

**UCHWAŁA NR [ ]**  
**RADY GMINY MASZEWO**  
**z dnia [ ] września 2024 r.**

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem  
Gminy Maszewo na lata 2024 – 2028**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609, 721) i 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) uchwała się, co następuje:

§ 1. Uchwała się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Maszewo na lata 2024 – 2028, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Maszewo.

§ 3. Traci moc uchwała nr XXVI/142/17 Rady Gminy Maszewo z dnia 22 marca 2017 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Maszewo na lata 2017 – 2022 (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2017 r. poz. [ ]).

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

Przewodniczący Rady Gminy Maszewo

Wojciech Domagała  
Rada Prawny

Załącznik do uchwały nr [ ]  
Rady Gminy Maszewo  
z dnia [ ] września 2024 r.

## **WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY MASZEWO NA LATA 2024 – 2028**

### **Rozdział 1. Postanowienia ogólne**

1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Maszewo na lata 2024-2028 określa podstawowe zasady i kierunki działania Gminy Maszewo w gospodarowaniu mieszkaniowym zasobem gminy w tym okresie.

2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) Ustawie – należy przez to rozumieć ustawę 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);
- 2) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Maszewo;
- 3) Wójcie – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Maszewo;
- 4) Programie – należy przez to rozumieć niniejszy wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Maszewo na lata 2024-2028.

### **Rozdział 2. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Maszewo w latach 2024-2028**

1. W skład zasobu mieszkaniowego Gminy Maszewo wchodzi lokale służące do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych zgodnie z Ustawą.

2. Zasób mieszkaniowy Gminy Maszewo składa się z 9 lokali mieszkalnych, w tym 2 lokale socjalne.

3. Szczegółowe zestawienie lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy przedstawia poniższa tabela:

<b>Lp.</b>	<b>Lokalizacja</b>	<b>Powierzchnia użytkowa w m<sup>2</sup></b>	<b>Ogólna ocena stanu technicznego</b>
1	Bytomiec 34	50,30	średni
2	Gęstowice 6/1	45,87	dobry
3	Gęstowice 6/2	34,07	dobry
4	Gęstowice 6/3	38,70	dobry
5	Gęstowice 11/6	45,50	dobry

6	Granice 19	46,00	dobry
7	Maszewo 64/1	75,74	zadowalający
8	Rzeczyca 14	53,60	zadowalający
9	Rzeczyca 16	95,95	dobry

4. Prognozuje się utrzymanie właściwego stanu technicznego lokali jako nadających się do zamieszkania w latach 2024-2028.

### **Rozdział 3.**

#### **Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali**

1. Podstawowym zadaniem gminy w zakresie planu remontów i modernizacji budynków będzie utrzymanie właściwego stanu technicznego budynków, utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie nie pogorszonym oraz zapewnienie bezpieczeństwa najemcom.

2. Potrzeby w zakresie remontów i modernizacji budynków i lokali określane będą na bieżąco głównie w oparciu o aktualne wyniki okresowych kontroli stanu technicznego budynków, instalacji i przewodów realizowanych zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2024 r. poz. 725, 843).

3. W latach 2024-2028 plan remontów i modernizacji budynków będzie realizowany w zależności od stopnia pilności ich wykonania, w oparciu o przeprowadzone przeglądy oraz możliwości finansowe Gminy Maszewo. Gmina nie przewiduje przeprowadzenia remontów kapitalnych lokali mieszkalnych, zakłada się prowadzenie na bieżąco napraw i konserwacji w oparciu o zalecenia ujęte w przeglądach.

### **Rozdział 4.**

#### **Planowana sprzedaż lokali**

1. Celem Gminy Maszewo jest umożliwienie nabycia lokali komunalnych na własność przez ich najemców.

2. Sprzedaż lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Maszewo odbywa się w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145) oraz na podstawie uchwały nr XV/87/16 Rady Gminy Maszewo z dnia 28 kwietnia 2016 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Maszewo (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2016 r., poz. 1018) i uchwały nr XV/88/16 Rady Gminy Maszewo z dnia 28 kwietnia 2016 r. w sprawie określenia wysokości i warunków udzielania bonifikat przy sprzedaży nieruchomości będących własnością Gminy Maszewo (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2016 r., poz. 1019).

3. W latach 2024-2028 prognozuje się sprzedaż 4 lokali mieszkalnych.

## **Rozdział 5.**

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

1. Polityka czynszowa Gminy powinna zmierzać do zbilansowania wpływów z czynszów z wydatkami na bieżącą eksploatację i remonty, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej.

