

Projekt

z dnia 17 lutego 2026 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ PNIEWY**

z dnia 5 marca 2026 r.

**w sprawie "Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym
zasobem Gminy Pniewy 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 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 725) uchwala się, co następuje:

§ 1. Uchwala się "Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Pniewy na lata 2026-2030" stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Pniewy.

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

**Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Gminy Pniewy na lata 2026-2030 (zwany dalej także jako:
„Wieloletni program”)**

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne i cele programu

§ 1.

Gmina na zasadach i w przypadkach określonych w ustawie z dnia 21 marca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725) zwanej dalej: „ustawą”, tworzy warunki do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej.

Do działań tych należą w szczególności:

- 1) zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych osiągających niskie dochody;
- 2) zapewnienia lokali w ramach najmu socjalnego;
- 3) zapewnienia lokali zamiennych;
- 4) realizacja wyroków sądowych, w których sąd orzekł o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu.

§ 2.

Głównym celem wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy jest określenie podstawowych założeń i wytycznych działania Gminy zabezpieczających racjonalne gospodarowanie posiadanym zasobem mieszkaniowym oraz stworzenie warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osobom najbardziej potrzebującym.

§ 3.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Pniewy 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 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.

§ 4.

Podstawę do opracowania założeń Wieloletniego programu stanowiła analiza stanu zasobu przeprowadzona wg stanu na dzień 31 grudnia 2025 r.

Rozdział 2.

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

§ 5.

Tworzenie warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy. Zadanie to obliguje gminę do dysponowania zasobem mieszkaniowym odpowiednim zarówno pod względem liczbowym, jak i jakościowym, adekwatnym do bieżących potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych kwalifikujących się na najem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 6.

Mieszkaniowy zasób gminy, według stanu na dzień 31 grudnia 2025 r., składa się z:

- 1) 131 lokali mieszkalnych usytuowanych w 28 budynkach będących wyłączną własnością gminy,
 - 2) 102 lokali mieszkalnych usytuowanych w 31 budynkach, w których gmina posiada udziały we własności,
- z czego 32 lokale objęte są najmem socjalnym.

§ 7.

1. Gmina realizując ustawę z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2025 r. poz. 1214 z późn. zm.) oraz ustawę z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz. U. z 2025 r. poz. 49 z późn. zm.), w przypadku wystąpienia potrzeb, udostępni lokale z przeznaczeniem na mieszkania wspomagane oraz treningowe.
2. Obecnie udostępnione są w Pniewach 3 mieszkania wspomagane oraz 1 mieszkanie treningowe.

§ 8.

1. W latach 2026-2030 przewiduje się zmiany wielkości mieszkaniowego zasobu gminy.
2. Zmniejszenie ogólnej liczby lokali może nastąpić w wyniku:
 - 1) sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz dotychczasowego najemy;
 - 2) sprzedaży lokali w trybie przetargu nieograniczonego;
 - 3) wyłączenia budynków lub lokali z użytkowania, jeżeli dalsza eksploatacja lub przeprowadzenie remontu są technicznie niemożliwe, lub ekonomicznie nieuzasadnione;
 - 4) wyłączenia budynków i lokali z użytkowania z uwagi na przeznaczenie na cel inny niż mieszkalny;
 - 5) przeznaczania pomieszczeń tymczasowych na lokale z najmem socjalnym i odwrotnie;
 - 6) łączenia lokali.
3. Mając na celu realizację obowiązków, które wynikają z przepisów prawa, tj. tworzenie i posiadanie zasobu mieszkaniowego, Gmina Pniewy przewiduje w okresie obowiązywania Wieloletniego programu, powiększenie zasobu mieszkaniowego.
4. Zwiększanie mieszkaniowego zasobu może nastąpić poprzez:
 - 1) adaptację, rozbudowę lub przebudowę budynków lub innych pomieszczeń;
 - 2) dzielenia dużych lokali;
 - 3) budowę nowych budynków;
 - 4) nabywanie odpłatne budynków lub lokali;
 - 5) przekazanie nieodpłatne budynków lub lokali na rzecz gminy przez osoby fizyczne bądź prawne.
5. Powiększanie zasobu mieszkaniowego gminy odbywać się będzie proporcjonalnie do możliwości finansowych gminy.
6. Prognozowana wielkość zasobu Gminy Pniewy na lata 2026-2030

