

**UCHWAŁA NR .../.../2026
RADY GMINY STARA DĄBROWA**

z dnia ... marca 2026 r.

**w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem
Gminy na lata 2026 - 2030**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 ze zm.) 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 725 z późn. zm.) uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Przyjmuje się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy na lata 2026 – 2030, którego treść stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

2. Program, o którym mowa w ust. 1 stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stara Dąbrowa.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszeni w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

24.1.2026
KADCA PRAWNY
mgr Elżbieta Jędruska
Sz-708

UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725 z późn. zm.), Rada Gminy uchwala „Wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy”. Program ten, stosownie do art. 21 ust. 2 ww. ustawy, opracowuje się na co najmniej pięć kolejnych lat.

Przedłożony program obejmuje lata 2026–2030 i zawiera elementy wymagane przepisami ustawy, w szczególności dotyczące prognozy wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy, analizy potrzeb remontowych, planowanej sprzedaży lokali, zasad polityki czynszowej, sposobu zarządzania zasobem, źródeł finansowania oraz wysokości kosztów gospodarowania zasobem mieszkaniowym w kolejnych latach.

Przyjęcie uchwały jest zasadne z uwagi na konieczność prowadzenia racjonalnej i planowej gospodarki mieszkaniowym zasobem Gminy Stara Dąbrowa oraz realizację zadania własnego Gminy w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

Wobec powyższego podjęcie uchwały jest uzasadnione.

WOJT
[Podpis]
Tomasz Ogoniowski

**PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY STARA DĄBROWA
NA LATA 2026 – 2030**

**Rozdział 1
WPROWADZENIE**

§ 1. 1. Opracowanie Programu Zagospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Stara Dąbrowa jest realizacją obowiązku, który nałożyła ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725 z późn. zm.).

2. Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy, zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy o której mowa w ust. 1, należy do podstawowych zadań własnych gminy.

3. Głównym celem programu jest określenie podstawowych założeń i wytycznych działania Gminy Stara Dąbrowa zabezpieczających racjonalne gospodarowanie posiadanym zasobem mieszkaniowym.

**Rozdział 2
PROGNOZA WIELKOŚCI I STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO
GMINY W POSZCZEGÓLNYCH LATACH**

§ 2. Na ogólny stan 8 komunalnych budynków mieszkalnych składa się 21 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 1 273,67 m².

§ 3. Mieszkaniowy zasób gminy określa załącznik nr 1 do programu.

§ 4. W latach 2026 - 2030 planuje się stopniowe zmniejszanie zasobu mieszkaniowego Gminy w związku ze:

- 1) sprzedażą lokali,
- 2) zmianą przeznaczenia lokalu mieszkalnego na cele niezbędne do realizacji zadań własnych gminy.

§ 5. Przyjmuje się następującą prognozę wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy – Tabela nr 1:

Tabela 1

Wyszczególnienie	2026	2027	2028	2029	2030
Liczba lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy na koniec danego roku	21	20	19	19	19

§ 6. Ustala się następujące kategorie stanu technicznego budynków mieszkalnych:

- 1) I kategoria - stan dobry – budynek w okresie objętym prognozą nie wymaga napraw,
- 2) II kategoria- stan zadowalający - elementy konstrukcji są w dobrym stanie natomiast inne elementy budynku należy naprawiać, konserwować bądź wymieniać,
- 3) III kategoria – stan niezadowalający - uszkodzone elementy konstrukcji, elementy instalacji elektrycznej, wymagany jest remont.

§ 7. Prognozuje się, iż stan techniczny zasobu w latach 2026 - 2030 może ulec zmianie w szczególności poprzez:

- 1) remont,
- 2) rozbudowę, przebudowę, nadbudowę,
- 3) zużycie, upływ czasu, niewłaściwe użytkowanie,
- 4) wpływ warunków atmosferycznych,
- 5) nabycie lokali o wyższej kategorii stanu technicznego.

§ 8. Przyjmuje się następującą prognozę zmiany stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy – Tabela nr 2:

Tabela 2

Wyszczególnienie	2026	2027	2028	2029	2030
Liczba lokali w I kategorii stanu technicznego	3	4	5	5	6
Liczba lokali w II kategorii stanu technicznego	14	13	12	12	12
Liczba lokali w III kategorii stanu technicznego	4	3	2	2	1

Rozdział 3

ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI BUDYNKÓW I LOKALI KOMUNALNYCH Z PODZIAŁEM NA KOLENNE LATA

§ 9. 1. Stan techniczny zasobu wyznacza potrzebę remontów bieżących i kapitalnych lub modernizacji.

2. Priorytetem przy realizacji inwestycji i remontów budynków mieszkalnych będzie w pierwszej kolejności usuwanie stanów awaryjnych w budynkach zagrażających bezpieczeństwu mieszkańców oraz konstrukcji technicznej budynków, a w dalszej kolejności działań podnoszących standard zamieszkania (modernizacja budynków).

