

**Uchwała Nr ...../2025  
RADY GMINY WARNICE**

z dnia ..... 2025 r.

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym  
zasobem Gminy Warnice na lata 2026–2030**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) 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 (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725), Rada Gminy Warnice uchwala, co następuje:

**§1.** Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Warnice na lata 2026–2030”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

**§2.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Warnice.

**§3.** Uchwała podlega opublikowaniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego i wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2026 r.

## **Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Warnice na lata 2026–2030**

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

**§1.** Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Warnice na lata 2026–2030, zwany dalej „Programem”, określa zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Warnice, tworząc warunki zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. Program obejmuje:

1. prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy;
2. analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali;
3. planowaną sprzedaż lokali;
4. zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
5. sposób i zasady zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy oraz przewidywane zmiany w tym zakresie;
6. źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej;
7. prognozę kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, remontów i modernizacji;
8. opis działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania zasobem.

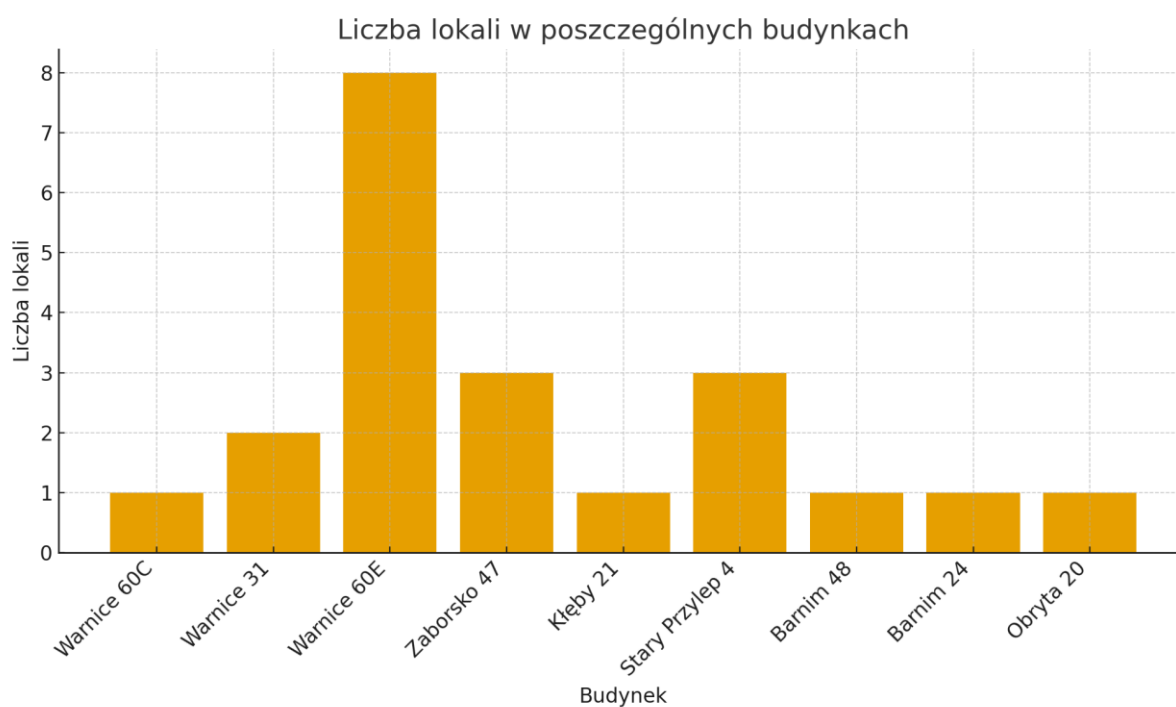
### **Rozdział 2. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu na lata 2026–2030**