Tabela 1. Prognozowana wielkość zasobu mieszkaniowego na lata 2026-2030

Lp.	Opis	Prognoza na lata				
		2026	2027	2028	2029	2030
1.	Lokale mieszkalne komunalne	201	207	223	233	233
2.	Lokale mieszkalne socjalne	32	32	32	32	32
3.	Lokale mieszkalne w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych	100	97	94	94	94

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Pniewskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o. o. w Pniewach

§ 9.

1. Stan techniczny budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Pniewy jest zróżnicowany i zależy od wieku budynków, rodzaju konstrukcji, wyposażenia w instalacje i ich stanu technicznego, rodzaj i stan pokrycia dachowego, sposób podpiwniczenia i izolacji budynku, sposób utrzymania i użytkowania budynku.
2. Ocena stanu technicznego budynków dokonana została na podstawie przeprowadzonych przeglądów i kontroli okresowych, w oparciu o następującą klasyfikację stanu technicznego:
 - 1) dobry – stan techniczny nie budzący zastrzeżeń; element budynku (instalacji) jest dobrze utrzymany, konserwowany, nie wykazuje zużycia i uszkodzeń; cechy i właściwości wbudowanych materiałów odpowiadają wymogom norm, atestów, certyfikatów oraz warunkom technicznym; mogą być uwagi o charakterze konserwacyjnym oraz mające wpływ na trwałość elementu;
 - 2) zadawalający – stan techniczny nie wskazujący na uszkodzenia konstrukcji budynku (budowli); mogą występować niewielkie uszkodzenia elementów (instalacji), drobne usterki nie mające wpływu na bezpieczeństwo użytkowania obiektu, a także uwagi, co do estetyki i konserwacji elementów obiektu (instalacji);
 - 3) średni – występują uszkodzenia elementów budynku (instalacji) nie zagrażające bezpieczeństwu użytkowania obiektu; celowy jest częściowy remont lub naprawa elementów (instalacji);

- 4) zły – występują uszkodzenia konstrukcji (instalacji) i elementów budynku, mogące mieć wpływ na bezpieczeństwo użytkowania obiektu; konieczne są roboty naprawcze lub remont kapitalny;
- 5) awaryjny – występują poważne uszkodzenia konstrukcyjne lub inne, stwarzające zagrożenie dla zdrowia lub życia przebywających w obiekcie ludzi; uszkodzenia te mogą być przyczyną katastrofy budowlanej; konieczne jest natychmiastowe działanie administratora obiektu.

3. Prognoza dotycząca stanu technicznego budynków zasobu mieszkaniowego gminy, będących wyłączną własnością gminy, w poszczególnych latach.

Tabela 2. Prognoza stanu technicznego budynków zasobu mieszkaniowego gminy, będących własnością gminy

Lp.	Kryterium podziału budynków	Liczba budynków	Stan techniczny	Prognoza na lata				
				2026	2027	2028	2029	2030
1.	wybudowane przed 1939 r.	21	zadawalający	1	2	2	2	2
			średni	16	15	14	14	14
			zły	4	4	4	4	4
2.	wybudowane po 1939 r.	7	zadawalający	2	2	2	2	2
			średni	4	4	4	4	4
			zły	1	1	1	1	1

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Pniewskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o. o. w Pniewach

4. Prognoza dotycząca stanu technicznego budynków zasobu mieszkaniowego gminy, w których gmina posiada udziały we własności, w poszczególnych latach.

