



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO

Gorzów Wielkopolski, dnia 21 lutego 2025 r.

Poz. 437

UCHWAŁA NR XI.5.2025 RADY MIEJSKIEJ OTYŃ

z dnia 30 stycznia 2025 r.

w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Otyń na lata 2025 – 2029.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2024 r., poz. 1465 ze zm.) w związku z 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 (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 725 ze zm.) uchwala się co następuje:

§ 1. 1. Przyjmuje się "Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Otyń na lata 2025-2029" w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Otynia.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej Otyń
Artur Mielczarek

Załącznik
do Uchwały NR XI.5.2025
RADY MIEJSKIEJ OTYŃ
z dnia 30 stycznia 2025 r.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Otyń na lata 2025-2029

Postanowienia ogólne

1. Niniejszy Program określa podstawowe kierunki działania Gminy w zakresie gospodarowania komunalnym zasobem mieszkaniowym. Podstawowym celem i założeniem Programu jest racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy.

2. Zgodnie z art. 4 ust. 1 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, zadaniem własnym Gminy jest tworzenie warunków do zaspakajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

3. Gmina zaspakaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach poprzez zapewnienie im lokalu mieszkalnego lub socjalnego, w miarę realnych możliwości Gminy.

4. Dla opracowania Programu przyjęto wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy według stanu na dzień 31 grudnia 2024 roku.

Rozdział 1.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy

1. Wielkość zasobu mieszkaniowego gminy Otyń – stan na 31 grudnia 2024 r., wynosi 6 budynków, w których mieści się 9 mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej 401,53 m².

2. W skład mieszkaniowego zasobu gminy wchodzi lokale w większości o złym lub dostatecznym stanie technicznym, wybudowane w większości przed rokiem 1945, w tym również lokale socjalne. Z ogólnej liczby 9 lokali stanowiących zasób gminy 3 to lokale socjalne, których łączna powierzchnia wynosi 126,73 m².

Tabela nr 1. Wielkość i prognoza zasobu mieszkaniowego w latach 2025-2029

Opis pozycji	2024	Prognoza na lata 2025-2029				
		2025	2026	2027	2028	2029
Liczba budynków administrowanych i zarządzanych przez Gminę	6	6	6	6	5	7
W tym: Budynki w 100% Gminy	4	4	4	4	3	5
Liczba lokali mieszkalnych Gminy	9	9	9	9	7	28
W tym: Liczba lokali mieszkalnych w budynkach 100% Gminy	7	7	7	7	7	28
Powierzchnia lokali mieszkalnych Gminy	401,53	401,53	401,53	401,53	323,33	1 347,83
W tym: Pow. lokali mieszkalnych w budynkach 100% Gminy	334,19	334,19	334,19	334,19	255,99	1 280,49

Tabela nr 2. Stan zasobu mieszkaniowego i prognozy dotyczące wielkości

Opis pozycji	2024	Prognoza na lata 2025 - 2029				
		2025	2026	2027	2028	2029
	Liczba	Liczba	Liczba	Liczba	Liczba	Liczba
	Pow. w m ²	Pow. w m ²	Pow. w m ²	Pow. w m ²	Pow. w m ²	Pow. w m ²
Lokale mieszkalne Gminy - ogółem	9	9	9	9	7	28
	401,53	401,53	401,53	401,53	323,33	1 347,83
Otyń, Rynek 3/2	67,34	67,34	67,34	67,34	67,34	67,34
Otyń, Chrobrego 18/1	57,47	57,47	57,47	57,47	57,47	57,47
Niedoradz, Zielonogórska 17/3	39,29	39,29	39,29	39,29	39,29	39,29
Niedoradz, Struga 11/1	41,80	41,80	41,80	41,80	0,00	0,00
Niedoradz, Struga 11/2	36,40	36,40	36,40	36,40	0,00	0,00
Niedoradz, Struga 31/3	32,50	32,50	32,50	32,50	32,50	32,50
Otyń, Jana Pawła II Budynek A						522,3
Otyń, Jana Pawła II Budynek B						502,2
W tym: Lokale socjalne	3	3	3	3	3	3
	126,73	126,73	126,73	126,73	126,73	126,73
Bobrowniki, Lipowa 6/1	70,36	70,36	70,36	70,36	70,36	70,36
Niedoradz, Struga 31/1	31,45	31,45	31,45	31,45	31,45	31,45
Niedoradz, Struga 31/2	24,92	24,92	24,92	24,92	24,92	24,92

W związku z planowaną budową mieszkań w ramach Społecznych Inicjatyw Mieszkaniowych, Gmina planuje w prognozowanym okresie wybudować dwa budynki mieszkalne o łącznej liczbie lokali 21. Projektowana powierzchnia budynków wynosić będzie:

- budynek A – 522,3 m²
- budynek B – 502,2 m².

3. Określenie stanu technicznego

Szacowanie stopnia zużycia budynków w sposób systematyczny jest jednym z podstawowych elementów zarządzania substancją mieszkaniową. Pełna wiedza o stanie technicznym pozwala na racjonalne planowanie remontów bieżących i kapitalnych. Czynniki mającymi istotny wpływ na stan techniczny budynków są między innymi: wiek budynku, rodzaj konstrukcji budynku, rodzaj i stan pokrycia dachowego, izolacja budynku, warunki gruntowe czy sposób utrzymania i użytkowania budynku.

