

UCHWAŁA NR .../.../2026

RADY GMINY RĄBINO

z dnia 2026 r.

w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy na lata 2027-2031

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2026 r., poz. 662 z późn. zm.) oraz art. 4 i 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 Rąbino uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy na lata 2027-2031, którego treść stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała Nr XXVII/135/2020 Rady Gminy Rąbino z dnia 21 grudnia 2020 r. w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy na lata 2021-2026 (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2021 r. poz. 372).

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

Radca Prawny
Piotr Kałczak
KO-683

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY
RĄBINO NA LATA 2027-2031**

Rozdział 1

§ 1. 1. Opracowanie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy, zwanego dalej „programem”, jest realizacją obowiązku, który nałożyła ustawa 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), zwana dalej „ustawą”.

2. Tworzenie warunków do zaspakajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy, zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy, należy do podstawowych zadań własnych gminy.

3. Głównym celem programu jest określenie podstawowych założeń i wytycznych działania Gminy Rąbino zabezpieczających racjonalne gospodarowanie posiadanym zasobem mieszkaniowym.

Rozdział 2

**Prognoza dotycząca wielkości i stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy
w poszczególnych latach**

§ 2. Aktualnie Gmina Rąbino posiada 27 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 1.683,71 m², w tym:

- 1) jednopokojowych – 1,
- 2) dwupokojowych – 16,
- 3) trzypokojowych - 9,
- 4) czteropokojowych – 1.

§ 3. Ustala się następujące kategorie stanu technicznego lokali mieszkalnych:

- 1) I kategoria – stan dobry – lokal w okresie objętym prognozą nie wymaga napraw,
- 2) II kategoria – stan zadowalający – niektóre elementy lokalu należy naprawiać, konserwować, bądź wymieniać,
- 3) III kategoria – stan niezadowalający – uszkodzone elementy konstrukcji lub elementy instalacji elektrycznej, wymagany jest remont.

§ 4. Mieszkaniowy zasób gminy określa załącznik do programu.

§ 5. W latach 2027-2031 wielkość mieszkaniowego zasobu gminy może ulec zmianie w szczególności poprzez:

- 1) przekazanie nieodpłatnie na rzecz gminy lokali przez osoby fizyczne i prawne,
- 2) wybudowanie lokali przez gminę, bądź ich uzyskanie w drodze adaptacji lub przebudowy innych pomieszczeń,
- 3) nadbudowę, przebudowę lub rozbudowę pomieszczeń niemieszkalnych,
- 4) nabycie odpłatne lokali,
- 5) zbycie lokali,
- 6) zmianę statusu lokali mieszkalnych na socjalne,
- 7) zmianę sposobu wykorzystywania lokali w granicach dopuszczalnych przepisami prawa;

Rozdział 3

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

§ 6. 1. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy wyznacza potrzebę remontów bieżących i kapitalnych lub modernizacji.

2. Priorytetem przy realizacji inwestycji i remontów budynków mieszkalnych będzie w pierwszej kolejności usuwanie stanów awaryjnych w budynkach zagrażających bezpieczeństwu mieszkańców oraz konstrukcji technicznej budynków, a w dalszej kolejności działań podnoszących standard zamieszkania (modernizacja budynków).

3. Podstawę do planów remontów i modernizacji stanowić będą:

- 1) wyniki okresowych przeglądów budynków, instalacji elektrycznej i odgromowej, elementy konstrukcyjne obiektów, urządzeń grzewczo-kominowych i wentylacyjnych,
- 2) remonty lokali zwolnionych w drodze naturalnego ruchu mieszkańców,
- 3) regularne opłacanie czynszów przez najemców.

4. Plan remontów i modernizacji lokali na lata 2027-2031 określa tabela nr 1.

ROK	ZAKRES PRAC	NAKŁADY GMINY (zł)
2027	- uszczelnienie pokrycia dachowego w budynku mieszkalnym nr 6 (6/1, 6/2) w miejscowości Dąbrowa Białogardzka	20.000,00
2028	- uszczelnienie pokrycia dachowego w budynku mieszkalnym nr 85 w miejscowości Rąbino	20.000,00
2029	- remont schodów zewnętrznych wraz z montażem barierki (Rąbino 85),	15.000,00
2030	- uszczelnienie pokrycia dachowego w budynku mieszkalnym nr 33 w miejscowości Lipie	20.000,00
2031	- uszczelnienie pokrycia dachowego w budynku mieszkalnym nr 8 w miejscowości Dąbrowa Białogardzka	20.000,00
Prognozowane nakłady na remonty i modernizacje lokali razem w latach 2027-2031:		95.000,00 zł