Tabela 3. Prognoza stanu technicznego budynków zasobu mieszkaniowego gminy, w których gmina posiada udziały we własności

Lp.	Kryterium podziału budynków	Liczba budynków	Stan techniczny	Prognoza na lata				
				2026	2027	2028	2029	2030
1.	wybudowane przed 1939 r.	21	zadawalający	12	16	17	17	17
			średni	9	5	4	4	4
			zły	0	0	0	0	0
2.	wybudowane po 1939 r.	10	zadawalający	8	8	9	9	9
			średni	2	2	1	1	1
			zły	0	0	0	0	0

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Pniewskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o. o. w Pniewach

Rozdział 3.

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

§ 10.

W latach 2026-2030 poza wykonywaniem bieżących napraw i usuwaniem awarii, planuje się wykonywać remonty budynków i lokali mieszkalnych, które wynikają z konieczności:

- 1) utrzymania właściwego stanu technicznego budynku i lokali w stanie nie pogorszonym, zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i ich mienia w trakcie użytkowania, zgodnie z przepisami prawa budowlanego oraz przepisami techniczno-budowlanymi, zachowując wartości historyczne i zabytkowe .
- 2) zapewnienia użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem, a w szczególności zapewnienie warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę, gaz, energię cieplną, energię elektryczną, odprowadzenie ścieków, usuwanie odpadów stałych oraz ochronę przeciwpożarową,

- 3) utrzymania wymaganego stanu technicznego budynku i racjonalizacji wykorzystania energii elektrycznej, ciepłej i wody,
- 4) działań podnoszących energooszczędność budynków mieszkalnych i służących zmianie ogrzewania na niskoemisyjne,
- 5) sukcesywnego usuwania barier architektonicznych i udostępniania budynków osobom o szczególnych potrzebach.

§ 11.

1. W pierwszej kolejności środki finansowe zostaną przeznaczone na remonty poprawiające stan techniczny istniejącego zasobu mieszkaniowego, takich jak remonty dachów, stolarki okiennej i drzwiowej, zagospodarowanie pustostanów, wymiany instalacji elektrycznej, sanitarnej, gazowej, likwidację źródeł ogrzewania opartych na paliwach stałych i usuwanie awarii. W następnej kolejności na remonty podnoszące standard lokali mieszkalnych i estetykę budynków.
2. Niektóre z robót remontowych należących do obowiązków właściciela – podnoszące standard mieszkań – można powierzyć najemcom w zamian za rozliczenie kosztów ulepszenia przy ewentualnej sprzedaży mieszkania.

§ 12.

1. W latach 2026-2030 plan remontów i modernizacji budynków określany będzie w oparciu o protokoły z okresowych przeglądów technicznych budynków, o których mowa w przepisach odrębnych, a także z ekspertyz, opinii technicznych, wizji lokalnych i potrzeb zgłaszanych przez lokatorów. Realizacja planów nastąpi w zależności od stopnia pilności ich wykonania, przy uwzględnieniu możliwości finansowych Gminy Pniewy.
2. W celu poprawy stanu technicznego budynków w latach 2026-2030 niezbędne będzie realizowanie prac remontowych i modernizacyjnych,

przy uwzględnieniu dostępnych środków finansowych Gminy oraz planowanych do pozyskania funduszy zewnętrznych.

3. W okresie obowiązywania Wieloletniego programu planuje się następującą wysokość wydatków na remonty oraz modernizację lokali i budynków:

Tabela 4. Plan robót remontowych i modernizacji budynków w latach 2026-2030

Lp.	Rodzaj remontów i modernizacji budynków	Planowane koszty w tys. zł				
		2026 r.	2027 r.	2028 r.	2029 r.	2030 r.
1.	Termomodernizacja budynków / wymiana źródła ciepła	600,00	600,00	600,00	0,00	0,00
2.	Naprawa / remont pokrycia dachowego	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00
3.	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	25,00	25,00	25,00	25,00	25,00
4.	Bieżące remonty w budynkach i lokalach	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00
Razem koszty		825,00	825,00	825,00	225,00	225,00

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Pniewskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o. o. w Pniewach

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 13.

1. Sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy odbywać się będzie na podstawie przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 z późn. zm.) oraz zasad określonych w odpowiedniej uchwale w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Pniewy.

