

Projekt

z dnia 10 lutego 2026 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY DŁUGOŁĘKA**

z dnia 2026 r.

w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Długoleka na lata 2026-2030”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 oraz art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. 2025 r., poz. 1153 ze zm.) w związku z art. 4 ust. 1 i 3, art. 21 ust. 1 pkt 1, ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. 2023 r., poz. 725 ze zm.), Rada Gminy Długoleka uchwala, co następuje:

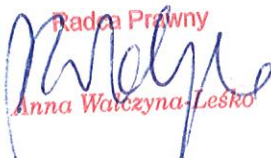
§ 1. 1. Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Długoleka na lata 2026-2030”, w brzmieniu określonym w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Długoleka.

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

Specjalista

Anna Gajkowska-Placzek

Radca Prawny

Anna Waleczyna-Leško

Kierownik Wydziału
Planowania Przyszłości i
Gospodarki Nieruchomościami

Małgorzata Banaś

Załącznik do uchwały nr

Rady Gminy Długoleka

z dnia.....2026 r.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Długoleka na lata 2026-2030

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne i cele Programu

§ 1. Celem Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Długoleka na lata 2026-2030, zwanego dalej "Programem", jest określenie podstawowych kierunków działania Gminy w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Długoleka na lata 2026-2030.

§ 2. Jako priorytetowe określa się następujące działania:

- 1) udzielanie pomocy osobom znajdującym się w najtrudniejszej sytuacji życiowej w zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych;
- 2) racjonalne gospodarowanie środkami z budżetu Gminy przeznaczonymi na utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy i systematyczna poprawa stanu technicznego lokali oraz budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy;
- 3) udzielanie bonifikat dla najemców zgłaszających chęć wykupu lokalu;
- 4) współpraca ze wspólnotami mieszkaniowymi w zakresie poprawy stanu technicznego budynków;
- 5) stopniowa racjonalizacja i urealnienie opłat czynszu za lokale mieszkalne poprzez stosowanie zasad polityki czynszowej zapewniającej właściwe wpływy środków na utrzymanie zasobów mieszkaniowych, przy jednoczesnym zachowaniu ochrony najuboższych najemców;
- 6) kształtowanie polityki zagospodarowania przestrzennego w zakresie przeznaczenia terenów pod budownictwo mieszkaniowe;
- 7) pozyskiwanie środków zewnętrznych w celu modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

Rozdział 2.

Prognoza wielkości oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Długoleka

§ 3. 1. Gminny zasób mieszkaniowy tworzą lokale mieszkalne usytuowane w budynkach stanowiących w całości własność Gminy oraz lokale położone w budynkach będących współwłasnością Gminy i osób fizycznych - w budynkach wspólnot mieszkaniowych .

2. Według stanu na dzień 31 grudnia 2025 r. mieszkaniowy zasób Gminy stanowią 24 lokale, w tym:

- 1) 16 lokali w budynkach stanowiących 100% własność gminy;
- 2) 8 lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy.

3. Podstawowym zadaniem Gminy jest utrzymanie właściwego stanu technicznego lokali i budynków oraz utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy w stanie nie pogorszonym, a także zmniejszenie ilości lokali znajdujących się w złym oraz średnim stanie technicznym.

4. Gmina będzie dążyła w ramach swoich możliwości do wyodrębniania i adaptacji nowych lokali.

5. Prognozowany mieszkaniowy zasób Gminy Długoleka na lata 2026-2030:

Mieszkaniowy zasób Gminy w latach	2026	2027	2028	2029	2030
Ilość lokali do najmu socjalnego	13	14	14	14	15
Ilość pozostałych lokali mieszkalnych	11	11	11	11	11
Razem	24	25	25	25	26

6. Prognoza dotycząca stanu technicznego lokali gminnych

Kolejne lata	Stan techniczny			
	Liczba ogółem	dobry	średni	zły
Lokale przeznaczone do najmu socjalnego				
2026	13	2	11	0
2027	14	4	10	0
2028	14	5	9	0
2029	14	6	8	0
2030	15	7	8	0
Pozostałe lokale mieszkalne				
2026	11	6	5	0
2027	11	8	3	0
2028	11	9	2	0
2029	11	10	1	0
2030	11	11	0	0

7. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego jest zróżnicowany i zależy od długości okresu eksploatacji oraz prowadzonych remontów. Większość budynków wymaga modernizacji, ze względu na ich wiek oraz ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych. Użyte w tabeli w ust. 6 określenia oznaczają:

- 1) stan dobry – budynek w okresie objęty prognozą nie wymaga remontów, wymagane wykonanie robót mających na celu utrzymanie sprawności technicznej elementów budynków – konserwacja;
- 2) stan średni - elementy konstrukcji są w dobrym stanie, natomiast inne elementy budynku należy konserwować, naprawić lub wymienić, wymagany okresowy remont elementów budynku, który ma na celu zapobieganie skutkom zużycia tych elementów i utrzymanie budynku we właściwym stanie technicznym – naprawa bieżąca;
- 3) stan zły – uszkodzone elementy budynku wymagany remont polegający na wymianie co najmniej jednego elementu budynku – naprawa główna.

Rozdział 3.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji mieszkaniowego zasobu

§ 4. 1. Przewiduje się, że stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy w latach 2026-2030 oraz warunki zamieszkania w lokalach będą ulegały dalszej poprawie wskutek wykonywania prac remontowych i modernizacyjnych.

2. Plan remontów i modernizacji w latach 2026-2030 przedstawia się następująco:

Rodzaj robót	2026		2027		2028		2029		2030	
	zł	szt.	zł	szt.	zł	szt.	zł	szt.	zł	szt.
Roboty bieżące i konserwacyjne	15 000	4	15 000	4	15 000	4	15 000	4	15 000	4
Roboty wykonywane na zewnątrz budynków	30 000	5	26 500	2	170 000	3	0	0	0	0
Remonty wewnątrz lokali i budynków	16 000	1	6 000	1	12 000	1	10 000	1	0	0
Roboty na elewacjach - modernizacja budynku - termomodernizacja	7 000	4	169 000	3	137 000	3	190 000	3	250 000	1
Roboty instalacyjne: elektryczne, gazowe, hydrauliczne, energetyczno-ciepłownicze	145 000	6	285 000	10	0	0	0	0	0	0
Adaptacje pomieszczeń na lokale mieszkalne	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ilość lokali remontowanych, których stan techniczny ulegnie poprawie	2		4		2		2		1	
Razem prognozowane nakłady	213 000		501 500		334 000		215 000		265 000	

§ 5. Udział w remontach i modernizacjach w budynkach wspólnot mieszkaniowych ustalany będzie na podstawie uchwał podejmowanych przez wspólnoty mieszkaniowe.

Rozdział 4. Planowana sprzedaż lokali

§ 6. 1. Gmina Długołęka w latach 2026-2030 nie planuje sprzedaży lokali mieszkaniowych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Długołęka.

2. Gmina Długołęka realizuje zadania własne w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, w szczególności poprzez zapewnienie lokali mieszkalnych osobom znajdującym się w trudnej sytuacji życiowej. W związku z utrzymującym się zapotrzebowaniem na lokale komunalne oraz ograniczoną liczbą zasobów mieszkaniowych, w latach 2026-2030 Gmina nie planuje sprzedaży lokali, co umożliwi skuteczną realizację lokalowej polityki mieszkaniowej.

Rozdział 5. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania i podwyższania czynszu

§ 7. Polityka czynszowa Gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do stanu, w którym wpływy z czynszów będą pokrywały koszty bieżącego utrzymania budynków, a także zapewniały środki na remonty.

§ 8. Dla mieszkaniowego zasobu gminy ustala się następujące rodzaje czynszów:

- 1) czynsz z tytułu najmu lokali mieszkalnych;
- 2) czynsz za najem socjalny lokalu.

§ 9. Najemca oprócz czynszu jest zobowiązany do uiszczania związanych z eksploatacją opłat niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę do lokalu energii elektrycznej, wody oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych w wypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

§ 10. 1. Kierunki zmian wysokości czynszu:

- 1) w latach 2026-2030 planuje się podwyższanie stawki bazowej czynszu;
- 2) stawka czynszu nie będzie podwyższana częściej niż co 6 miesięcy;
- 3) stawka czynszu za najem socjalny lokali nie może przekroczyć 50% stawki bazowej czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy,

2. Stawkę bazową czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych oraz wysokość stawki czynszu najmu socjalnego lokalu ustala Wójt Gminy Długołęka w drodze zarządzenia.