3. Podstawą do planów remontów i modernizacji stanowiąc będą:

- a) wyniki okresowych przeglądów budynków, instalacji elektrycznej, odgromowej, elementy konstrukcyjne obiektów urządzeń grzewczo-kominowych i wentylacyjnych,
- b) remonty lokali zwolnionych w drodze naturalnego ruchu mieszkańców,
- c) partycypacja w kosztach przez najemców,
- d) regularne opłacanie czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe przez najemców.

4. Biorąc pod uwagę słabe możliwości finansowania nakładów na remonty zakłada się, że w latach 2026 - 2030 będą wykonywane remonty częściowe obejmujące w szczególności: wymianę stolarki drzwiowej i okiennej, odtworzenie kolorystyki, instalacje wodno- kanalizacyjne.

5. Wykaz zakresu robót w ujęciu lokalizacyjnym budynków.

Lp.	Adres	Zakres robót
1.	Nowa Dąbrowa 39	- wymiana stolarki drzwiowej i okiennej - odnowienie elewacji - remont klatek schodowych - prace odtworzeniowe w lokalu mieszkalnym nad piwnicą

		- zabezpieczenie piwnic przed zalewaniem wodą opadową i gruntową - wymiana części stropu nad piwnicą - naprawa spękań ścian - wykonanie instalacji kanalizacji drenazu opaskowego wokół całego obiektu
2.	Stara Dąbrowa 61	- modernizacja instalacji wodnej - naprawa schodów - remont elewacji - modernizacja wejścia na dach
3.	Stara Dąbrowa 1	- modernizacja instalacji wodnej - naprawa komina i elewacji - naprawa schodów wejściowych - naprawa ścian piwnic - docieplenie ścian zewnętrznych budynku
4.	Stara Dąbrowa 58	- naprawa dachu i komina - wymiana stolarki - naprawa elewacji
5.	Chlebówko 7	- naprawa dachu - remont elewacji

6. Przewidywana wysokość wydatków związanych z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu Gminy w poszczególnych latach obowiązywania programu, z uwzględnieniem kosztów bieżącej eksploatacji, kosztów remontów oraz wydatków inwestycyjnych na lata 2026 - 2030 określa Tabela nr 3.

Tabela nr 3

Zakres	Wielkość planowanych wydatków na lata (zł)				
	2026	2027	2028	2029	2030
Koszty bieżącej eksploatacji	50 000,00	50 000,00	55 000,00	55 000,00	60 000,00
Koszty remontów i modernizacji lokali i budynków	60 000,00	80 000,00	80 000,00	100 000,00	110 000,00
Wydatki inwestycyjne	1 108 573,05	0	0	0	0

7. Prognozowane wielkości mają wyłącznie charakter szacunkowy.

8. Jednym z podstawowych założeń w zakresie gospodarki mieszkaniowej powinno być kształtowanie stawek czynszu za lokale w takiej wysokości, aby uzyskane wpływy wystarczyły na pokrycie bieżących wydatków w zakresie eksploatacji i konserwacji nieruchomości, czyli utrzymania zasobu w stanie nie pogorszonym.

9. W skład wydatków związanych z zarządzaniem i bieżącą eksploatacją wchodzi:

- a) koszty energii elektrycznej na klatkach schodowych,
- b) koszty przeglądów i kontroli okresowych (przeglądy kominiarskie, budowlane roczne, energetyczne),
- c) koszty ubezpieczeń,
- d) koszty administracyjne,
- e) utrzymanie porządku w częściach wspólnych.

Rozdział 4

PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI MIESZKALNYCH W LATACH 2026 - 2030

- § 10. 1. Sprzedaż mieszkań komunalnych będzie kontynuowana na zasadach określonych w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 ze zm.).
2. Lokale mieszkalne stanowiące własność gminy położone w budynkach z udziałem własności gminy będą sprzedawane w pierwszej kolejności, aż do całkowitego zbycia udziału gminy w tych nieruchomościach.
3. Sprzedaż lokali mieszkalnych objętych wykazem lokali do sprzedaży na dany rok będzie realizowana na wniosek najemcy.
4. Przy sprzedaży lokali mieszkalnych w drodze bezprzetargowej na rzecz najemców stosowane będą bonifikaty w sposób określony w odrębnej uchwale Rady Gminy wynikające z przepisów, o których mowa w ust.1.

- § 11. 1. Plan sprzedaży lokali mieszkalnych na lata 2026 - 2030 określa tabela nr 4.