5. Prognozowane wielkości mają charakter wyłącznie szacunkowy.
6. Wykazane w tabeli nakłady na remonty lokali są nakładami minimum.
7. Zakłada się, że w latach 2027-2031 będą wykonywane remonty i modernizacje stosownie do potrzeb wynikających ze stanu technicznego zasobu.

Planowana sprzedaż lokali w latach 2027-2031

§ 7. 1. Sprzedaż lokali będzie kontynuowana na zasadach określonych w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

2. Sprzedaż lokali będzie realizowana na wniosek najemcy.

3. Przy sprzedaży lokali w drodze bezprzetargowej na rzecz najemców stosowane będą bonifikaty w sposób określony w odrębnej uchwale Rady Gminy wynikające z przepisów, o których mowa w ust. 1.

§ 8. Wylacza się ze sprzedaży lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy, tj. lokal położony w budynku nr 38 w miejscowości Nielep oraz lokale w budynku nr 85 w miejscowości Rąbino.

§ 9. 1. Plan sprzedaży lokali na lata 2027-2031 określa tabela nr 2.

Tabela nr 2.

Liczba lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy przeznaczonych do sprzedaży w latach:				
2027	2028	2029	2030	2031
1	0	0	2	1

2. Prognozowane wielkości mają wyłącznie charakter szacunkowy.

§ 10. Zmiana planowanej sprzedaży lokali w okresie obowiązywania Programu wymaga odpowiedniej zmiany Programu w drodze uchwały Rady Gminy Rąbino.

Rozdział 5

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 11. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- 1) za lokale mieszkalne,
- 2) za najem socjalny lokalu.

§ 12. W lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej ustala się z uwzględnieniem wartości użytkowej lokali określającej standard podstawowy oraz czynników obniżających ich wartość użytkową.

§ 13. 1. Stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej dla lokali w poszczególnych kategoriach ustala Wójt Gminy Rąbino w drodze zarządzenia.

2. Podwyższenie czynszu może być dokonane przez Wójta jeden raz w roku.

§ 14. Stawka czynszu w przypadku najmu socjalnego lokalu nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy Rąbino.

§ 15. 1. Obniżka czynszu przysługuje, jeżeli średni miesięczny dochód najemcy w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku wynosi:

1) w gospodarstwie jednoosobowym:

- a) do 90% najniższej emerytury – obniżka 50%,
- b) powyżej 90% do 120% najniższej emerytury – obniżka 30%,
- c) powyżej 120% do 150% najniższej emerytury – obniżka 20%,
- d) powyżej 150% do 180% najniższej emerytury – obniżka 10%,

2) w gospodarstwie wieloosobowym:

- a) do 70% najniższej emerytury – obniżka 50%,
- b) powyżej 70% do 100% najniższej emerytury – obniżka 30%,
- c) powyżej 100% do 120% najniższej emerytury – obniżka 20%,
- d) powyżej 120% do 150% najniższej emerytury – obniżka 10%,

2. Za gospodarstwo domowe i dochód, przyjmuje się gospodarstwo domowe i dochód w rozumieniu przepisów o dodatkach mieszkaniowych.

3. Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu z tytułu niskich dochodów zobowiązany jest do złożenia deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego. W zakresie wzoru przedstawianej deklaracji stosuje się odpowiednio przepisy o dodatkach mieszkaniowych.

4. W razie wątpliwości, co do wiarygodności danych zawartych w przedstawionej deklaracji upoważniony pracownik może przeprowadzić wywiad środowiskowy oraz zażądać od najemcy i innych członków gospodarstwa domowego złożenia oświadczenia majątkowego, a także dostarczenia zaświadczenia naczelnika właściwego miejscowo urzędu skarbowego o wysokości dochodów wszystkich członków gospodarstwa domowego.

