

**UCHWAŁA NR XXV/140/2025
RADY GMINY SIEDLEC**

z dnia 19 grudnia 2025 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 z późn. 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 725)

uchwała się, co następuje:

§ 1. Uchwała się „Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Siedlec na lata 2026 – 2030” w brzmieniu określonym w załączniku do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Siedlec.

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

Przewodniczący Rady
Gminy Siedlec

Andrzej Kaźmierczak

Załącznik do uchwały nr XXV/140/2025
Rady Gminy Siedlec
z dnia 19 grudnia 2025 r.

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Siedlec na lata 2026-2030

Opracowanie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Siedlec jest realizacją obowiązku, który nałożyła ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r. poz. 725).

Zgodnie z powyższą ustawą, tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy.

Rozdział 1. POSTANOWIENIA OGÓLNE

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Siedlec swoim zakresem obejmuje:

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 wydatków 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 wydatki inwestycyjne,
8. opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:
 - niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
 - planowaną sprzedaż lokali.

Rozdział 2.

PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY W POSZCZEGÓLNYCH LATACH

1. Prognoza dotycząca wielkości mieszkaniowego zasobu gminy w poszczególnych latach:

Mieszkaniowy zasób Gminy Siedlec stanowią lokale mieszkalne stanowiące tylko własność gminy.

Charakterystyka mieszkaniowego zasobu gminy przedstawia się następująco:

- ilość wszystkich lokali mieszkalnych: **52,**

w tym:

- ilość lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność gminy: **43,**
- ilość lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących współwłasność gminy: **9.**
- powierzchnia użytkowa wszystkich lokali mieszkalnych: **3.152,48 m².**

Prognozuje się, iż do roku 2030 zasób gminy Siedlec nie ulegnie dużym zmianom. Planuje się sprzedaż kilku lokali mieszkalnych znajdujących się przede wszystkim w budynkach stanowiących współwłasność Gminy Siedlec.

Ponadto przewiduje się wzrost liczby lokali poprzez przekształcenie lokali o innym przeznaczeniu lub ich części na lokale mieszkalne. Na pozyskanie nowych lokali mieszkalnych planuje się pozyskanie środków zewnętrznych.

Prognoza wielkości zasobu w poszczególnych latach;

- rok 2026: 53 lokale,
- rok 2027: 53 lokale,
- rok 2028: 54 lokale,
- rok 2029: 55 lokali,
- rok 2030: 55 lokali.

Prognoza dotycząca liczby lokali mieszkalnych pomimo tendencji wzrostowej jest na poziomie niższym niż szacowane potrzeby gminy w tym zakresie opierając się liczbie gospodarstw domowych znajdujących się na liście osób oczekujących na lokal komunalny.

2. Prognoza dotycząca stanu technicznego zasobu mieszkaniowego:

Stan techniczny budynków mieszkalnych jest jednym z podstawowych elementów zarządzania substancją mieszkaniową. Rozeznanie stanu technicznego budynków mieszkalnych odbywa się poprzez regularne kontrole określone ustawą - Prawo budowlane, co pozwala na racjonalne planowanie remontów bieżących i kapitalnych.

Czynnikami mającymi wpływ na stan techniczny budynku są między innymi: wiek budynku, rodzaj konstrukcji, rodzaj i stan pokrycia dachowego, sposób podpiwniczenia i izolacji budynku, sposób utrzymania i użytkowania budynku.

Aktualny stan techniczny budynków:

- stan dobry: **15 budynków,**
- stan dostateczny: **11 budynków,**
- stan zły: **0 budynków.**

Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego z podziałem na lata:

Rok 2026:

- stan dobry: **17 budynków,**
- stan dostateczny: **9 budynków,**
- stan zły: **0 budynków.**

Rok 2027:

- stan dobry: **17 budynków,**
- stan dostateczny: **9 budynków,**
- stan zły: **0 budynków.**

Rok 2028:

- stan dobry: **18 budynków,**
- stan dostateczny: **8 budynków,**
- stan zły: **0 budynków.**

Rok 2029:

- stan dobry: **19 budynków,**
- stan dostateczny: **7 budynków,**
- stan zły: **0 budynków.**

Rok 2030:

- stan dobry: **19 budynków,**
- stan dostateczny: **7 budynków,**
- stan zły: **0 budynków.**

Zmiana poprawy stanu technicznego nastąpi poprzez stopniową poprawę jego stanu technicznego poprzez wykonanie niezbędnych remontów i prac budowlanych.