2. W latach 2026-2030 Gmina Pniewy planuje sprzedaż na poziomie 3 – 5 lokali rocznie.
3. Z uwagi na ograniczone możliwości finansowe i gotowość kupna lokali przez głównych najemców, założony plan sprzedaży może ulec zmianie.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 14.

1. W latach 2026-2030 polityka czynszowa gminy Pniewy powinna zmierzać do takiego kształtowania się stawek czynszowych, aby zapewnić samowystarczalność finansowania gospodarki mieszkaniowej.
2. Stawkę bazową czynszu dla mieszkaniowego zasobu Gminy Pniewy za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Burmistrz w drodze zarządzenia, na podstawie postanowień niniejszej uchwały, mając na względzie wydatki związane z utrzymaniem lokalu.
3. Wysokość czynszu ustala się na podstawie stawki bazowej czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu oraz czynników podwyższających i obniżających wartość użytkową lokalu.
4. W stosunku do osób znajdujących się w trudnym położeniu materialnym, stosuje się system dodatków mieszkaniowych, z zachowaniem ustawowych warunków ich przyznawania.
Wprowadzone zostają również obniżki czynszu dla najemców na zasadach wynikających z uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Pniewy, które stanowią ochronę dla najuboższych lokatorów przed skutkami wzrostu opłat z tytułu czynszu.

§ 15.

1. Stawki czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu gminy są ustalone

z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową.

2. Ustala się czynniki podwyższające stawkę czynszu, o której mowa w ust. 1, według następujących kryteriów:
 - 1) mieszkanie wyposażone w centralne ogrzewanie;
 - 2) mieszkanie wyposażone w instalację gazową;
 - 3) budynek po termomodernizacji;
 - 4) lokal po remoncie, którego wartość robót remontowych związanych z przygotowaniem lokalu do ponownego zasiedlenia finansowano ze środków publicznych, wynosiła od 20% do 50% wartości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego;
 - 5) lokal po remoncie, którego wartość robót remontowych związanych z przygotowaniem lokalu do ponownego zasiedlenia finansowano ze środków publicznych, wynosiła powyżej 50% wartości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego.
3. Ustala się czynniki obniżające stawkę czynszu, o której mowa w ust. 1, według następujących kryteriów:
 - 1) lokal znajduje się w budynku w złym stanie technicznym (ocena stanu technicznego budynku na podstawie okresowych kontroli);
 - 2) lokal usytuowany na poddaszu;
 - 3) lokal położony na terenie wiejskim;
 - 4) lokal nie posiadający centralnego ogrzewania.
4. Każdy z czynników wskazanych w ust. 2 i 3 odpowiednio podwyższa albo obniża wysokość stawki bazowej czynszu o 5%.
5. Przy ustalaniu stawki czynszu dla poszczególnych lokali uwzględnia się wszystkie, występujące w danym lokalu, czynniki podwyższające i obniżające stawkę bazową czynszu.

§ 16.

1. Stawka czynszu najmu za lokal objęty najmem socjalnym oraz za tymczasowe pomieszczenia nie może być wyższa niż połowa stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie gminy.
2. Czynniki podwyższające i obniżające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.

§ 17.

1. Prowadzenie działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym wymaga zgody Burmistrza Gminy, po uprzednim złożeniu wniosku przez najemcę.
2. Otrzymanie zgody na prowadzenie działalności gospodarczej w lokalu powoduje podwyższenie czynszu najmu za każdy metr przeznaczony na prowadzenie działalności.
3. W sytuacji o której mowa w ust. 2, wysokości czynszu ustala Burmistrz Gminy Pniewy, w drodze zarządzenia.

§ 18.