§ 11. 1. Ustala się czynniki podwyższające i obniżające stawkę bazową czynszu według następujących kryteriów:

- 1) czynniki podwyższające stawkę bazową związane z nakładami poczynionymi w zasobie przez wynajmującego oraz z lokalizacją budynku:
 - a) lokal w budynku w którym po 01.01.2026 r. wykonano termomodernizację budynku: + 30%,
 - b) lokal w budynku po remoncie, w skład którego wchodzi poszczególne elementy nie wykonywane jednocześnie:
 - wymiana pokrycia dachowego: + 30%,
 - wykonanie elewacji budynku: + 30%,
 - remont kapitalny klatki schodowej: + 5%,
 - c) lokal po remoncie kapitalnym: + 50%,
 - d) lokale położone we wsi Mirków: + 15%,
 - e) lokale położone we wsi Pasikurów: + 5%;
- 2) czynniki obniżające stawkę bazową:

- a) w.c. poza lokalem: - 20%,
- b) lokal do kapitalnego remontu: -30%.

2. Obniżenie wysokości czynszu z tytułu najmu lokalu mieszkalnego nie może przekroczyć łącznie 50% stawki bazowej czynszu.

3. Jeżeli najemca dokona we własnym zakresie i na własny koszt ulepszeń, to przy ustalaniu wysokości czynszu nie stosuje się czynników podwyższających wynikających z dokonanych ulepszeń. Zakres prac musi być zgłoszony i zaakceptowany przez Wynajmującego.

4. W przypadku zmiany wysokości stawki bazowej czynszu, Wynajmujący zobowiązany jest do sporządzenia protokołu stwierdzającego fakt powstania czynników przedstawionych w ust. 1 niniejszej uchwały.

5. Wysokość czynszu dla najmu socjalnego lokalu ustala się bez stosowania czynników podwyższających i obniżających wartość użytkową.

Rozdział 6.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Długoleka

§ 12. 1. Mieszkaniowym zasobem Gminy zarządza Wójt Gminy Długoleka w oparciu o stosowne przepisy prawa.

2. Czynności związane z zarządzaniem zasobem komunalnym obejmują podejmowanie decyzji i działań mających na celu utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym, zgodnym z ich przeznaczeniem. Działania te realizowane są na podstawie pełnomocnictw i właściwych umów z Zakładem Usług Komunalnych Sp. z o.o. w Kielczowie (dalej "ZUK").

3. Do zadań ZUK w zakresie czynności związanych z zarządzaniem zasobem komunalnym należy w szczególności:

- 1) prowadzenie spraw remontowych w zakresie zasobu komunalnego, a także nadzór nad ich realizacją i eksploatacją zasobu gminnego;
- 2) prowadzenie postępowań o udzielenie zamówień publicznych w zakresie robót remontowych, usług i dostaw dotyczących zarządzanego zasobu i zawieranie umów z wykonawcami;
- 3) prowadzenie obsługi technicznej, eksploatacyjnej i finansowej zasobu komunalnego w tym ubezpieczenie mienia komunalnego;
- 4) zawieranie umów najmu lokali mieszkalnych i lokali w ramach najmu socjalnego z osobami wskazanymi przez Wydział Planowania Przestrzennego i Gospodarki Nieruchomościami w porozumieniu ze Społeczną Komisją Mieszkaniową;
- 5) windykacja należności gminnych dotyczących zarządzanego zasobu oraz prowadzenie spraw o eksmisję z tego zasobu;
- 6) wypracowywanie i wdrażanie racjonalnego systemu zarządzania zasobem komunalnym;
- 7) reprezentowanie Gminy Długoleka jako właściciela we wspólnotach mieszkaniowych.