## 2.1. Zbiorcze zestawienie lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Warnice

| Adres budynku   | Powierzchnia lokalu (m <sup>2</sup> )                         | Liczba lokali | Uwagi              |
|-----------------|---------------------------------------------------------------|---------------|--------------------|
| Warnice 60C     | 41,80                                                         | 1             | —                  |
| Warnice 31      | 45,63 / 45,63                                                 | 2             | —                  |
| Warnice 60E     | 48,83 / 69,06 / 28,80 / 37,80 / 24,46 / 49,20 / 57,34 / 76,55 | 8             | największy budynek |
| Zaborsko 47     | 50,39 / 20,53 / 32,30                                         | 3             | —                  |
| Kłęby 21        | 91,40                                                         | 1             | duża powierzchnia  |
| Stary Przylep 4 | 76,84 / 49,95 / 43,72                                         | 3             | —                  |
| Barnim 48       | 53,30                                                         | 1             | —                  |
| Barnim 24       | 18,80                                                         | 1             | najmniejszy lokal  |
| Obryta 20       | 72,42                                                         | 1             | —                  |

**Łączna liczba lokali: 21**

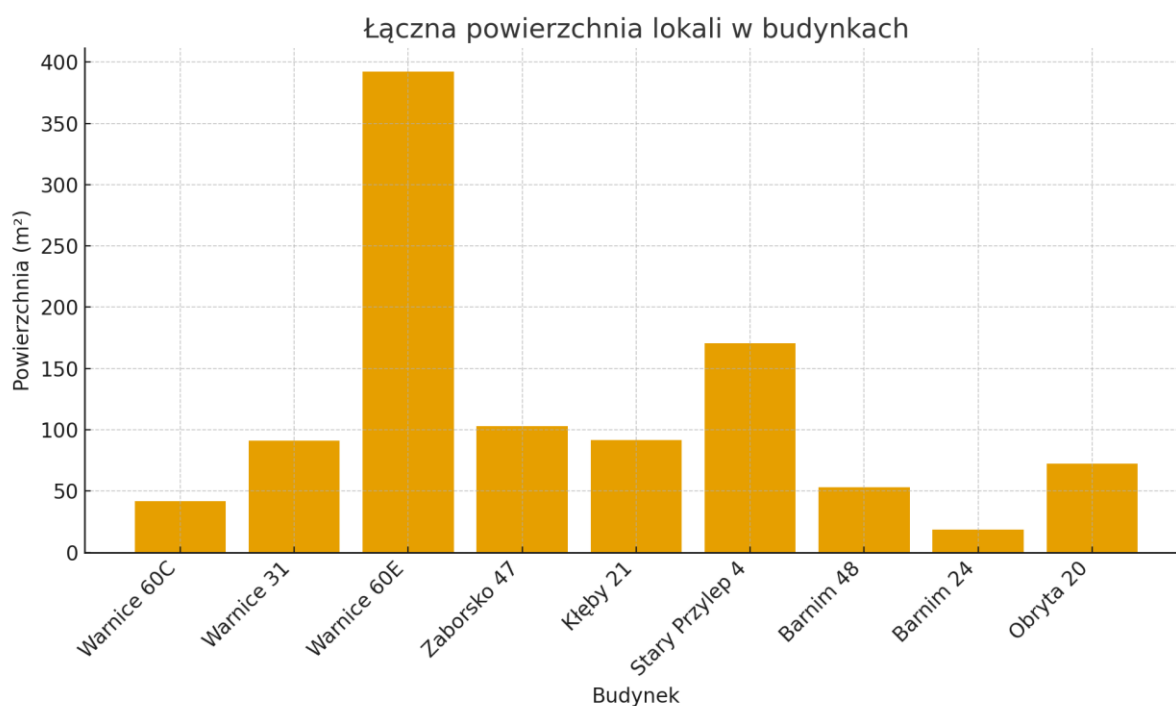
**Łączna powierzchnia użytkowa: 1034,75 m<sup>2</sup>**



