

Projekt

z dnia 10 czerwca 2026 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ ZAGÓROWA**

z dnia 2026 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Zagórz
w latach 2026-2030**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 oraz art. 40 ust. 2 pkt. 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r., poz. 662) i art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r., poz. 725) uchwala się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zagórz na lata 2026-2030 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Zagórz

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej Zagórz

Ryszard Sikorski

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY ZAGÓRÓW NA LATA 2026-2030

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r., poz. 725) stanowi formalną podstawę realizacji zadania własnego gminy w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. Program zawiera zasady tworzenia i wdrażania strategii, która dotyczy gospodarowania zasobem oraz daje podstawę organowi wykonawczemu gminy do podejmowania bezpośrednich i bieżących decyzji.

Program wprowadza planowaną politykę, dotyczącą gminnego zasobu, projektowaną na okres pięciu lat, tj. 2026-2030.

Punktem wyjścia programu jest uwzględnienie realnych możliwości gminy w stosunku do gospodarowania jej mieszkaniowym zasobem.

Niniejszy program obejmuje następujące zagadnienia:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;
- 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 zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach;
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- 7) 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, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne;
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:
 - a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
 - b) planowaną sprzedaż lokali.

Rozdział I

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach, z podziałem na socjalne lokale i pozostałe lokale mieszkalne.

Lokale mieszkalne w zasobie gminy są w całości wynajmowane na czas nieoznaczony, jedynie wynajem socjalnych lokali określa czas najmu.

W wyniku naturalnego ruchu ludności gmina odzyskuje średnio 1 do 2 lokali rocznie.

W latach 2026-2030 nie planuje się budowy ani wykupu mieszkań od innych podmiotów i przekształcenia ich na mieszkania komunalne.

Stanowisko takie spowodowane jest brakiem możliwości finansowych gminy na budowę mieszkań komunalnych, wysokimi kosztami utrzymania mieszkań.

Gmina posiada 46 lokali mieszkalnych w 13 budynkach o ogólnej powierzchni 2184,14 m².

Charakterystyka mieszkaniowego zasobu Gminy Zagórow

Zestawienie powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych będących w zasobie gminy na koniec maja 2026

L.p.	Adres	Pow. użytkowa w m ²	Liczba mieszkań komunalnych	Forma zarządzania
1.	ul. Leśna 4A	835,10	14	wspólnota mieszkaniowa
2.	ul. Leśna 4B	88,17	2	wspólnota mieszkaniowa
3.	ul. Wojska Polskiego 3	173,03	4	komunalne
4.	ul. Kościuszki 16	152,12	3	wspólnota mieszkaniowa
5.	ul. Konińska 33	30,69	1	komunalne
6.	ul. Kilińskiego 13	59,80	2	wspólnota mieszkaniowa
7.	ul. Słupecka 9A	58,00	1	komunalne
8.	ul. Przemysłowa 3B	36,25	1	komunalne
9.	Oleśnica 42	192,92	5	komunalne
10.	Kopojno 38	170,86	2	komunalne
11.	Grabina 16	29,90	1	komunalne
12.	Szetlewek 38	120,15	2	komunalne
13.	Szetlewek 38	237,15	8	socjalne
Ogółem		2184,14	46	

Zasób mieszkaniowy Gminy Zagórz aktualnie zarządzany jest przez: Referat Inwestycyjno Komunalny Urzędu Miejskiego w Zagórzach, Firmę Administrator, Zarządzanie i Administracja Nieruchomościami Jacek Kołodziejczak z Wrześni oraz w małych wspólnotach członkowie Zarządów Wspólnot Mieszkaniowych.

Poza budynkami wielorodzinnymi znajdującymi się przy ulicy Leśnej oddanymi do użytku w latach 90-tych (blok 24 rodzinny w roku 1988, blok 30 rodzinny w roku 1994) jest to substancja bardzo stara wybudowana w okresie międzywojennym.

Budynki będące w zasobie gminy sięgają swą historią nawet około 100 i więcej lat. Wymagają ciągłych bieżących napraw i konserwacji a w wielu przypadkach kapitalnych remontów.