Rozdział 3.

ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI

WYNIKAJĄCY ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI, Z PODZIAŁEM NA KOLEJNE LATA

Zapotrzebowanie w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych będących w zasobie Gminy Siedlec ustalane jest w oparciu o stan techniczny budynków, wynikający między innymi z przeglądów technicznych (budowlanych, kominiarskich, elektrycznych i gazowych), ekspertyz, opinii oraz wyników kontroli Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego.

Zakłada się następujące standardy jakim powinien odpowiadać mieszkaniowy zasób Gminy Siedlec:

- elementy konstrukcji budynków pozbawione zagrożeń,
- sprawna instalacja elektryczna,
- sprawna instalacja gazowa,
- sprawna instalacja wentylacyjna,
- sprawna instalacja wodno-kanalizacyjna,
- elewacje budynków bez ubytków tynków,
- szczelne pokrycia dachowe i kompletne obróbki blacharskie,
- szczelna stolarka okienna i drzwiowa,
- odpowiednie wyposażenie lokalu w urządzenia sanitarne.

Plan remontów i modernizacji budynków (koszty szacunkowe):

zakres prac	rok 2026	rok 2027	rok 2028	rok 2029	rok 2030
wymiana bądź remont pokrycia dachowego	100.000,00	90.000,00	100.000,00	-	-
modernizacja instalacji centralnego ogrzewania	50.000,00	50.000,00	-	60.000,00	30.000,00
remonty elewacji wraz z dociepleniem	-	40.000,00	50.000,00	100.000,00	125.000,00
remonty instalacji wodno-kanalizacyjnej	10.000,00	10.000,00	15.000,00	15.000,00	20.000,00
remonty instalacji elektrycznej	25.000,00	15.000,00	15.000,00	15.000,00	15.000,00
remont klatki schodowej	-	20.000,00	20.000,00	-	-
remonty ogólnobudowlane	25.000,00	-	50.000,00	60.000,00	60.000,00

Środki finansowe planowe na remonty winny zapewnić w pełnym zakresie realizację tych robót, które mają na celu eliminację zagrożenia życia i zdrowia najemców lokali oraz zapewnić odpowiedni stan techniczny budynków.

Rozdział 4.

PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI W KOLEJNYCH LATACH

Gmina Siedlec w swoich zasobach mieszkaniowych posiada lokale komunalne i lokale przeznaczone na najem socjalny.

Sprzedaż lokali odbywać się będzie po zasięgnięciu opinii Rady Gminy Siedlec.

Planowana sprzedaż lokali w latach 2026 – 2030 przedstawia się następująco:

- rok 2026 – Wojciechowo 44a,
- rok 2027 – Jażyniec 77/1,
- rok 2028 – brak sprzedaży,
- rok 2029 – brak sprzedaży,
- rok 2030 - brak sprzedaży.

Rozdział 5.

ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU

Stawkę bazową czynszu dla zasobu mieszkaniowego Gminy Siedlec za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Wójt Gminy Siedlec w drodze zarządzenia, na podstawie postanowień niniejszej uchwały, mając na względzie wydatki związane z utrzymaniem lokali. Wysokość stawek czynszu powinna zmierzać w kierunku do samofinansowania się kosztów utrzymania lokali co spowoduje obniżenie przeznaczania środków z budżetu gminy na bieżącą eksploatację oraz remonty budynków.

Ustala się następujące czynniki obniżające stawki czynszu za lokal mieszkalny:

- położenie budynku poza miejscowością Siedlec – 5%,
- położenie lokalu na poddaszu budynku – 5%,
- ogólny zły stan techniczny budynku – 5%,
- lokal mieszkalny bez centralnego ogrzewania – 5%,
- lokal mieszkalny bez ciepłej wody – 5%,
- lokal mieszkalny bez łazienki bądź wc w mieszkaniu – 5%.

Czynniki obniżające nie mają zastosowania do stawek czynszu w przypadku najmu socjalnego lokalu.

Dalsza polityka czynszowa Gminy Siedlec powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu, które zapewniłyby samowystarczalność finansową polityki mieszkaniowej.

Należy dążyć do takiego stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Wpływy z czynszów najmu powinny stopniowo pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale także zapewnić pozyskanie środków na inwestycje w zasobie mieszkaniowym gminy Siedlec.

Rozdział 6.

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

Obecnie zasobem mieszkaniowym Gminy Siedlec zarządza Wójt Gminy Siedlec.

