

**Projekt**

z dnia 22 kwietnia 2025 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY GMINY BIAŁOŚLIWIE**

z dnia ..... 2025 r.

**w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy  
Białośliwie na lata 2025-2030**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 2 pkt 3 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 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 (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725) Rada Gminy Białośliwie uchwala, co następuje:

**§ 1.** Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Białośliwie na lata 2025-2030”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Białośliwie.

**§ 3.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

**Ryszard Wolny**

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY BIAŁOSŁIWIE  
NA LATA 2025-2030**

**Rozdział 1**

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

**§ 1**

Mieszkaniowy zasób gminy (dalej: mzg) wg stanu na dzień 01.04.2025 r. składa się z 12 lokali mieszkalnych, z czego 11 lokali położonych jest w Białosłiwie, a jeden - w Dworzakowie. Lokale te znajdują się w 7 budynkach, z których 5 jest własnością Gminy Białosłiwie, a 2 to budynki stanowiące współwłasność z osobami fizycznymi. Pod najem socjalny na czas określony przeznaczony jest 1 lokal. Ogólna powierzchnia użytkowa zasobu mieszkaniowego wynosi 632,75 m<sup>2</sup>. Wielkość oraz stan techniczny, obecny oraz prognozowany, mieszkaniowego zasobu gminy przedstawia tabela nr 1.

**Tabela nr 1. Wielkość, wyposażenie oraz stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy – prognoza na poszczególne lata obowiązywania programu.**

| Lp.   | Lokalizacja             | Powierzchnia (m <sup>2</sup> ) | wyposażenie |          |         | stan techniczny budynku* |      |      |      |      |      |
|-------|-------------------------|--------------------------------|-------------|----------|---------|--------------------------|------|------|------|------|------|
|       |                         |                                | wodociąg    | kanaliza | c.o. ** | 2025                     | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 |
| 1     | ul. Strzelecka 10A      | 57,74                          | 1           | 1        | 1 g     | d                        | d    | d    | d    | d    | d    |
| 2     | ul. Ks. Kordeckiego 3/1 | 84,96                          | 1           | 1        | 1 gk    | bdb                      | bdb  | bdb  | bdb  | bdb  | bdb  |
| 3     | ul. Ks. Kordeckiego 3/2 | 83,41                          | 1           | 1        | 1 gk    | bdb                      | bdb  | bdb  | bdb  | bdb  | bdb  |
| 4     | ul. Ks. Kordeckiego 3/3 | 47,58                          | 1           | 1        | 1 gk    | bdb                      | bdb  | bdb  | bdb  | bdb  | bdb  |
| 5     | ul. Ks. Kordeckiego 3/4 | 44,53                          | 1           | 1        | 1 w     | bdb                      | bdb  | bdb  | bdb  | bdb  | bdb  |
| 6     | ul. Ks. Kordeckiego 3/5 | 73,33                          | 1           | 1        | 1 gk    | bdb                      | bdb  | bdb  | bdb  | bdb  | bdb  |
| 7     | ul. Podgórna 1/3        | 40,04                          | 1           | 1        | 0 k     | s                        | s    | -    | -    | -    | -    |
| 8     | ul. Podgórna 53/3       | 45,19                          | 1           | 1        | 1 g     | -                        | -    | -    | -    | -    | -    |
| 9     | ul. Podgórna 58/1       | 25,45                          | 1           | 1        | 0 e     | s                        | s    | s    | d    | d    | d    |
| 10    | ul. Podgórna 58/2       | 23,82                          | 1           | 1        | 0 e     | s                        | s    | s    | d    | d    | d    |
| 11    | ul. Podgórna 59         | 45,70                          | 1           | 1        | 0 k     | s                        | s    | s    | s    | d    | d    |
| 12    | Dworzakowo 35           | 61,00                          | 1           | 1        | 0 k     | s                        | s    | s    | s    | s    | s    |
| RAZEM |                         | 632,75                         | 12          | 12       | 7       |                          |      |      |      |      |      |

\* stan techniczny budynku: bdb (bardzo dobry), d (dobry), s (średni), z (zły), (-) planowana sprzedaż lokalu

\*\* c.o.: 1 g – piec gazowy; 1 gk – kotłownia gazowa w budynku, 1 w – c.o. piec węglowy, 0 e -grzejniki elektryczne, 0 k – piece kaflowe

## § 2

**1. Stan techniczny budynku bardzo dobry** oznacza, że budynek nie wymaga w prognozowanym okresie czasu remontu, jedynie bieżącej konserwacji (co nie wyklucza przeprowadzenia modernizacji instalacji technicznych).