1. W przypadku czasowego niezamieszkiwania przez najemcę w lokalu mieszkalnym wskutek okoliczności od niego niezależnych, w szczególności ze względu na długotrwałą chorobę wymagającą pobytu w placówce leczniczej, jeśli brak jest innych osób zamieszkujących w lokalu wraz z najemcą, zobowiązanych do zapłaty czynszu oraz pod warunkiem niezalegania, na dzień złożenia wniosku przez najemcę z płatnością czynszu i opłat eksploatacyjnych, najemca może ubiegać się o zawieszenie naliczania czynszu.
2. Najemca ubiegający się o zawieszenie naliczania czynszu za lokal mieszkalny składa pisemny wniosek, w którym podaje okoliczności uzasadniające jego złożenie, a także dołącza stosowne dokumenty na ich potwierdzenie.
3. Zawieszenie naliczania czynszu udzielane jest na czas określony do 6 miesięcy. W szczególnie uzasadnionych przypadkach istnieje

możliwość przedłużenia tego terminu do 12 miesięcy, po przedłożeniu dokumentów uzasadniających czasowe zawieszenie naliczenia czynszu i uzyskanej zgody wynajmującego.

4. Dopuszcza się również możliwość czasowego zawieszenia na wniosek najemcy naliczania opłat czynszowych w przypadku niemożności korzystania z lokalu mieszkalnego, gdy lokal ten ulegnie zniszczeniu w skutek zdarzeń losowych (np. pożar, zalanie lokalu).
5. W sytuacji braku możliwości korzystania z części lokalu mieszkalnego (np. wskutek przeprowadzanego przez wynajmującego remontu budynku lub lokalu) możliwe jest czasowe zawieszenie, bądź obniżenie naliczania czynszu za powierzchnię wyłączoną z eksploatacji.
6. Najemca składa pisemny wniosek wraz z uzasadnieniem o czasowe zawieszenie, bądź obniżenie naliczenia czynszu za powierzchnię wyłączoną z eksploatacji u zarządcy zasobu mieszkaniowego gminy. Wniosek podlega weryfikacji przez służby techniczne wynajmującego.
7. Wysokość przyznanej obniżki czynszu uzależniona jest od powierzchni użytkowej wyłączonej z eksploatacji:
 - 1) do 50% powierzchni użytkowej wyłączonej z eksploatacji – przyznaje się ulgę w czynszu w wysokości 30% za wyłączoną powierzchnię;
 - 2) powyżej 50% powierzchni użytkowej wyłączonej z eksploatacji – zawiesza się naliczanie czynszu za wyłączoną powierzchnię.
8. Zawieszenia lub obniżenia naliczenia czynszu udziela się na czas braku możliwości korzystania przez najemcę z powierzchni wyłączonej z eksploatacji.

§ 19.

1. Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane uiszczać odszkodowanie na zasadach wynikających z ustawy, do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc. Powyższe znajduje również zastosowanie

do lokali, które były uprzednio objęte umową w ramach najmu socjalnego lub umową najmu tymczasowego pomieszczenia.

2. Osoby uprawnione do zawarcia umowy najmu socjalnego, jeśli sąd orzekł o wstrzymaniu wykonania opróżnienia lokalu do czasu dostarczenia im takiego lokalu, uiszczają odszkodowanie w wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, jakie byłyby obowiązane opłacać za zajmowany lokal, gdyby lokal ten był najmem socjalnym.

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

§ 20.

1. Gminnym zasobem mieszkaniowym dysponuje Burmistrz Gminy Pniewy poprzez wyłonienie zarządcy na dany rok budżetowy w ramach zamówienia publicznego na świadczenie usługi zarządzania lokalami mieszkalnymi.
2. Zarządzanie gminnym zasobem mieszkaniowym polega w szczególności na:
 - 1) ewidencjonowaniu nieruchomości;
 - 2) zabezpieczaniu nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem;
 - 3) naliczaniu należności i windykacji należności;
 - 4) współpracy z innymi organami, które na mocy odrębnych przepisów gospodarują nieruchomościami.
3. Szczegółowe zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy są uregulowane w zawartej umowie o świadczenie usług.

4. Obowiązkiem gminy, jest sprawowanie kontroli nad realizacją zadań wynikających z umowy zarówno od strony finansowej, jak i rzeczowej.
5. W okresie objętym Wieloletnim programem nie przewiduje się zmian w zakresie sposobu i zasad zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

§ 21.