Tabela nr 4

Zakres	Liczba lokali przeznaczonych do sprzedaży	Liczba lokali przeznaczonych do sprzedaży w latach				
		2026	2027	2028	2029	2030
Lokale mieszkalne w budynkach komunalnych	2	1	1	0	0	0

2. Prognozowane wielkości mają wyłącznie charakter szacunkowy.

- § 12. Dopuszcza się korektę planowanej sprzedaży lokali. Liczbę lokali przeznaczonych do sprzedaży w kolejnych latach określa się na podstawie wniosków lub deklaracji najemców stale zamieszkujących w tych lokalach. W przypadku ich złożenia, każdy będzie rozpatrywany indywidualnie.

Rozdział 5

ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU

- § 13. Wysokość stawek bazowych czynszu za lokale mieszkalne ustala Wójt Gminy w drodze zarządzenia.

§ 14. Wszystkie działania podejmowane przez Gminę w zakresie polityki czynszowej zmierzają do utrzymania zasobu mieszkaniowego we właściwym stanie technicznym oraz sanitarno porządkowym.

§ 15. W lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali ustala się z uwzględnieniem wartości użytkowej lokali określającej standard podstawowy oraz czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową.

§ 16. Stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej z tytułu najmu ustala Wójt Gminy zgodnie z zasadami określonymi w niniejszym programie oraz ustawą o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

§ 17. Dla lokali mieszkalnych o obniżonej wartości użytkowej w stosunku do standardu podstawowego w poszczególnych kategoriach wartości użytkowej obowiązują stawki obniżone proporcjonalnie do występujących czynników obniżających stawkę maksymalną.

§ 18. 1. Wykaz czynników wpływających na poziom stawki czynszu określa Tabela nr 5.

Tabela nr 5

Lp.	Czynniki obniżające stawkę czynszu	Obniżki stawki czynszu w %	Czynniki podwyższające stawkę czynszu	Podwyżki stawki czynszu w %
1.	WYPOSAŻENIE BUDYNKU			
1.1	Lokal bez pomieszczeń higieniczno- sanitarnych (bez WC w budynku)	5	Lokal znajdujący się w budynku, w którym był przeprowadzony remont po 1.01.2020 r.	20
1.2	Lokal wyposażony w piec kaflowy	5	Lokal ogrzewany z centralnego ogrzewania budynku	10
1.3	Lokal w budynku z kanalizacją lokalną (szambo)	5	-	-
2.	OGÓLNY STAN TECHNICZNY BUDYNKU			
2.1	Lokal o III kategorii stanu technicznego	5	Lokal o I kategorii stanu technicznego	10
3.	POŁOŻENIE LOKALU W BUDYNKU			
3.1	Lokal położony w oficynie, suterenie, na poddaszu	5	-	-
4.	POŁOŻENIE BUDYNKU			
4.1	Budynek w miejscowości Łęczyna, Rosowo, Wiry, Moskorze, Łęczówka, Rokicie	5	Budynek w miejscowości Stara Dąbrowa, Kicko, Storkówko	10

2. W przypadku, gdy w czasie trwania stosunku najmu dokonane zostaną przez Gminę ulepszenia, mające wpływ na wysokość stawki czynszu, stawka czynszu zostanie podwyższona według tabeli nr 5.
 3. W przypadku, gdy w czasie trwania stosunku najmu nastąpi, z przyczyn leżących po stronie Gminy, pogorszenie stanu technicznego lub standardu, mające wpływ na wysokość czynszu, stawka czynszu zostanie obniżona według tabeli nr 5.
 4. Podwyższenie czynszu nie będzie naliczane jeśli najemca dokonał ulepszenia w lokalu mającego wpływ na czynniki podwyższające na własny koszt, za zgodą Wynajmującego.
- § 19. Polityka czynszowa gminy w latach 2026 - 2030 powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do zminimalizowania dopłaty z budżetu gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Wpływy z czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również pozyskanie środków na remonty.

Rozdział 6

ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY

- § 20. 1. W latach 2026 - 2030 nie przewiduje się istotnych zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.
2. Zakłada się, że zarząd lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy będzie nadal sprawowany przez Wójta Gminy Stara Dąbrowa.
 3. Wpływy z opłat z tytułu najmu lokali mieszkalnych obejmujące czynsz i opłaty niezależne oraz z tytułu najmu i dzierżawy lokali użytkowych oraz gruntów, są dochodami budżetu Gminy.

Rozdział 7

ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ

- § 21. 1. Do realizacji zamierzeń polegających na poprawie stanu technicznego lokali mieszkalnych będących w zasobie mieszkaniowym gminy niezbędne są środki finansowe na ten cel.
2. Głównym źródłem finansowania zamierzeń o których mowa w ust. 1 będą środki stanowiące wpływy z czynszów z tytułu najmu lokali mieszkalnych oraz środki wydzielone na ten cel w budżecie Gminy Stara Dąbrowa.
 3. Wysokość wydatków na remonty i zadania inwestycyjne związane z zasobem mieszkaniowym będą określone w kolejnych latach w uchwałach budżetowych.