**2. Stan techniczny dobry** oznacza, że ogólnie budynek jest w dobrym stanie technicznym, natomiast przegrody zewnętrzne budynku mogą wymagać wykonania naprawy lub docieplenia.

**3. Stan techniczny średni** oznacza, że elementy budynku należy naprawić lub wymienić, np. konieczna jest naprawa pokrycia dachowego, wymiana instalacji technicznej, naprawa bądź wymiana stolarki okiennej lub drzwiowej, docieplenie ścian, wymiana źródła ciepła.

**4. Stan techniczny zły** oznacza, że budynek jest w złym stanie technicznym, wszystkie lub większość elementów budynku należy naprawić lub wymienić oraz dokonać termomodernizacji wraz z wymianą źródła ciepła.

Budynek przy ul. Księdza Kordeckiego 3 powstał w latach 60-tych XX wieku, a w roku 2013 został poddany kompleksowej termomodernizacji. Oprócz lokali przeznaczonych na realizację usług związanych ze służbą zdrowia, w obiekcie znajduje się 5 lokali mieszkalnych. Stan techniczny budynku ocenia się jako bardzo dobry.

Stan jednego budynku jednorodzinnego, w którym znajduje się jeden lokal, ocenia się jako dobry – został on wyremontowany w ubiegłych latach.

Stan techniczny pozostałych 5 budynków, w których mieści się 6 lokali, z czego 2 budynki pozostają we współwłasności z osobami prywatnymi, oceniany jest jako średni. Stan tych budynków związany jest z ich wiekiem - głównie są to budynki z pierwszej połowy XX wieku, jednak najstarsze z nich powstały w połowie XIX w.

Aktualnie w mieszkaniowym zasobie gminy nie ma budynków, których stan ocenia się jako zły. Zarządzeniem nr 12.2025 Wójta Gminy Białosłowie z dnia 30.01.2025 r. z mieszkaniowego zasobu Gminy Białosłowie zostały wyłączone dwa lokale mieszkalne, położone w budynku przy ul. 4 Stycznia 59 w Białosłowie. Wyłączenie nastąpiło ze względu na zły stan techniczny budynku. Dotychczasowym lokatorom dostarczono lokale zamienne, które gmina wynajmuje i oddaje lokatorom w użytkowanie na podstawie umowy podnajmu.

## § 3

W latach 2025 - 2030 nie prognozuje się powiększenia zasobu mieszkaniowego w wyniku budowy nowych obiektów. Jednak konieczne jest pozyskanie do mzg co najmniej dwóch lokali mieszkalnych celem zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych lokatorów zajmujących obecnie lokale zamienne.

Zasadne jest powiększenie mzg o minimum 4 kolejne lokale, aby przeznaczyć je pod najem socjalny. Związane jest to z obowiązkiem wynikającym z art. 14 ust. 1 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) (dalej: uopl). Na podstawie wyroków eksmisyjnych gmina jest zobowiązana zawrzeć umowę najmu socjalnego z lokatorami, a do czasu dostarczenia mieszkań wypłaca właścicielom zajmowanych lokali odszkodowania, co wstrzymuje egzekucję wyroków.

Najbardziej realnym sposobem na powiększenie mzg jest adaptacja stanowiących własność Gminy Białosłowie lokali niemieszkalnych na cele mieszkaniowe.

## **Rozdział 2**

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

#### **§ 4**

**1.** Większość budynków, w których znajdują się lokale wchodzące w skład mzg, została wybudowana przed II wojną światową. Wpływa to znacząco na ich stan techniczny. Utrzymanie tych budynków w stanie zachowawczym wymaga systematycznych nakładów finansowych.