## 2.2. Szczegółowe zestawienie stanu technicznego lokali

| Adres                            | Wypożyczenie:<br>CO | Wod.-<br>kan. | Łazienka | Stan<br>techniczny | Uwagi                                  |
|----------------------------------|---------------------|---------------|----------|--------------------|----------------------------------------|
| Warnice 60C                      | ✓                   | ✓             | ✓        | zadowalający       | —                                      |
| Warnice 31<br>(2 lokale)         | ✓                   | ✓             | ✓        | zadowalający       | —                                      |
| Warnice 60E (8<br>lokali)        | ✓                   | ✓             | ✓        | zróżnicowany       | część lokali<br>wymaga<br>modernizacji |
| Zaborsko<br>47 (3<br>lokale)     | ✓                   | ✓             | ✓        | zróżnicowany       | —                                      |
| Kłęby 21                         | ✓                   | ✓             | ✓        | dobry              | duża<br>powierzchnia                   |
| Stary<br>Przylep 4 (3<br>lokale) | ✓                   | ✓             | ✓        | zadowalający       | —                                      |
| Barnim 48                        | ✓                   | ✓             | ✓        | zadowalający       | —                                      |
| Barnim 24                        | ✓                   | ✓             | ✓        | wystarczający      | najmniejsza<br>powierzchnia            |
| Obryta 20                        | ✓                   | ✓             | ✓        | dobry              | —                                      |

**§2.** Mieszkaniowy zasób Gminy Warnice stanowi 21 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej **1034,75 m<sup>2</sup>**, usytuowanych w 9 budynkach.



**§3.** Stan techniczny zasobu mieszkaniowego jest zróżnicowany. Większość lokali znajduje się w budynkach z lat 40–50 XX wieku, co uzasadnia konieczność sukcesywnych remontów i modernizacji. Pomimo wieku budynków podstawowe wyposażenie (centralne ogrzewanie, instalacje wodno-kanalizacyjne, łazienki) pozwala ocenić ogólny stan techniczny jako zadowalający.

**§4.** Zasób mieszkaniowy może ulec zmianie w wyniku zbycia lokali, nabycia nowych, zamiany lub zmiany sposobu użytkowania. Prognozuje się stopniowe zmniejszanie zasobu w związku z wykupem lokali przez najemców.

## **Rozdział 3. Analiza potrzeb i plany remontowe**

**§5.** Analiza protokołów z przeglądów technicznych wskazuje, że lokale znajdują się w stanie zadowalającym i nie wymagają pilnych remontów. Bieżące naprawy są wykonywane na podstawie zgłoszeń najemców i przeglądów. Budynki wymagają stopniowej modernizacji, jednak ze względu na ograniczenia finansowe Gminy Warnice w latach 2026–2030 nie przewiduje się realizacji szerokich prac modernizacyjnych.

**§6.** Plan remontów obejmuje wykonywanie bieżących napraw oraz prac koniecznych dla zachowania bezpieczeństwa użytkowania budynków.

**§7.** W latach 2026–2030 nie planuje się prac modernizacyjnych wykraczających poza bieżące utrzymanie i naprawy niezbędne do utrzymania zasobu w stanie niepogorszonym.

## **Rozdział 4. Plan sprzedaży lokali**

**§8.** Sprzedaż lokali będzie prowadzona przede wszystkim w budynkach, w których część lokali została już sprywatyzowana, w celu uporządkowania struktury własności. Preferowana jest jednoczesna sprzedaż wszystkich lokali w budynku.

**§9.** W latach 2026–2030 nie planuje się wskazania konkretnych lokali przeznaczonych do sprzedaży. Sprzedaż będzie następować na podstawie indywidualnych wniosków najemców oraz analizy zgodnej z §8.

**§10.** W zasobie pozostaną lokale wynajmowane rodzinom o niskich dochodach, osobom starszym oraz osobom nieposiadającym możliwości finansowych wykupu lokalu.

## **Rozdział 5. Zasady zarządzania zasobem**

**§11.** Zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy Warnice sprawuje Wójt Gminy Warnice. Obejmuje to utrzymanie stanu technicznego budynków oraz zawieranie umów z najemcami.

**§12.** W latach 2026–2030 nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania zasobem.

## Rozdział 6. Źródła finansowania

**§13.** Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej są:

1. dochody z czynszów najmu lokali;
2. środki budżetu Gminy Warnice;
3. środki właścicieli lokali w budynkach wielolokalowych, proporcjonalnie do udziałów;
4. pozostałe środki wynikające z przepisów prawa.