Rozdział II

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

Potrzeby remontowe budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy wynikają z konieczności utrzymania stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania. Utrzymanie właściwego stanu technicznego budynków i lokali zgodnie z przepisami Prawa budowlanego ciąży na właścicielu lub zarządcy obiektu.

Prowadzone są coroczne przeglądy techniczne, roboty konserwacyjne i bieżące naprawy.

Zakres i wielkości remontów w obiektach gdzie są utworzone wspólnoty mieszkaniowe których gmina jest jednym ze współwłaścicieli określany jest raz w roku uchwałami Zarządu Wspólnot Mieszkaniowych.

L.p.	Adres	Pow. użytkowa w m ²	Forma zarządzania	Stan techniczny budynku
1.	ul. Leśna 4A	835,10	Wspólnota mieszkaniowa	zadowalający
2.	ul. Leśna 4B	88,17	Wspólnota mieszkaniowa	zadowalający
3.	ul. Wojska Polskiego 3	173,03	komunalne	średni
4.	ul. Kościuszki 16	152,12	Wspólnota mieszkaniowa	średni
5.	ul. Konińska 33	30,69	komunalne	średni
6.	ul. Kilińskiego 13	59,80	Wspólnota mieszkaniowa	średni
7.	ul. Słupecka 9A	58,00	komunalne	zadowalający
8.	ul. Przemysłowa 3B	36,25	komunalne	średni
9.	Oleśnica 42	192,92	komunalne	średni
10.	Kopojno 38	170,86	komunalne	zadowalający
11.	Grabina 16	29,90	komunalne	średni
12.	Szetlewek 38	120,15	komunalne	zadowalający
13.	Szetlewek 38	237,15	socjalne	zadowalający

Ogółem stan techniczny budynków jest średni. Z przeprowadzonych przeglądów technicznych nie wynika aby istniało, w którymkolwiek z lokali zagrożenie bezpieczeństwa dla życia mieszkańców.

Planowane środki przeznaczone zostaną w szczególności na wymianę bądź przebudowę istniejącego ogrzewania; remont pokryć dachowych, wymianę stolarki (okien i drzwi) odnowa elewacji, wymiana instalacji elektrycznej w budynkach w stanie technicznym zadowalającym i średnim.

Gmina Zagórów w miarę możliwości finansowych starać się będzie przeprowadzać bieżące remonty budynków komunalnych. Drobne naprawy wynikające nagle, w skutek np. awarii będą przeprowadzane na bieżąco. Natomiast remonty wymagające dużego nakładu finansowego i czasowego, będą uzależnione od zaplanowanych w budżecie Gminy na dany rok środków finansowych.

WYSOKOŚĆ PLANOWANYCH WYDATKÓW W KOLEJNYCH LATACH

Lata	2026	2027	2028	2029	2030
Remonty i modernizacja	589 000,00zł.	619 000,00zł.	50 000,00zł.	47 000,00zł.	45 000,00zł.

Rozdział III

Planowana sprzedaż lokali w latach 2026-2030

Sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Zagórów odbywać się będzie na zasadach określonych ustawą o gospodarce nieruchomościami w oparciu o podjęte uchwały Rady Miejskiej Zagórowa.

Decyzja o sprzedaży będzie rozważana po złożeniu wniosków przez najemców lokali komunalnych. Gmina będzie dążyć do sprzedaży lokali tam, gdzie leży to w interesie gminy i tam gdzie zawiązały się Wspólnoty Mieszkaniowe.

Sprzedaż nawet w najbardziej sprzyjających warunkach, nie może objąć wszystkich zasobów mieszkaniowych gminy ponieważ nie jest to w naszym interesie, dlatego decyzja o zbyciu lokali każdorazowo jest wnikliwie omawiana i oceniana przez kierownictwo Urzędu oraz radnych Rady Miejskiej Zagórowa.

Lata	2026	2027	2028	2029	2030
Planowana sprzedaż lokali	6	1	1	1	1

Rozdział IV

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

Zgodnie z Zarządzeniem nr 24/2023 Burmistrza Gminy Zagórów z dnia 6 kwietnia 2023 r. w sprawie stawek za lokale mieszkalne na terenie miasta i gminy Zagórów, stawka bazowa czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu wynosi 2,50zł. Czynsz najmu w zasobie stanowi główne źródło finansowania kosztów utrzymania zasobu.