**2.** Wszystkie lokale z mieszkaniowego zasobu gminy wyposażone są w podstawowe instalacje techniczne tj. wodociągową, kanalizacyjną oraz elektryczną. Trzy wynajmowane lokale ogrzewane są piecami kaflowymi, w dwóch mieszkaniach zainstalowane jest ogrzewanie elektryczne, natomiast pozostałe lokale wyposażone są w instalację centralnego ogrzewania (w 6 lokalach źródłem ciepła jest piec gazowy, a w jednym - kocioł na paliwo stałe).

**3.** Z przeprowadzonych zgodnie z art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t. j. Dz. U. z 2025 r. poz. 418) okresowych przeglądów technicznych obiektów wynika, że jeden budynek, w którym znajduje się 5 mieszkań, jest w stanie bardzo dobrym. W stanie technicznym dobrym jest jeden budynek, w których mieści się 1 lokal. Pozostałych 5 budynków, w których znajduje się łącznie 6 lokali mieszkalnych, jest w stanie technicznym średnim. Do tej grupy zaliczone zostały 2 budynki (2 lokale) pozostające we współwłasności z osobami prywatnymi. Aktualnie żaden z budynków mzg nie jest w złym stanie technicznym.

**4.** Na podstawie aktualnych protokołów z okresowych przeglądów technicznych budynków, dokonano analizy potrzeb remontowych (tabela nr 2) i ustalono plan remontów i modernizacji budynków i lokali (tabela nr 3). Zakres prac remontowych i modernizacyjnych mzg uzależniony jest od możliwości przeznaczenia na to zadanie środków finansowych w danym roku budżetowym. W pierwszej kolejności przewiduje się wykonanie bieżących napraw oraz remontów wynikających z wymogów bezpieczeństwa.

**Tabela nr 2. Analiza potrzeb remontowych na podstawie wyników okresowych przeglądów technicznych.**

| Lp. | budynek/lokal      | przegląd               | uwagi/rodzaj robót                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-----|--------------------|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1   | ul. Podgórna 53    | budowlany              | ściany zewnętrzne – rysy, złuszczenia, zabrudzenia, stare zacieki spowodowane prawdopodobnie nieszczelnością opierzenia i brakiem rynien, nieszczelności pokrycia dachowego z płyt eternitowych, powyginane krokwie i łaty, sugeruje się wymianę pokrycia na nowe lżejsze z blachodachówki,                                                                                                                     |
| 2   | ul. Podgórna 58    | budowlany              | elewacja – rysy, złuszczenia, zabrudzenia, odparzenia i ubytki tynku na ścianach, stare zacieki spowodowane prawdopodobnie nieszczelnością pokrycia dachowego z eternitu - w miarę możliwości do wymiany na blachodachówkę, brak izolacji fundamentów co powoduje kapilarne podciąganie wody opadowej z gruntu,                                                                                                 |
| 3   | ul. Podgórna 59    | budowlany              | na części elewacji zacieki i ubytki w tynku stare zacieki spowodowane prawdopodobnie nieszczelnością opierzenia dachu, pokrycie z papy do konserwacji,                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 4   | ul. Strzelecka 10A | budowlany /gazowy      | tynki zewnętrzne – rysy, złuszczenia, zabrudzenia, ubytki w tynku na cokole, malowanie rur – instalacja gazowa,                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 5   | ul. Podgórna 1     | budowlany              | ściany zewnętrzne – rysy, złuszczenia, zabrudzenia, odparzenia tynku na ścianach, stare zacieki spowodowane prawdopodobnie nieszczelnością opierzenia, pokrycie dachowe z eternitu - w miarę możliwości do wymiany na blachodachówkę, konstrukcja dachu pouginana, ubytki w schodach zewnętrznych od frontu, lokal wymaga remontu przegród wewnętrznych, brak łazienki, brak wentylacji grawitacyjnej w lokalu, |
| 6   | ul. Kordeckiego 3  | budowlany              | niewielki ubytek w schodach zewnętrznych do kotłowni, drzwi do kotłowni do konserwacji,                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 7   | Dworzakowo 35      | budowlany /elektryczny | pokrycie dachowe z eternitu - w miarę możliwości do wymiany na blachodachówkę, przeciek na łączeniu rynien od strony podwórza, konieczny remont instalacji elektrycznej w lokalu                                                                                                                                                                                                                                |