## Rozdział 7. Polityka czynszowa

**§14.** Czynsz za najem lokali ustalany będzie na poziomie umożliwiającym prawidłowe utrzymanie zasobu.

**§15.** Wpływy z czynszów powinny pokrywać koszty utrzymania zasobu oraz umożliwiać prowadzenie niezbędnych remontów.

**§16.** Stawki czynszu ustala Wójt Gminy Warnice w drodze zarządzenia.

**§17.** Najemca ponosi koszty mediów i usług na podstawie umów zawartych z dostawcami.

**§18. Czynniki obniżające stawkę bazową:**

- budynek przeznaczony do rozbiórki: 30%
- mieszkanie zakwalifikowane do remontu: 20%
- mieszkanie bez urządzeń wodno-kanalizacyjnych: 10%

**§19. Czynniki podwyższające stawkę bazową:**

- centralne ogrzewanie: 20%
- ciepła woda: 15%
- łazienka: 10%
- WC: 5%

**§20.** Stawki czynszu będą corocznie aktualizowane, jednak nie więcej niż o 30% w skali roku.

**§21.** Wójt Gminy Warnice może umorzyć zaległości czynszowe w wyjątkowych sytuacjach losowych.

**§22.** Z wnioskiem o umorzenie czynszu mogą wystąpić rodziny znajdujące się w trudnej sytuacji materialnej, w szczególności gdy:

- a) jedynym źródłem utrzymania są świadczenia z pomocy społecznej lub urzędu pracy,
- b) średni dochód na osobę z ostatnich trzech miesięcy nie przekracza 50% najniższej emerytury brutto,
- c) w przypadku rodzin wielodzietnych – nie przekracza 70% najniższej emerytury brutto.

## Rozdział 8. Inne działania racjonalizujące gospodarowanie zasobem

**§23.** W celu zapewnienia prawidłowego gospodarowania zasobem należy:

1. zapewnić rezerwę terenów pod budownictwo komunalne i socjalne;
2. zwiększać tempo realizacji remontów;
3. dostosowywać stawki czynszu do rzeczywistych kosztów utrzymania zasobu;
4. zwiększać zasób lokali dla osób uprawnionych do najmu socjalnego.

## Rozdział 9. Prognoza kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego

### 9.1. Zestawienie orientacyjnych kosztów utrzymania zasobu (2026–2030)

| Kategoria kosztów              | Zakres kosztów                                          | Uwagi              |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------|--------------------|
| Koszty bieżącej eksploatacji   | drobne naprawy, usuwanie awarii, przeglądy instalacji   | koszty zmienne     |
| Koszty remontów bieżących      | wymiana elementów zużytych, naprawy części wspólnych    | wg potrzeb         |
| Koszty awaryjne                | naprawy instalacji elektrycznych, wod.-kan., kominowych | nieprzewidywalne   |
| Koszty administrowania         | obsługa najmu, kontrole techniczne                      | stałe              |
| Koszty mediów części wspólnych | energia elektryczna, wywóz odpadów, woda                | zależne od zużycia |

### 9.2. Szacunkowy udział procentowy typowych kosztów

| Rodzaj kosztów         | Udział w całości wydatków |
|------------------------|---------------------------|
| Eksploatacja bieżąca   | 35–45%                    |
| Remonty bieżące        | 20–30%                    |
| Administrowanie        | 10–15%                    |
| Media części wspólnych | 5–10%                     |
| Koszty awaryjne        | 5–20%                     |

### 9.3 Utrzymania zasobu mieszkaniowego gminy

W latach 2026–2030 prognozuje się ponoszenie następujących kosztów związanych z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego:

1. koszty bieżącej eksploatacji, obejmujące drobne naprawy, utrzymanie czystości, przeglądy okresowe oraz usuwanie awarii;
2. koszty remontów bieżących, w tym wymiany elementów zużytych lub uszkodzonych;
3. koszty ewentualnych napraw awaryjnych instalacji technicznych;
4. koszty administrowania zasobem, w tym obsługi najmu i nadzoru nad stanem technicznym;
5. koszty mediów i usług dotyczących części wspólnych budynków.

Ze względu na zmienność cen materiałów i usług budowlanych prognoza ma charakter ogólny. Szczegółowe koszty będą określane corocznie w budżecie gminy.

## Rozdział 10. Zasady postępowania z pustostanami

1. Lokale pozostające bez najemcy poddaje się ocenie technicznej w celu określenia niezbędnych prac przygotowawczych przed ponownym zasiedleniem.
2. Czas przygotowania lokalu do najmu powinien być ograniczony do minimum, z uwzględnieniem dostępności środków finansowych.
3. Pierwszeństwo w zasiedleniu pustostanów przysługuje osobom znajdującym się na gminnej liście oczekujących na przydział lokalu.