Sposób i zasady zarządzania zasobem Gminy powinny zapewnić i umożliwić realizację następujących celów:

- 1) efektywne i sprawne zarządzanie;
- 2) utrzymanie na odpowiednim poziomie stanu technicznego zasobu w celu przeciwdziałania procesowi degradacji technicznej budynków i lokali;
- 3) racjonalne wykorzystanie istniejącego zasobu;
- 4) ograniczenie wzrostu kosztów utrzymania.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 22.

1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2026-2030 będą środki własne z budżetu Gminy oraz pozostałe źródła takie jak:
 - 1) dochody z czynszów za lokale mieszkalne;
 - 2) odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokali mieszkalnych;
 - 3) dofinansowanie przedsięwzięć inwestycyjnych z dochodów własnych Gminy Pniewy;
 - 4) inne środki finansowe pozabudżetowe Gminy Pniewy;
 - 5) fundusz remontowy wspólnot mieszkaniowych;
 - 6) środki finansowe uzyskane ze sprzedaży lokali mieszkalnych.
2. Dodatkowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być:

- 1) środki z budżetu państwa i funduszy unijnych;
- 2) kredyty i pożyczki;
- 3) inne źródła finansowania przewidziane przepisami prawa.

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, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym za współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne

§ 23.

1. Szacunkowe kwoty wydatków remontowych i inwestycyjnych w latach 2026-2030 są wydatkami prognozowymi. Wysokość wydatków w poszczególnych latach określi każdorazowo uchwała budżetowa.
2. Wysokość kosztów związanych z gospodarką mieszkaniową uzależniona będzie od:
 - 1) bieżących potrzeb w zakresie eksploatacji zasobu;
 - 2) zmieniającej się wielkości zasobu i struktury umów najmu;
 - 3) rzeczywistych kosztów remontów budynków stanowiących w 100% własność Gminy Pniewy;
 - 4) skali realizacji i kosztów remontów lokali, w tym pustostanów;
 - 5) rzeczywistych kosztów modernizacji, w tym termomodernizacji nieruchomości gminnych;
 - 6) rzeczywistych kosztów wymiany źródeł ciepła w budynkach i lokalach;
 - 7) uchwalonych zaliczek na koszty zarządu, eksploatację oraz fundusz remontowy w nieruchomościach, w których Gmina Pniewy jest współwłaścicielem;
 - 8) wysokości zmieniających się cen usług i mediów dostarczanych do zasobu;

9) poziomu pozyskanych zewnętrznych źródeł finansowania działalności remontowej i modernizacyjnej.

3. W zakresie wydatków inwestycyjnych, w latach 2026-2030, gmina Pniewy planuje inwestycje związane z poprawą stanu technicznego istniejących budynków mieszkalnych, polegające na ociepleniu, termomodernizacji, wymianie starych pieców na ekologiczne systemy ogrzewania, wymianie stolarki okiennej i drzwiowej, a także budowę nowych budynków mieszkalnych.

Tabela 5. Wysokość kosztów gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2026-2030

Lp.	Rodzaj kosztów	Planowane wydatki w tys. zł				
		2026 r.	2027 r.	2028 r.	2029 r.	2030 r.
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	783,00	806,00	829,00	850,00	872,00
2.	Koszty remontów i modernizacji	825,00	825,00	825,00	225,00	225,00
4.	Koszty zarządu nieruchomościami	396,00	408,00	419,00	492,00	504,00
5.	Koszty inwestycyjne	50,00	250,00	400,00	400,00	100,00
Razem koszty		2054,00	2289,00	2473,00	1967,00	1701,00

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Pniewskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o. o. w Pniewach

Rozdział 9.

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

§ 24.