**Tabela nr 3. Plan remontów i modernizacji budynków na lata 2025-2030 [planowane wydatki w tys. zł]**

| Lp. | Rodzaj robót                                                                                           | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|------|------|------|------|------|
| 1   | remont lub konserwacja pokrycia dachowego                                                              | 0    | 0    | 0    | 0    | 10   | 0    |
| 2   | remont/modernizacja instalacji technicznej                                                             | 13,5 | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    |
| 3   | wymiana stolarki zewnętrznej                                                                           | 0    | 6,0  | 6,0  | 0    | 0    | 0    |
| 4   | remont ścian zewnętrznych, fundamentowych                                                              | 0    | 0    | 30   | 0    | 0    | 0    |
| 6   | wymiana pokrycia dachowego wraz z orynnowaniem                                                         | 0    | 0    | 40   | 50   | 0    | 0    |
| 7   | likwidacja pieca węglowego lub piecy kaflowych, montaż nowego źródła ogrzewania wraz z instalacją c.o. | 0    | 6,5  | 0    | 30   | 30   | 0    |
| 8   | wymiana źródeł ciepła                                                                                  | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 30   |

## Rozdział 3

### Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2025-2030

#### § 5

1. Sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców w drodze bezprzetargowej odbywać się będzie w oparciu o przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 ze zm.) oraz zasady zawarte w stosownych uchwałach Rady Gminy Białosłowie.

2. Planuje się, że w latach 2025-2030 zostaną sprzedane 2 lokale mieszkalne, znajdujące się w 2 budynkach stanowiących współwłasność z osobami fizycznymi (tabela nr 4). Jednak sprzedaż uzależniona będzie od zainteresowania najemców wykupem mieszkań.

**Tabela nr 4. Planowana sprzedaż lokali z zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2025-2030**

|                    | Planowana sprzedaż gminnych lokali mieszkalnych: |      |      |      |      |      |
|--------------------|--------------------------------------------------|------|------|------|------|------|
| Rok                | 2025                                             | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 |
| Planowana sprzedaż | 1                                                | 0    | 1    | 0    | 0    | 0    |

## **Rozdział 4**

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

#### **§ 6**

1. Ze względu na bardzo niską obowiązującą stawkę czynszu polityka czynszowa zakłada wprowadzenie sukcesywnych podwyżek stawki, aby wpływy z czynszów choć częściowo pokrywały koszty związane z bieżącym utrzymaniem, konserwacją oraz niezbędnymi remontami gminnych zasobów mieszkaniowych.

2. Dla mieszkaniowego zasobu Gminy Białosłowie ustala się następujące rodzaje czynszów:

- 1) czynsz bazowy najmu za lokale mieszkalne
- 2) czynsz za lokale objęte najmem socjalnym.

3. Ze względu na duże zróżnicowanie stanu technicznego poszczególnych budynków oraz znajdujących się w nich lokali, stawki czynszu dla poszczególnych mieszkań należy zróżnicować za pomocą czynników obniżających i podwyższających wartość użytkową lokali, dzięki czemu wysokość czynszu będzie korespondować ze stanem technicznym oraz wyposażeniem i położeniem poszczególnych lokali.

4. Stawkę bazową czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej ustala wójt w drodze zarządzenia, na podstawie odrębnych przepisów oraz na podstawie niniejszej uchwały.