## Rozdział 11. Priorytety remontowe

### 11.1. Zestawienie priorytetów remontowych w latach 2026–2030

| Priorytet | Zakres prac                                                  | Cel                             |
|-----------|--------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| I         | zabezpieczenie konstrukcji budynków                          | bezpieczeństwo użytkowania      |
| II        | modernizacja instalacji elektrycznych i kominowych           | eliminacja zagrożeń             |
| III       | poprawa standardu sanitarnego (łazienki, wod.-kan.)          | zwiększenie użyteczności        |
| IV        | wymiana stolarki, uszczelnienia, poprawa efektywności energ. | zmniejszenie kosztów ogrzewania |

### 11.2. Priorytety remontowych w latach 2026–2030

Priorytetem prowadzenia prac remontowych i naprawczych w zasobie mieszkaniowym są:

1. zapewnienie bezpieczeństwa konstrukcji budynków;
2. modernizacja instalacji elektrycznych, kominowych i wodno-kanalizacyjnych;
3. zapewnienie odpowiedniego standardu sanitarnego, w szczególności wyposażenia w łazienki;

4. działania zmierzające do poprawy efektywności energetycznej budynków, w tym wymiana stolarki okiennej i drzwiowej.

## Rozdział 12. Zasady postępowania przy zaległościach czynszowych

1. W przypadku powstania zaległości czynszowych zarządca kieruje do najemcy pisemne wezwanie do zapłaty.
2. Najemca może wystąpić o rozłożenie zadłużenia na raty, zawarcie ugody lub umorzenie zgodnie z zasadami określonymi w Programie.
3. W przypadku braku reakcji najemcy możliwe jest skierowanie sprawy na drogę postępowania sądowego.
4. Gmina może zaproponować najemcy zamianę na lokal o niższym standardzie lub mniejszej powierzchni, jeśli jego sytuacja materialna na to wskazuje.

## Rozdział 13. Wskaźniki realizacji programu

### 13.1. Zestawienie wskaźników monitoringu

| Wskaźnik                                           | Jednostka miary    | Źródło danych           |
|----------------------------------------------------|--------------------|-------------------------|
| Liczba przeprowadzonych remontów rocznie           | szt.               | dokumentacja techniczna |
| Poziom zaległości czynszowych                      | % całości czynszów | rejestr opłat           |
| Liczba pustostanów                                 | szt.               | ewidencja zasobu        |
| Lokale wyposażone w pełne instalacje               | % ogółu lokali     | przeglądy techniczne    |
| Liczba lokali sprzedanych                          | szt.               | ewidencja sprzedaży     |
| Liczba rodzin objętych wsparciem (umorzenia/ugody) | szt.               | rejestr czynszowy       |

W celu monitorowania efektów realizacji Programu przyjmuje się następujące wskaźniki:

1. liczba przeprowadzonych remontów w skali roku;
2. udział lokali wyposażonych w pełne instalacje techniczne;
3. liczba pustostanów w stosunku do liczby lokali ogółem;
4. poziom zaległości czynszowych;
5. liczba sprzedanych lokali;
6. liczba rodzin, którym udzielono pomocy w spłacie zadłużenia lub którym zaproponowano zamianę lokalu.

## **UZASADNIENIE**

Podjęcie uchwały jest konieczne w związku z obowiązkiem określonym w art. 21 ustawy o ochronie praw lokatorów i mieszkaniowym zasobie gminy. Wieloletni program gospodarowania zasobem mieszkaniowym pozwala na planowe i racjonalne zarządzanie lokalami stanowiącymi własność gminy, w szczególności w zakresie najmu, polityki czynszowej, remontów oraz wydatków związanych z utrzymaniem zasobu.

Przyjęcie programu na lata 2026–2030 umożliwi właściwe planowanie finansowe i organizacyjne oraz zapewni realizację zadań własnych gminy w obszarze gospodarki mieszkaniowej.

Wobec powyższego podjęcie uchwały jest zasadne.