4. Na utrzymanie nieruchomości wspólnej w budynkach wspólnot, Gmina przekazuje zarządcom wspólnot mieszkaniowych miesięczne zaliczki na konserwację i eksploatację, wpłaty na fundusze remontowe wspólnot oraz wpłaty na wynagrodzenie zarządcy. Rozliczenie zaliczek odbywa się na corocznych zebraniach sprawozdawczych organizowanych przez zarządców.

5. Wysokość stawek, o których mowa w ust. 4 ustalona zostanie na podstawie uchwał podjętych przez wspólnoty.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

§ 13. 1. W latach 2026-2030 źródłami finansowania mieszkaniowego zasobu Gminy będą:

- 1) wpływy z tytułu czynszu najmu lokali mieszkalnych;

- 2) wpływy z tytułu czynszu najmu lokali użytkowych;
- 3) przychody z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokali mieszkalnych i użytkowych;
- 4) środki z budżetu Gminy.

2. Zewnętrznymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być:

- 1) dotacje pochodzące z budżetu państwa;
- 2) dotacje z Unii Europejskiej pozyskane w ramach dostępnych programów;
- 3) inne źródła finansowania przewidziane przepisami prawa.

Rozdział 8.

Prognoza wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego w latach 2026-2030

§ 14. W latach 2026-2030 prognoza wydatków, które poniesie Gmina Długoleśka na finansowanie mieszkaniowego zasobu Gminy będzie przedstawiała się następująco:

Lp.	Rodzaj kosztów	Wydatki w poszczególnych latach obowiązywania programu				
		2026	2027	2028	2029	2030
1.	Koszty bieżącej eksploatacji mieszkaniowego zasobu Gminy w tym: media, ubezpieczenie, usługi kominiarskie, przeglądy	66 500	64 375	67 200	70 040	73 080
2.	Koszty remontów i modernizacji budynków i lokali	68 000	216 500	334 000	215 000	265 000
3.	Koszty zarządu częściami wspólnymi budynków, udział we wspólnotach	101 000	106 050	111 425	117 810	123 750
4.	Koszty inwestycyjne	145 00	285 000	0	0	0
5.	Razem:	380 500	671 925	512 625	209 350	461 830

Rozdział 9.

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

§ 15. Należy przestrzegać następujących zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy:

- 1) przygotowanie projektów rozwiązań mających na celu maksymalne wykorzystanie zasobu poprzez:
 - a) coroczne przygotowanie szczegółowych planów remontowych,
 - b) przestrzeganie zasad wynajmu lokali osobom, które nie są same w stanie zabezpieczyć elementarnych potrzeb mieszkaniowych,
 - c) proponowanie zamian lokali ze szczególnym uwzględnieniem sytuacji materialnej osób oraz powierzchni mieszkań;
- 2) zwiększenie skuteczności ściągłości opłat czynszowych celem zapobiegania powstawaniu z tego tytułu zaległości poprzez:
 - a) reagowanie po pierwszym pojawieniu się zaległości czynszowych,
 - b) wzmocnienie działań windykacyjnych;
- 3) podwyższanie podstawowych stawek czynszu w mieszkaniowym zasobie Gminy.

§ 16. 1. Zadania objęte programem będą realizowane w miarę możliwości finansowych określonych w budżecie Gminy, w poszczególnych latach obowiązywania niniejszego Programu.

2. Program może ulec zmianie, jeżeli ulegną zmianie istotne warunki mające wpływ na jego realizację.

UZASADNIENIE

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 (Dz.U. z 2023 r., poz. 725 ze zm.) Rada Gminy zobowiązana jest uchwalić wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Długoleka. Dotychczasowy program przestał obowiązywać z dniem 31 grudnia 2025 roku. Zgodnie z wymogiem ustawowym został przygotowany nowy wieloletni program na lata 2026-2030. Przedmiotowa uchwała jest kontynuacją polityki gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Długoleka obowiązującej w latach 2021-2025.

Uchwała ma za zadanie m.in.: określenie działań priorytetowych w sferze mieszkalnictwa komunalnego, regulowanie sposobu finansowania gospodarki mieszkaniowej, umożliwienie działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem.

Kierownik Wydziału
Planowania Przestrzennego
i Gospodarki Nieruchomościami
mm
Magdalena Tomala

Specjalista

Anna Kijakowska-Polaczek

Anna Kijakowska-Polaczek