5. Ustala się czynniki obniżające i podwyższające stawkę bazową czynszu za lokale mieszkalne według następujących kryteriów:

- 1) położenie budynku:
  - a) budynek położony poza m. Białosłowie - 5 %
- 2) położenie lokalu w budynku wielolokalowym:
  - a) mieszkanie położone na I piętrze + 5 %
  - b) mieszkanie na poddaszu - 5 %

- 3) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan:
  - a) budynek wyposażony w c.o. - kotłownia gazowa w budynku + 15 %
  - b) mieszkanie wyposażone w c.o. – piec gazowy w lokalu + 10 %
  - c) mieszkanie bez c.o. - ogrzewanie piecami kaflowymi - 15 %
  - d) mieszkanie bez c.o. - ogrzewanie elektryczne - 5 %
  - e) mieszkanie bez łazienki - 10 %
  - f) mieszkanie z ciemną kuchnią (bez okna) - 5 %
- 4) ogólny stan techniczny budynku:
  - a) budynek w stanie bardzo dobrym, + 20 %  
poddany modernizacji lub termomodernizacji
  - b) budynek w stanie dobrym + 10 %
  - c) budynek w stanie złym - 10 %

6. Lokalem bazowym ze 100 % stawką czynszu, bez cech obniżających lub podwyższających, byłby lokal położony w m. Białosławie, w budynku w stanie technicznym średnim, na parterze, z łazienką, z jasną kuchnią (z oknem), wyposażony w instalację centralnego ogrzewania zasilaną przez kocioł na paliwo stałe.

7. Czynniki mające wpływ na wysokość stawki bazowej czynszu ulegają sumowaniu.

8. Nie planuje się obniżenia czynszu najemcom o niskich dochodach. Pomoc rodzinom w trudnej sytuacji finansowej jest i będzie realizowana w formie wypłaty dodatków mieszkaniowych przez Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej, na podstawie odrębnych przepisów regulujących zasady ich przyznawania.

## **Rozdział 5**

### **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**

#### **§ 7**

1. Lokale i budynki znajdujące się w mieszkaniowym zasobie Gminy Białosławie są zarządzane przez wójta.
2. Gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy polega w szczególności na:
  - 1) ewidencjonowaniu nieruchomości,
  - 2) zawieraniu umów najmu, wykonywaniu czynności związanych z naliczeniem należności i windykacją tych należności,

- 3) prowadzeniu czynności egzekucyjnych wobec najemców lokali pozostających w zwłoce z regulowaniem opłat,
  - 4) zapewnieniu odpowiedniej eksploatacji, bezpieczeństwa użytkowania oraz zabezpieczeniu nieruchomości przed uszkodzeniem i zniszczeniem,
  - 5) utrzymywaniu mieszkaniowego zasobu gminy w odpowiedniej sprawności technicznej,
  - 6) prowadzeniu dokumentacji technicznej budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.
3. Polityka zarządzania zasobem mieszkaniowym zmierzać będzie w kolejnych latach do utrzymania zasobu w odpowiednim, co najmniej nie pogorszonym, stanie technicznym.
4. W okresie obowiązywania programu nie przewiduje się zmiany sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.
5. W mieszkaniowym zasobie gminy znajdują się dwa lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących współwłasność z osobami fizycznymi. Do lokali przynależy udział w częściach wspólnych nieruchomości. W budynkach tych z mocy prawa powstały wspólnoty mieszkaniowe. Liczba lokali wyodrębnionych i niewyodrębnionych w każdym z tych budynków jest większa niż trzy, w związku z czym właściciele lokali są obowiązani podjąć uchwałę o wyborze zarządu. Członkiem zarządu może być wyłącznie osoba fizyczna. Dotychczas wspólnoty te nie podjęły uchwał o wyborze zarządu. Planuje się sprzedaż tych lokali w latach obowiązywania programu.

## **Rozdział 6**

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

#### **§ 8**

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2025–2030 będą:

1. wpływy z czynszów za najem lokali mieszkalnych
2. wpływy ze sprzedaży lokali mieszkalnych
3. środki z budżetu gminy
4. środki finansowe pozyskane przez gminę ze źródeł zewnętrznych (dotacje z budżetu państwa w ramach dostępnych programów i funduszy, środki z Narodowego lub Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska)
5. środki z budżetu Unii Europejskiej
6. inne dochody.