W celu poprawy wykorzystania i racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem, dodatkowymi działaniami gminy Pniewy, mającymi na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2026-2030 będą:

- 1) dążenie do racjonalnego i maksymalnego zagospodarowania budynków i lokali;
- 2) racjonalne, oszczędne i efektywne gospodarowanie środkami z budżetu gminy przeznaczonymi na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego;
- 3) kontynuowanie działań windykacyjnych w zakresie należności z tytułu opłat czynszowych, odszkodowań i innych opłat niezależnych od właściciela, rozkładanie zaległości na raty;
- 4) stwarzanie możliwości odpracowania zaległości czynszowych w celu redukcji zadłużenia najemców będących w trudnej sytuacji materialnej i życiowej poprzez wykonanie prac na rzecz gminnego zasobu mieszkaniowego;
- 5) budowanie w najemcach i lokatorach świadomości oraz poczucia konieczności wywiązywania się z obowiązku wynikającego z art. 6 b ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, tj. zobowiązania do utrzymywania lokalu we właściwym stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym, w tym do przeprowadzania konserwacji i naprawy wymienionych w ustawie urządzeń oraz przestrzegania porządku domowego;
- 6) egzekwowania od najemców lokali obowiązków w zakresie przestrzegania regulaminu porządku domowego i uświadamiania o konsekwencjach nieprzestrzegania zasad współżycia społecznego i prawa sąsiedzkiego;
- 7) pozyskiwania środków zewnętrznych i funduszy celowych na remonty i modernizacje lokali i budynków komunalnych;

- 8) tworzenie najemcom lokali mieszkalnych warunków do podejmowania świadomej inicjatywy poprawy warunków mieszkaniowych poprzez proponowanie najmu lokali w zasobie Pniewskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w zamian za zwrot lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Pniewy;
- 9) wymianę źródeł ciepła lub zmianę systemu ogrzewania w celu osiągnięcia niskiej emisji i poprawy bezpieczeństwa mieszkańców.

§ 26.

1. W okresie obowiązywania Wieloletniego programu nie przewiduje się zamian lokali mieszkalnych w związku z remontami budynków i lokali mieszkalnych. Zaplanowane remonty nie wymagają czasowego wykwaterowania najemców.
2. W przypadku konieczności prowadzonych remontów lokali mieszkalnych uniemożliwiających zamieszkiwanie zostanie dokonana odpowiednia zamiana lokali na okres wymagany dla prawidłowego przeprowadzenia remontu.
3. W sytuacjach losowych na czas remontu wyznaczony zostanie lokal zastępczy.

§ 27.

W latach obowiązywania Wieloletniego programu planuje się sprzedaż lokali:

- 1) znajdujących się w budynkach, w których gmina posiada udział we własności, zmierzająca do ograniczenia liczby wspólnot mieszkaniowych;
- 2) w złym stanie technicznym, wymagających znacznych nakładów finansowych na wykonanie remontu.

Uzasadnienie

Uchwalenie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Pniewy jest obowiązkiem wynikającym z zapisu art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Zgodnie z art. 21 ust. 2 cyt. ustawy, przedmiotowy program winien być opracowany na okres co najmniej pięciu kolejnych lat oraz zawierać elementy kształtujące jego treść, enumeratywnie wskazane w ustawie.

Głównym celem wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy jest określenie podstawowych założeń i wytycznych działania Gminy zabezpieczających racjonalne gospodarowanie posiadanym zasobem mieszkaniowym oraz stworzenie warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osobom najbardziej potrzebującym.

W związku z upływem okresu obowiązywania wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Pniewy na lata 2021 - 2025 przyjętego uchwałą nr XXIX/236/21 Rady Miejskiej Pniewy z dnia 27 maja 2021 r. wystąpiła konieczność opracowania programu na kolejny pięcioletni okres.

Mając na uwadze powyższe podjęcie niniejszej uchwały jest w pełni uzasadnione.

Niniejsza uchwała nie wywołuje skutków finansowych w budżecie Gminy Pniewy.

Przedkłada: Burmistrz Gminy Pniewy Jarosław Szurka

Zatwierdził: Burmistrz Gminy Pniewy Jarosław Szurka

Sporządził: Anna Straśko

Radca prawny: Jakub Kortus