieszkaniowego zasobu Gminy Warnice, określane są na podstawie stanu technicznego budynków wynikającego między innymi z przeglądów technicznych przeprowadzanych w oparciu o art. 62 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2025 r. poz. 418), a także z ekspertyz, opinii, wizji lokalnych, nakazów oraz wyników kontroli Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego.

Plan remontów, w tym modernizacji na lata 2026-2030 uwzględnia priorytety przyjęte dla uzyskania poprawy stanu technicznego zasobu mieszkaniowego i podniesienia standardu warunków mieszkaniowych, z zachowaniem pierwszeństwa dla tych robót,

które usuwają istniejący obecnie stan zagrożenia, od których zależy bezpieczeństwo mieszkańców.

Stan techniczny budynków mieszkalnych jest w większości jako zadowalający, jednak wymaga nakładów finansowych celem poprawy stanu technicznego. Z uwagi na ograniczone możliwości finansowania remontów w stosunku do potrzeb, ustala się następujące priorytety dotyczące remontów zasobu mieszkaniowego gminy:

- 1) remonty pokryć dachowych i obróbek blacharskich,
- 2) ocieplenie elewacji,
- 3) wymiana źródeł ciepła,
- 4) remonty instalacji,
- 5) naprawy i usuwanie awarii.

Tab.3. Plany remontowe na poszczególne lata.

Lp.	Rodzaj robót	2026	2027	2028	2029	2030
1.	remonty pokryć dachowych i obróbek blacharskich	23 000 zł	23 000 zł	23 000 zł	23 000 zł	23 000 zł
2.	ocieplenie elewacji	12 000 zł	12 000 zł	12 000 zł	12 000 zł	12 000 zł
3.	wymiana źródeł ciepła	8 000 zł	8 000 zł	8 000 zł	8 000 zł	8 000 zł
4.	remonty instalacji	2 000 zł	2 000 zł	2 000 zł	2 000 zł	2 000 zł
5.	naprawy i usuwanie awarii	Według zgłoszeń				

Przeprowadzenie prac remontowych pozwoli na zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania obiektów budowlanych oraz na poprawę stanu technicznego budynków.

§4. Planowana sprzedaż lokali w latach 2026 - 2030.

Sprzedaż lokali z zasobu mieszkań komunalnych odbywa się na zasadach zgodnych z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 ze zm.) oraz ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2021 r. poz. 1048 ze zm.). Pierwszeństwo w nabywaniu lokali mieszkalnych, przeznaczonych do sprzedaży, przysługuje tym najemcom lokali, z którymi umowa najmu zawarta została na czas nieoznaczony. Sprzedaż następuje w takim przypadku w trybie bezprzetargowym. Za zgodą Rady Gminy Warnice przy sprzedaży lokali na rzecz najemców od ceny ustalonej zgodnie z art. 67 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami mogą być stosowane bonifikaty określone odrębną uchwałą.

Tab.4. Prognoza sprzedaży mieszkań z zasobu mieszkaniowego Gminy Warnice w latach 2026-2030.

Lata	2026	2027	2028	2029	2030
Prognoza sprzedaży lokali mieszkalnych	3	0	1	0	1

§5. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

Racjonalna polityka czynszowa Gminy Warnice w latach 2026 - 2030 powinna zmierzać do utrzymania zasobu mieszkaniowego na odpowiednim poziomie technicznym i estetycznym oraz do takiego kształtowania poziomu stawek czynszu, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Dla ustalenia stawki czynszu obowiązującej w mieszkaniowym zasobie Gminy Warnice uwzględnia się czynniki obniżające jej wartość. Procentowe zróżnicowanie stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego powinno być uzależnione głównie od standardu mieszkania tj. uwzględniać wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan. Wysokość czynszu za lokale mieszkalne ustala się jako wysokość stawki bazowej oraz czynników obniżających tę stawkę. Położenie budynku oraz położenie lokali w budynku nie zostały wyodrębnione jako odrębne przestanki obniżenia czynszu, ponieważ w warunkach lokalnych Gminy Warnice czynniki te nie wykazują istotnego zróżnicowania, które uzasadniałoby ich samodzielne uwzględnienie przy ustalaniu stawek czynszu. Jednocześnie położenie budynku oraz lokalu było pośrednio uwzględniane poprzez ocenę stanu technicznego obiektów oraz standardu wyposażenia lokali.

1. Ustala się następujące czynniki, które obniżają stawkę bazową czynszu oraz procentową ich wysokość:

- brak urządzeń wodociągowych minus 10 %,
- brak urządzeń kanalizacyjnych w tym WC minus 10 %,
- ogólny stan techniczny budynku minus 10%.

§6. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2026 - 2030.

1. Mieszkaniowym zasobem Gminy Warnice zarządza Wójt Gminy Warnice. Zarządzanie to obejmuje w szczególności utrzymanie należytego stanu technicznego mieszkaniowego zasobu, w tym prowadzenie remontów bieżących, przeglądów okresowych, usług kominiarskich.

2. Przewiduje się, że w kolejnych latach w związku z prowadzoną sprzedażą lokali mieszkalnych ilość budynków i lokali mieszkalnych będzie ulegała zmniejszeniu.

3. W latach 2026 - 2030 nie przewiduje się zmian w sposobie zarządzania zasobem mieszkaniowym Gminy Warnice.

§7. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2026 - 2030.

Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy Warnice w latach 2026 - 2030 będą w szczególności:

- 1) czynsz najmu lokali mieszkalnych;
- 2) czynsz najmu lokali użytkowych;
- 3) czynsz za dzierżawę nieruchomości gminnych;
- 4) środki uzyskane ze sprzedaży składników zasobu;
- 5) środki z budżetu gminy;
- 6) inne dofinansowania zewnętrzne.

Ze środków tych pokrywane będą wydatki związane z bieżącą eksploatacją zasobu mieszkaniowego gminy, wydatki związane udziałami Gminy Warnice we wspólnotach mieszkaniowych. Remonty budynków i lokali gminnych będą pokrywane ze środków z budżetu gminy.

§8. Wysokość wydatków na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Warnice.

Tab.5. Plan rzeczowo-finansowy bieżącej eksploatacji, remontów i modernizacji budynków gminy Warnice na lata 2026 – 2030.

Rodzaj wydatku	2026	2027	2028	2029	2030
Koszty bieżącej eksploatacji: w tym usuwanie awarii	2 000 zł	2 000 zł	2 000 zł	2 000 zł	2 000 zł
Koszty remontów i modernizacji budynków i lokali mieszkalnych	25 000 zł	25 000 zł	25 000 zł	25 000 zł	25 000 zł
Koszty zarządu nieruchomościami (m.in. przeglądy)	12 600 zł	12 600 zł	12 000 zł	12 000 zł	11 500 zł
Koszty inwestycyjne	20 000 zł	20 000 zł	20 000 zł	20 000 zł	20 000 zł

§9. Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania mieszkaniowego zasobu gminy.

1. Poprawa stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy poprzez przeprowadzanie remontów budynków i lokali mieszkalnych,

2. Systematyczne zlecanie przeglądów budowlanych, elektrycznych, kominiarskich i bieżące wykonywanie zaleceń pokontrolnych,

3. Prowadzenie działań windykacyjnych wobec osób posiadających zaległości z tytułu najmu lokali mieszkalnych.