5. Obniżki czynszu nie udziela się najemcy, który:

- 1) nie złożył deklaracji o dochodach lub złożył deklarację niezgodną z prawdą;
- 2) nie złożył oświadczenia majątkowego lub nie dostarczył na żądanie zaświadczenia;
- 3) zamieszkuje w lokalu socjalnym lub tymczasowym;
- 4) odmówił przyjęcia zaproponowanego przez wynajmującego lokalu zamiennego;
- 5) zalega z zapłatą należności, co najmniej za 1 miesiąc płatności za zajmowany lokal mieszkalny i nie zawarł porozumienia określającego warunki spłaty należności;
- 6) w dniu złożenia wniosku o obniżkę czynszu ma przyznany dodatek mieszkaniowy.

6. Odstępuje się od obniżenia czynszu, jeżeli przeprowadzony przez upoważnionego pracownika wywiad środowiskowy wykaże, że występuje rażąca dysproporcja między niskimi dochodami wykazanymi w złożonej deklaracji, a faktycznym stanem majątkowym najemcy wskazującym, że jest on w stanie uiszczać czynsz nieobniżony.

7. Nienależnie pobrane świadczenia podlegają zwrotowi w wysokości 200% kwoty udzielonej obniżki czynszu.

§ 16. Wykaz czynników obniżających wartość użytkową lokalu oraz stopień obniżenia stawki maksymalnej określa tabela nr 3.

Tabela nr 3.

Lp.	Czynnik obniżający wartość użytkową lokalu	Stopień obniżenia stawki czynszu (%)
1.	Lokal bez pomieszczeń higieniczno-sanitarnych (bez wc w budynku)	10
2.	Lokal bez instalacji wodociągowo-kanalizacyjnej	10
3.	Nieruchomość położona w odległości większej niż 4km od przystanku komunikacji publicznej	5
4.	Usytuowanie lokalu na poddaszu budynku	5
5.	Lokal mieszczący się w budynku w złym stanie technicznym	5

§ 17. Najemca oprócz czynszu obowiązany jest do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania niezależnych od właściciela, tj. opłat za dostawę energii elektrycznej, wody, odbiór ścieków oraz odpadów stałych.

§ 18. Polityka czynszowa Gminy Rąbino w latach 2027-2031 powinna zmierzać do zapewnienia samowystarczalności finansowej gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do zminimalizowania dopłat z budżetu gminy w celu utrzymania zasobu mieszkaniowego.

Rozdział 6

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

§ 19. 1. Zasobem zarządza Wójt Gminy.

2. Zarządzanie zasobem polega na podejmowaniu wszelkich decyzji i wykonywaniu wszelkich czynności odnoszących się do nieruchomości, wynikających z praw przysługujących właścicielowi, w tym w szczególności decyzje związane ze sprzedażą lokali, ich przydziałem lub zmianą standardu technicznego.

3. Zasobem administruje wyznaczony pracownik Urzędu Gminy Rąbino.

4. Administrowanie zasobem polega na podejmowaniu bieżących decyzji oraz wykonywaniu czynności zmierzających do zapewnienia prawidłowego funkcjonowania nieruchomości.

5. W latach 2027-2031 nie przewiduje się istotnych zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 7

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 20. 1. Do realizacji zamierzeń polegających na poprawie stanu technicznego lokali będących w zasobie mieszkaniowym gminy niezbędne są środki finansowe na ten cel.

2. Głównym źródłem finansowania zamierzeń, o których mowa w ust. 1 będą środki stanowiące wpływy z czynszów z tytułu najmu lokali oraz środki wydzielone na ten cel w budżecie Gminy Rąbino.

3. Wysokość wydatków na remonty i zadania inwestycyjne związane z zasobem mieszkaniowym będą określane corocznie w uchwale budżetowej.

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 ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne

§ 21. Wydatki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomości, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli obejmują w szczególności:

- 1) wydatki na remonty i bieżącą konserwację,
- 2) ubezpieczenia, podatki i inne opłaty cywilnoprawne,
- 3) opłaty za usługi kominiarskie, sanitarne i inne związane z utrzymaniem sprawności technicznej i użytkowej instalacji i urządzeń w budynku,
- 4) opłaty za ustawowo wymagane przeglądy budowlane.

§ 22. 1. Prognozowane koszty związane z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach przedstawia tabela nr 4.