## Rozdział 7

### Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów, modernizacji budynków i lokali, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi oraz wydatki inwestycyjne

#### § 9

1. Koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy związane są przede wszystkim z:
  - 1) bieżącą eksploatacją
  - 2) utrzymaniem sprawności instalacji technicznych
  - 3) usuwaniem skutków awarii
  - 4) kosztami przeglądów budowlanych, kominiarskich, gazowych
  - 5) modernizacją mieszkaniowego zasobu gminy.
2. Prognozowane koszty utrzymania, remontów, inwestycji i zarządu mieszkaniowym zasobem Gminy Białosłowie w latach 2025 - 2030 przedstawia tabela nr 4.

**Tabela nr 5. Planowana wysokość wydatków ponoszonych na utrzymanie zasobu mieszkaniowego w latach 2025 - 2030**

| Lp. | Rodzaj kosztów                                                                  | Planowane wydatki w tys. zł |      |      |      |      |      |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|------|------|------|------|------|
|     |                                                                                 | 2025                        | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 |
| 1.  | Koszty eksploatacji bieżącej budynków                                           | 9,0                         | 9,3  | 9,7  | 10,1 | 12,4 | 12,9 |
| 2.  | Koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków                      | 13,5                        | 12,5 | 76   | 80   | 40   | 30   |
| 3.  | Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest współwłaścicielem | 0                           | 0    | 0    | _*   | _*   | _*   |
| 4.  | Koszty inwestycyjne                                                             | 0                           | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    |
|     | <b>Razem</b>                                                                    | 22,5                        | 21,8 | 85,7 | 90,1 | 52,4 | 42,9 |

\_\* od roku 2028 przewiduje się brak lokali mzg znajdujących się w budynkach stanowiących współwłasność gminy

3. W powyższym zestawieniu koszty inwestycyjne zostały określone na poziomie zero, mimo, że ujęto w programie konieczność powiększenia mzg poprzez adaptację lokali niemieszkalnych na cele mieszkaniowe. Przybliżone koszty inwestycyjne będą możliwe do określenia po zweryfikowaniu możliwości technicznych i formalnoprawnych dla wybranych nieruchomości stanowiących własność gminy. W zależności od możliwości wykorzystania środków zewnętrznych na powiększenie mieszkaniowego zasobu gminy, poprzez pozyskanie i adaptację kolejnych lokali na lokale mieszkalne,

konieczne będzie również zabezpieczenie dodatkowych środków z budżetu gminy jako wkładu własnego w inwestycje.

4. Gmina wykonywać będzie drobne naprawy i bieżące remonty, odpowiednio do zaistniałych potrzeb w tym zakresie.
5. W okresie obowiązywania programu, w budżecie gminy zaplanowane zostaną środki na remonty lokali składających się na mieszkaniowy zasób gminy, wynikające z potrzeb określonych na podstawie okresowych przeglądów obiektów. Wysokość środków wynikać będzie z kosztorysów zaplanowanych remontów.
6. W zakresie modernizacji w najbliższych latach zaplanowano wydatki na wymianę źródeł ciepła. Dotyczy to w pierwszej kolejności lokali ogrzewanych poprzez spalanie paliw kopalnych (c.o. z piecem opalonym węglem) oraz wyposażonych w mało efektywne urządzenia i systemy ogrzewania (piece kaflowe).

## **Rozdział 8**

### **Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy**

#### **§ 10**

W celu zapewnienia poprawy oraz racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy będą podejmowane następujące działania:

- 1) wykonywanie remontów lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy w celu utrzymania substancji mieszkaniowej w niepogorszonym stanie,
- 2) angażowanie mieszkańców we właściwe utrzymanie porządku i stanu technicznego zajmowanych lokali,
- 3) pozyskanie funduszy zewnętrznych na finansowanie prac modernizacyjnych oraz na powiększenie mieszkaniowego zasobu gminy, poprzez min. adaptację lokali niemieszkalnych,
- 4) sprzedaż lokali mieszkalnych w przypadku zainteresowania najemców wykupem mieszkań, zwłaszcza w budynkach stanowiących współwłasność z osobami fizycznymi,
- 5) udzielanie bonifikat dla najemców zgłaszających chęć wykupu mieszkania, zgodnie z właściwą uchwałą,
- 6) próba dostosowania wielkości lokali do liczby osób w gospodarstwie domowym,
- 7) zachęcanie najemców o niskich dochodach do uzyskiwania pomocy w formie wypłaty dodatku mieszkaniowego zgodnie z procedurami ośrodka pomocy społecznej,
- 8) dążenie do utworzenia lokali, które mogłyby stanowić przedmiot umowy najmu socjalnego, w tym poprzez podział lokali o największym metrażu na mniejsze lokale,

- 9) urealnienie stawki bazowej czynszu, które zwiększy dochody budżetu i pozwoli na poszerzenie zakresu remontów,
- 10) wspieranie najemców w czynnościach mających na celu podwyższenie standardów wynajmowanych lokali (remonty itp.),
- 11) przestrzeganie zasad wynajmowania lokali według kryteriów ustalonych we właściwej uchwale,
- 12) adaptacja pomieszczeń niemieszkalnych na mieszkalne.

## **§ 11**

W przypadku prac remontowych, planowanych do wykonania w latach objętych programem, nie przewiduje się konieczności dokonania przejściowej lub stałej zamiany lokali, dotyczącej lokatorów remontowanych lokali. Jeżeli zaistnieje taka potrzeba, a gmina nie będzie dysponować odpowiednim lokalem, lokal zamienny zostanie dostarczony lokatorom w ramach umowy podnajmu, z wykorzystaniem oferowanych przez inne podmioty lokali na wynajem.

## **§ 12**

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Białosłowie na lata 2025-2030 stanowi jedynie prognozę działań, które można podjąć w określonych warunkach, dlatego program ten może ulec zmianie.

Bardzo mała liczba lokali znajdujących się w zasobie mieszkaniowym gminy oraz niewielkie możliwości finansowe budżetu gminy znacznie ograniczają działania mogące poprawić racjonalne wykorzystanie zasobu. Np. obecnie wśród najemców są lokatorzy, którym można by zaproponować zamianę mieszkania na mniejsze, ale w mieszkaniowym zasobie gminy brak jest takich mieszkań.

Priorytetowe, a zarazem najbardziej realne do zrealizowania działania w zakresie gospodarowania do 2030 roku to:

- pozyskanie lokali pod najem socjalny
- utrzymanie w stanie niepogorszonym budynków i mieszkań
- sprzedaż dwóch lokali znajdujących się w budynkach, nie stanowiących w całości własności gminnej.

Gmina będzie dążyła do realizacji pozostałych wymienionych w § 10 celów, ale najpilniejszymi działaniami będą te uznane za priorytetowe.

**UZASADNIENIE**  
**DO UCHWAŁY NR .....**  
**RADY GMINY BIAŁOŚLIWIE**

z dnia ..... r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Białosłowie na lata 2025-2030**

Zgodnie z 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 zobowiązana jest uchwalić wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, obejmujący okres co najmniej 5 lat.

Do zadań własnych gminy należy tworzenie warunków do zabezpieczania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, poprzez zapewnienie lokali mieszkalnych w ramach najmu socjalnego i lokali zamiennych oraz zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw o niskich dochodach. Zadania te gmina wykonuje wykorzystując mieszkaniowy zasób gminy lub w inny sposób.

Celem uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy jest wdrożenie racjonalnej polityki mieszkaniowej zmierzającej do realizacji obowiązku dostarczenia lokalu pod najem socjalny w ramach wyroków eksmisyjnych, wykorzystując do tego mzg, zwiększenia możliwości zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych najuboższych mieszkańców gminy, poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy, określenia polityki czynszowej zapewniającej utrzymanie zasobu w należytych stanie technicznym oraz zwiększenia efektywności zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

W związku z powyższym podjęcie przedmiotowej uchwały jest zasadne.