Stawka bazowa czynszu zapewniać winna pokrycie kosztów ponoszonych na utrzymanie zasobu, w tym kosztów administrowania, konserwacji, remontów, kosztów bieżącego utrzymania technicznego budynków oraz kosztów utrzymania zieleni.

Stawki czynszu w zasobie mieszkaniowym podlegają zróżnicowaniu w zależności od wyposażenia technicznego lokalu. Zmiana standardu lokalu dokonana ze środków gminy powoduje odpowiednią zmianę czynszu.

Najemca oprócz czynszu zobowiązany jest do uiszczenia opłat eksploatacyjnych, tj. opłat za energię elektryczną, energię ciepłą, dostawę wody do lokalu z sieci wodociągowej, odbiór odpadów komunalnych oraz nieczystości płynnych.

Zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego stawkę bazową czynszu za 1m² ustala Burmistrz. Ustalając stawkę czynszu w zasobach stanowiących mieszkaniowy zasób gminy organ wykonawczy uwzględnia czynniki podwyższające i obniżające wartość użytkową lokali komunalnych i tak:

Czynniki podwyższające stawkę czynszu:

- zimna woda, kanalizacja +10% stawki bazowej
- łazienka, wc +10% stawki bazowej
- centralne ogrzewanie +20% stawki bazowej

Czynniki obniżające stawkę czynszu:

lokal bez zimnej wody - 5% stawki bazowej

Stawka czynszu za socjalny lokal oraz pomieszczenie tymczasowe nie może przekraczać połowy stawki bazowej i nie mają do niej zastosowania czynniki podwyższające ani obniżające.

Przy każdorazowej zmianie stawki bazowej czynszu winna być dokonana analiza kosztów ponoszonych za zarządzanie i administrowanie gminną substancją mieszkaniową.

Rozdział V

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

1. Czynności z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem Gminy w granicach ustalonych przez Burmistrza zostały powierzone:

- a) Przedsiębiorstwu Obsługi Nieruchomości: Administrator Jacek Kaźmierczak, Września
- b) Pracownikowi Urzędu Miejskiego – wydzielone stanowisko w Referacie Inwestycyjno Komunalnym – Inspektor d/s gospodarki mieszkaniowej i zamówień publicznych

2. Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem Gminy obejmują w szczególności:

- a) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najmem lokali i windykacja tych należności.
- b) utrzymanie w należytych stanie technicznym nieruchomości oraz urządzeń komunalnych i zieleni,
- c) remonty, konserwację i modernizację lokali i budynków,
- d) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych,

3. Zarządzanie zasobami komunalnymi odbywa się na podstawie ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

4. Zarządcy oraz forma zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy Zagórów na przestrzeni lat 2026 - 2030 nie ulegnie zmianie.

Rozdział VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2026 – 2030

Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2026-2030 będą:

- 1) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe.
- 2) wpływy ze sprzedaży lokali lub budynków mieszkalnych
- 3) dochody własne z budżetu gminy
- 4) inne dochody i środki finansowe pozyskane przez gminę w ramach dostępnych programów i funduszy.

Podstawowym źródłem finansowania administrowania i remontów zasobów mieszkaniowych gminy jest dochód z czynszu, wpływy ze sprzedaży lokali lub budynków mieszkalnych oraz dochody własne z budżetu gminy. Nie przewiduje się pozyskiwania środków na utrzymanie i remont lokali mieszkalnych ze źródeł zewnętrznych w postaci kredytów lub pożyczek. Jedyną alternatywę upatruje się w środkach z rządowego programu oraz Unii Europejskiej pod warunkiem ukazania się programu który będzie pozwalał na realizację tego typu działań.

Rozdział VII

Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałami na koszty

Wysokość planowanych środków finansowych na utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy w poszczególnych latach określa poniższa tabela:

L.p.	Lata finansowania	Przychody z czynszu	Środki z budżetu gminy	Środki zewnętrzne	Razem
1	2026	164 000,00zł.	87 000,00zł.	436 000,00zł.	687 000,00zł.
2	2027	140 000,00zł.	131 000,00zł.	436 000,00zł.	707 000,00zł.
3	2028	135 000,00zł.	0,00zł.	0,00zł.	135 000,00zł.
4	2029	130 000,00zł.	0,00zł.	0,00zł.	130 000,00zł.
5	2030	125 000,00zł.	0,00zł.	0,00zł.	125 000,00zł.