2. Stawkę bazową czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu wchodzącego w skład gminnego zasobu z tytułu najmu ustala Wójt na podstawie zarządzenia.

3. Ustala się następujące czynniki obniżające stawkę bazową czynszu:

- 1) lokal bez dostępu do wody i kanalizacji w lokalu – obniżka o 10%;
- 2) lokal bez łazienki – obniżka o 10%;
- 3) lokal bez WC – obniżka o 10%;
- 4) lokal bez centralnego ogrzewania – obniżka 10%

4. Ustala się następujące czynniki podwyższające stawkę bazową czynszu:

- 1) lokal z doprowadzoną instalacją wodno-kanalizacyjną – podwyższenie o 20%;
- 2) lokal z doprowadzonym centralnym ogrzewaniem – podwyższenie o 20%

5. Czynniki obniżające stawkę bazową czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.

6. Aktualizacja czynszu jest wprowadzana nie częściej niż raz w roku na podstawie art. 8a Ustawy.

7. W przypadku wykonania w lokalu ulepszenia przez najemcę, stawka czynszu pozostaje na dotychczasowym poziomie.

8. Nie przewiduje się możliwości udzielania dodatkowych obniżek czynszu w stosunku do najemców o niskich dochodach.

9. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat eksploatacyjnych niezależnych od właściciela, tj. opłat za dostawę energii elektrycznej, energii cieplnej, wody oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych. Opłaty te będą pobierane przez gminę tylko w wypadku, gdy korzystający z lokalu nie będzie miał zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

## **Rozdział 6.**

### **Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy**

1. Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza Wójt Gminy Maszewo.

2. Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Maszewo winno polegać w szczególności na:

- 1) zapewnieniu właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej mieszkaniowego zasobu;
- 2) zapewnieniu bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji mieszkaniowego zasobu;
- 3) utrzymaniu mieszkaniowego zasobu w stanie niepogorszonym, zgodnie z jego przeznaczeniem.

3. W okresie objętym Programem nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

## **Rozdział 7.**

### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej**

1. W latach 2024-2028 finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł:

- 1) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne;
- 2) środki z budżetu gminy;
- 3) środki pozyskane ze źródeł zewnętrznych.

2. W przypadku wystąpienia różnicy pomiędzy dochodami z najmu a faktycznymi kosztami utrzymania, zostanie ona pokryta ze środków własnych gminy.

## **Rozdział 8.**

### **Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, a także koszty inwestycyjne**

1. Gmina prowadzić będzie drobne naprawy i remonty bieżące odpowiednio do zaistniałych potrzeb w tym zakresie.

2. Wydatki w kolejnych latach na koszty remontów i modernizacji mieszkaniowego zasobu gminy będą kształtowały się w zależności od możliwości pozyskania dodatkowych źródeł finansowania.

3. Wydatki bieżące na pokrycie remontów mieszkań oraz budynków będą corocznie określone w uchwale budżetowej w miarę możliwości i potrzeb gminy.

4. Ustala się, że koszty bieżącej eksploatacji w latach 2024-2028 będą stanowiły 30% zarezerwowanych w budżecie wydatków na prowadzenie gospodarki mieszkaniowej.

5. Ustala się, że koszty remontów i modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy w latach 2024-2028 będą stanowiły 30% zarezerwowanych w budżecie wydatków na prowadzenie gospodarki mieszkaniowej.

6. Dopuszcza się zmianę proporcji wydatków określonych w ust. 4 i 5 w zależności od aktualnych potrzeb.

7. Wydatków inwestycyjnych w latach 2024-2028 nie przewiduje się.

## **Rozdział 9.**

### **Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy**

W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania zasobem mieszkaniowym należy dążyć do racjonalnego gospodarowania środkami z budżetu gminy przeznaczonymi na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego oraz należy sprawować bieżący nadzór nad terminowością regulowania opłat czynszowych. W latach 2024-2028 nie przewiduje się remontów kapitalnych budynków i lokali mieszkalnych, z którymi wiąże się konieczność zapewnienia lokali zamiennych najemcom na czas remontów.

Sprzedaż lokali mieszkalnych z zasobu uzależniona będzie od zainteresowania dotychczasowych najemców wykupem mieszkań.

Inne działania Gminy Maszewo, mające na celu zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców, będą realizowane poprzez kształtowanie odpowiedniej polityki przestrzennej w zakresie wyznaczania terenów pod budownictwo mieszkaniowe oraz popieranie wszelkich form budownictwa mieszkaniowego.