Rozdział 8

WYDATKI NA POKRYCIE KOSZTÓW UTRZYMANIA BUDYNKÓW I LOKALI

§ 22. Wydatki na pokrycie kosztów zarządu budynków i lokali komunalnych obejmujące w szczególności:

- 1) wydatki na remonty i bieżącą konserwację,
- 2) opłaty za dostawę energii elektrycznej - w części wspólnej nieruchomości i inne urządzenia,
- 3) ubezpieczenia, podatki i inne opłaty cywilnoprawne,
- 4) opłaty za usługi kominiarskie, sanitarne i inne związane z utrzymaniem sprawności technicznej i użytkowej instalacji i urządzeń w budynku,
- 5) wydatki na utrzymanie zieleni i urządzeń zabawowych,
- 6) opłaty za przeglądy budowlane przeprowadzone na podstawie przepisów ustawy o bezpieczeństwie pracy.

§ 23. 1. Wysokość planowanych wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy określa tabela nr 6.

Tabela nr 6

Lp.	Wyszczególnienie	Wydatki w poszczególnych latach (zł)				
		2026	2027	2028	2029	2030
I.	Wydatki na pokrycie kosztów bieżącego utrzymania zarządu mediów, remontów, konserwacji budynków i lokali oraz inwestycji					
1.	Media	4 000	4 000	5 000	5 500	6 000
2.	Konserwacje	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000
3.	Bieżące utrzymanie	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000
4.	Remonty	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000
5.	Modernizacje	0	0	0	0	0
6.	Inwestycje	1 108 573,05	0	0	0	0
RAZEM:						
II.	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000
Łączne wydatki		1 108 614,05	41 000	42 000	42 500	43 000

2. Prognozowane wielkości mają charakter wyłącznie szacunkowy.

Rozdział 9

OPIS DZIAŁAŃ MAJĄCYCH NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY

§ 24. Celem programu jest poprawa warunków zamieszkiwania lokalnej społeczności. Głównym środkiem do realizacji tego celu są remonty i modernizacje istniejącego zasobu mieszkaniowego gminy.

§ 25. Za niezbędne uznaje się działania zmierzające do poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem, w szczególności polegające na:

1) prowadzeniu systematycznej zamiany lokali, mającej na celu zapewnienie lokali zamiennych osobom zamieszkujących w budynkach mieszkalnych:

- a) przeznaczonych do wyłączenia z użytkowania ze względu na zagrożenie życia lub zdrowia mieszkańców,
- b) przeznaczonych do rozbiórki z uwagi na inwestycje celu publicznego,
- c) przeznaczonych do zbycia.

2) inicjowaniu i prowadzeniu efektywnej zamiany lokali mającej na celu zapewnienie możliwości bieżącego regulowania opłat związanych z najmem lokalu oraz zmniejszenie liczby dłużników,

3) zapewnieniu lokali i pomieszczeń tymczasowych w celu bieżącej realizacji wyroków eksmisyjnych,

- 4) poprawie stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy,
- 5) rozwoju budownictwa mieszkalnego,
- 6) zapewnieniu regularnego i terminowego otrzymania należności z tytułu czynszu.

Załącznik nr 1
do Programu Gospodarowania Mieszkaniowym
zasobem Gminy Stara Dąbrowa na lata 2026 -2030

Adres budynku	Nr lokalu	Powierzchnia (m2)	Kategoria
Stara Dąbrowa nr 61 (Ośrodek Zdrowia)	61/2	57,71	I kategoria
Nowa Dąbrowa 39	39b/1	84,40	II kategoria
	39a/7	44,62	II kategoria
	39a/1	83,99	II kategoria
	39b/2	89,13	II kategoria
	39a/6	71,51	II kategoria
	39a/9	76,64	II kategoria
	39a/5	63,76	II kategoria
	39a/3	67,81	II kategoria
	39a/2	42,72	II kategoria
	39a/4	34,71	II kategoria
	39a/8	96,32	II kategoria
	39b/3	30,18	II kategoria
	39c/1	43,76	II kategoria
Stara Dąbrowa nr 1	1/3	51,33	II kategoria
	1/1	37,36	I kategoria
Chlebówko 7a	7a/7	48,10	III kategoria
Stara Dąbrowa nr 31 (Szkoła Podstawowa)	31	81,00	I kategoria
Rokicie 1	1/4	62,62	III kategoria
Stara Dąbrowa 58	58	53,00	III kategoria
Rosowo 11	11/3	53,00	III kategoria
Łącznie		1.273,67	I kategoria – 3 lokale II kategoria – 14 lokale III kategoria – 4 lokale