PLANOWANE KOSZTY UTRZYMANIA LOKALI GMINNYCH W LATACH 2026 – 2030

Przewidywane koszty	2026	2027	2028	2029	2030
Bieżąca eksploatacja	90 000,00zł.	82 800,00zł.	79 600,00zł.	77 400,00zł.	74 200,00zł.
Remonty i modernizacja	589 000,00zł.	619 000,00zł.	50 000,00zł.	47 000,00zł.	45 000,00zł.
Zarząd nieruchomościami wspólnymi	8 000,00zł.	5 200,00zł.	5 400,00zł.	5 600,00zł.	5 800,00zł.
Ogółem	687 000,00zł.	707 000,00zł.	135 000,00zł.	130 000,00zł.	125 000,00zł.

Rozdział VIII

Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

1. Gmina Zagórz w celu racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym podejmować będzie następujące działania:

- systematyczna dbałość o istniejący zasób mieszkaniowy oraz poprawa stanu technicznego lokali i budynków;
- remont lokali przeprowadzany przez lokatorów na ich wniosek, w ramach częściowego zwolnienia z opłat za czynsz;
- sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz poprzez windykację zaległości.
- sprzedaż lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych na rzecz najemców,
- podejmowanie działań egzekucyjnych, prowadzących do ściągnięcia zadłużenia lokalu, bądź też wypowiedzania umów najmu;
- wypowiedzanie umów najmu również w przypadku podejmowania lub oddawania lokalu do bezpłatnego używania bez zgody wynajmującego;
- wypowiedzanie umów najmu lokatorom, którym przysługuje tytuł prawny do innego lokalu położonego w tej samej miejscowości lub pobliskiej miejscowości;

2. W celu poprawy wykorzystania i racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem Gminy Zagórz będą podejmowane działania polegające na:

- zamianach lokali, w tym:

- a) zmiana lokali z dużych na mniejsze,
- b) zamiana lokali o wysokich kosztach utrzymania, na lokale o niższych kosztach utrzymania,
- c) zamiana lokali w celu poprawy posiadanych warunków mieszkaniowych.

3. W okresie 2026-2030 nie przewiduje się zamian lokali w związku z remontami budynków i lokali mieszkalnych. Planowane w tym okresie prace remontowe nie wymagają wykwaterowania mieszkańców a jedynie odpowiednią koordynację prac i współpracę z mieszkańcami.

W miarę posiadanych środków oraz możliwości skorzystania z dobrych dla gminy programów rządowych lub unijnych z zakresu gospodarki mieszkaniowej, przewiduje się również wejście w takie programy i fundusze.

Uzasadnienie

do uchwały Nr

Rady Miejskiej Zagórowa

z dnia

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Zagórow w latach 2026-2030

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U z 2023 r., poz. 725) nakłada na gminę obowiązek opracowania wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Jest to dokument planistyczny który winien obejmować okres minimum 5 lat i być pomocny w racjonalnym i efektywnym gospodarowaniu istniejącym zasobem mieszkaniowym. Z uwagi na fakt, że realizacja polityki mieszkaniowej powierzona została samorządom gminnym należy bardzo umiejętnie i mądrze gospodarować istniejącym zasobem mieszkaniowym, aby sprostać wymaganiom ustawy oraz zaspokajać potrzeby społeczności gminnej.

Jest to szczególnie ważne w sytuacji gdy Gmina dysponuje ograniczonymi środkami finansowymi i nie ma w najbliższej przyszłości możliwości poprawy warunków mieszkaniowych mieszkańców.

Opracowany program przyczyni się do prawidłowego i efektywnego gospodarowania istniejącym zasobem mieszkaniowym gminy Zagórow. Ogólnym jego założeniem jest stworzenie warunków do optymalnego wykorzystania istniejących zasobów mieszkaniowych.

Przewodniczący Rady Miejskiej Zagórowa

Ryszard Sikorski