Gospodarką mieszkaniową w urzędzie gminy zajmuje się referat Infrastruktury, Inwestycji i Gospodarki Komunalnej.

Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Siedlec polega w szczególności na:

- 1) zawieraniu i rozwiązywaniu umów najmu lokali,
- 2) naliczaniu czynszów i opłat związanych z wynajmem lokali,
- 3) protokolarnym przekazywaniu i przyjmowaniu lokali będących przedmiotem, umowy najmu,
- 4) zapewnienie należytego stanu technicznego lokali i budynków.

W latach 2026 – 2030 nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy Siedlec.

Rozdział 7.

ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W KOLEJNYCH LATACH

Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są środki ujęte w budżecie gminy na dany rok oraz:

- przychody z czynszu za lokale mieszkalne,
- przychody z czynszu za lokale użytkowe,
- przychody z czynszu za budynki gospodarcze.

W latach 2026 – 2030 finansowanie gospodarki mieszkaniowej nie ulegnie zmianom.

Rozdział 8.

WYSOKOŚĆ WYDATKÓW 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 WYDATKI INWESTYCYJNE

Wysokość wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego w latach 2026 – 2030:

wyszczególnienie	rok 2026	rok 2027	rok 2028	rok 2029	rok 2030
koszty bieżącej eksploatacji	25.000,00	25.000,00	28.000,00	30.000,00	35.000,00
koszty remontów i modernizacji	200.000,00	85.000,00	150.000,00	130.000,00	160.000,00
koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	1.000,00	800,00	500,00	300,00	300,00
wydatki inwestycyjne	335.000,00	140.000,00	100.000,00	60.000,00	30.000,00

Rozdział 9.

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

Gmina Siedlec w celu racjonalnej gospodarki zasobem mieszkaniowych będzie realizować oraz nadzorować następujące działania:

- prowadzenie remontów budynków i lokali w sposób gwarantujący ich wysoką jakość robót i terminowość,
- adaptację wszystkich pomieszczeń niemieszkalnych na mieszkalne,
- dążenie do tego, by nakłady finansowe na bieżące utrzymanie zasobów mieszkaniowych gminy Siedlec były adekwatne do potrzeb,
- podjęcie skutecznych działań w celu egzekwowania regularnych i terminowych płatności czynszu poprzez niezwłoczne uruchamianie procesu windykacji,
- obniżki kosztów eksploatacji budynków.

Gmina Siedlec w latach 2026 – 2030 nie przewiduje zamian lokali w związku z remontami budynków i lokali mieszkalnych.

Zaplanowane prace remontowe i modernizacyjne nie wymagają przeniesienia najemców do lokali zamiennych, a jedynie odpowiedniej koordynacji prac i współpracy z najemcami lokali.

Planowana sprzedaż lokali dotyczy lokali we wspólnotach mieszkaniowych.

UZASADNIENIE

Uchwalenie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy jest ustawowym obowiązkiem Rady Gminy wynikającym 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 (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r. poz. 725). Program powinien być opracowany na co najmniej 5 lat i obejmować w szczególności:

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 wydatków 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 wydatki inwestycyjne,
8. opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:
 - niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
 - planowaną sprzedaż lokali.

Uchwalony i zatwierdzony przez Radę Gminy Siedlec Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Siedlec na lata 2026 - 2030 będzie podstawą do dalszego racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.



DOKUMENT PODPISANY ELEKTRONICZNIE

Dane podpisywanego dokumentu

Typ dokumentu	Uchwała
Numer dokumentu	XXV/140/2025
Data dokumentu	2025-12-19
Organ wydający	Rada Gminy Siedlec
Przedmiot regulacji	w sprawie przyjęcia "Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Siedlec na lata 2026-2030".
Identyfikator dokumentu	F0BA4F65-167D-4567-89D0-EC8C62E08D5B

Informacje o złożonych podpisach elektronicznych

Podpis:	
Sygnatura	Signature-282461834
Numer seryjny	0AFA864A137FE5877610882253A51EC7
Osoba podpisująca	Andrzej Kaźmierczak\; Przewodniczący Rady Gminy Siedlec
Instytucja	Gmina Siedlec
Miejscowość	Siedlec
Województwo	wielkopolskie
Kraj	PL
Data złożenia podpisu	19.12.2025 09:55:00
Zakres podpisu	Podpis całego dokumentu
Wystawca certyfikatu	VATPL-5170359458 Certum QCA 2017 Asseco Data Systems S.A. PL