Tabela nr 4

Rok	Bieżąca eksploatacja	Bieżące remonty i modernizacje	Zarząd nieruchomościami wspólnymi	Inwestycje	Razem rocznie (zł)
2027	17.500,00	20.000,00	3.700,00	-	41.200,00
2028	17.500,00	20.000,00	3.700,00	-	41.200,00
2029	17.500,00	15.000,00	3.700,00	-	36.200,00
2030	17.500,00	20.000,00	3.700,00	-	41.200,00
2031	17.500,00	20.000,00	3.700,00	-	41.200,00
RAZEM KOSZTY W LATACH 2027-2031					201.000,00 zł

Rozdział 9.

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 23. Gmina w celu poprawy wykorzystania i racjonalnej gospodarki zasobem podejmować będzie działania polegające w szczególności na:

- 1) dokonywaniu sprzedaży lokali mieszkalnych, szczególnie tych wymagających dużych nakładów finansowych w celu przywrócenia właściwego stanu technicznego,
- 2) wzmożeniu windykacji należności czynszowych,
- 3) sprawowaniu bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych,
- 4) wspieraniu najemców w czynnościach mających na celu poprawę standardu lokalu (np. remonty),
- 5) w miarę możliwości dokonywaniu zamian lokali mieszkalnych,
- 6) w uzasadnionych przypadkach podziale lokali o dużej powierzchni na mniejsze i odpowiednie ich rozdysponowanie,
- 7) niezbędnym zakresie zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali nie przewiduje się,
- 8) planowaną sprzedaż lokali określa Rozdział 4 Programu.

Rozdział 10

Postanowienia końcowe

§ 24. Program może ulec zmianie, jeżeli ulegną zmianie warunki lub potrzeby rzutujące na jego realizację.

Załącznik do Wieloletniego Programu Gospodarowania
Mieszkaniowym Zasobem Gminy na lata 2027-2031

**WYKAZ LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD ZASOBU
MIESZKANIOWEGO GMINY RĄBINO**

Lp.	Adres	Pow. lokalu w m ²	Liczba pokoi	Kategoria
1.	Dąbrowa Białogardzka 6/1	64,10	2	II
2.	Dąbrowa Białogardzka 6/2	64,00	2	III
3.	Dąbrowa Białogardzka 8/3	51,20	2	I
4.	Dąbrowa Białogardzka 8/4	53,60	2	III
5.	Dąbrowa Białogardzka 10/3	54,00	2	III
6.	Dąbrowa Białogardzka 12A/5	74,50	3	I
7.	Lipie 33/1	79,80	3	II
8.	Lipie 33/2	98,04	3	II
9.	Nielep 29/2	57,60	2	II
10.	Nielep 38	43,60	2	I
11.	Paszęcin 6/1	52,50	2	II
12.	Paszęcin 6/2	52,50	2	II
13.	Paszęcin 6/3	52,50	2	II
14.	Paszęcin 6/4	52,50	2	I
15.	Rąbino 28/7	42,20	2	I
16.	Rąbino 85/1	77,00	3	II
17.	Rąbino 85/2	66,00	3	II
18.	Rąbino 85/3	72,00	2	II
19.	Rąbino 85/4	64,00	3	II
20.	Rąbino 85/5	84,06	4	II
21.	Rąbino 85/	53,94	2	II
22.	Rąbino 85/8	28,82	1	II
23.	Rzecino 12/1	77,00	3	I
24.	Rzecino 12/2	82,00	3	II
25.	Rzecino 12/3	68,36	2	II
26.	Rzecino 14/3	40,39	2	II
27.	Gąsków 1	77,50	3	II
RAZEM:		1.683,71	64	I kategoria - 6 II kategoria - 18 III kategoria - 3

UZASADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym
Zasobem Gminy na lata 2027-2031

Opracowanie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Rąbino jest realizacją obowiązku, który nakłada ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. W związku z powyższym wymagane jest przyjęcie programu na okres minimum pięcioletni. Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Gminy Rąbino zgodnie z art. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego jest podstawowym zadaniem Gminy. Celem Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem na lata 2027-2031 jest wdrożenie racjonalnej polityki mieszkaniowej zmierzającej do zwiększenia możliwości zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych najuboższych mieszkańców gminy, poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy, określenia polityki czynszowej zapewniającej utrzymanie zasobu w należyтым stanie technicznym oraz zwiększenia efektywności zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