Charakterystyka stanu technicznego dokonywana jest w trzech grupach:

I grupa – zły stan techniczny – budynki mieszkalne przeznaczone do kapitalnego remontu w okresie od 2 do 3 lat .

II grupa – dostateczny stan techniczny – budynki mieszkalne, które na poziomie dostatecznym spełniają wymagania techniczne i eksploatacyjne, konieczne nakłady inwestycyjne na remonty w okresie od 3 do 5 lat.

III grupa – dobry stan techniczny – budynki w stanie dobrym, niewymagające nakładów inwestycyjnych w okresie 5-10 lat.

Bieżące remonty, konserwacja i modernizacja gwarantują utrzymanie dobrego stanu technicznego.

Tabela nr 3. Ocena aktualnego stanu technicznego budynków mieszkalnych stanowiących 100% Gminy i wspólnoty mieszkaniowej z udziałem Gminy.

Ocena stanu technicznego (ilość szt.)		
I grupa – zły stan techniczny	II grupa – dostateczny stan techniczny	III grupa – dobry stan techniczny
2	3	1

W zakresie stanu technicznego będą podejmowane działania zmierzające do utrzymania tendencji malejącej liczby budynków znajdujących się w złym stanie technicznym, a w następnej kolejności - dostatecznym stanie technicznym.

Tabela nr 4. Prognoza stanu technicznego budynków wchodzących w skład zasobu administrowanego przez Gminę.

Stan techniczny budynku	2025	2026	2027	2028	2029
Zły	2	2	1	1	0
Dostateczny	1	1	1	1	1
Dobry	1	1	2	2	5

Rozdział 2.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata w latach 2025 – 2029.

1. Prognoza potrzeb mieszkaniowych.

Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy, która na zasadach przewidzianych w ustawie o ochronie praw lokatorów zapewnia lokale socjalne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach. Zasady i warunki wynajmowania i podnajmowania lokali socjalnych, na czas oznaczony, warunki zamiany mieszkań, kryteria uprawniające do przydziału tych mieszkań określa Rada Miejska Otyń w uchwale w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

Tabela nr 5. Prognozowane zapotrzebowanie na lokale socjalne i na czas nieoznaczony w latach 2025-2029.

Rodzaj lokalu	2025	2026	2027	2028	2029
Lokale socjalne z tytułu listy oraz wyroków sądowych	2	2	1	1	1
Lokale na czas nieoznaczony z tytułu listy	48	48	48	48	27
Lokale na czas oznaczony z tytułu listy	3	2	2	2	2

Liczba lokali socjalnych, niezbędna do płynnego dostarczenia takich mieszkań, zarówno z tytułu niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych osobom posiadającym niskie dochody, jak i uprawnionym do otrzymania takiego lokalu na mocy orzeczonych wyroków eksmisyjnych stanowi zasadniczy problem. Z art. 18 przywołanej ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego wynika, że jeżeli gmina nie dostarczyła lokalu socjalnego osobie uprawnionej do niego, na mocy wyroku sądu wierzycielowi przysługuje roszczenie do Gminy o wypłatę odszkodowania.

2. Podstawową przesłanką do określenia potrzeb remontowych i modernizacyjnych będą przeglądy techniczne budynków - wykonane w oparciu o art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 725 z późn.zm.) oraz posiadanych ekspertyz, opinii, wizji lokalnych oraz nakazów budowlanych.

3. Z uwagi na fakt, że większość budynków wybudowana jest w okresie przedwojennym wymagają remontów kapitalnych lub modernizacji ze względu na ich ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych.

4. Za niezbędne uznaje się działania zmierzające do poprawy stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy, z uwzględnieniem realizacji działań, mających na celu:

- 1) usuwanie stanów awaryjnych, zagrażających życiu i bezpieczeństwu mieszkańców i ich mieniu oraz konstrukcji technicznej budynku;
- 2) realizację zaleceń przeciwpożarowych;
- 3) inwestycje i remonty zmierzające do podniesienia stanu technicznego budynków ze złego i dostatecznego do dobrego.

5. Dopuszcza się możliwość przeprowadzania remontów i modernizacji przez lokatorów we własnym zakresie, w tym w zamian za zaliczenie części poniesionych kosztów na poczet przyszłych opłat czynszowych.

6. Udział w remontach i modernizacjach w budynkach stanowiących współwłasność Gminy ustalany jest na podstawie uchwał podejmowanych przez wspólnoty mieszkaniowe.

Znajomość stanu technicznego własnych zasobów mieszkaniowych i systematyczne szacowanie stopnia zużycia budynków na podstawie przeglądów technicznych, decyzji administracyjnych, zgłaszanych wniosków lokatorów i właścicieli lokali oraz w oparciu o wysokość planowanych do wydania środków finansowych, pozwala na racjonalne planowanie w danym roku remontów bieżących i kapitalnych oraz prawidłowe zarządzanie substancją mieszkaniową. Aktualną strukturę wiekową budynków mieszkalnych ujętych w ewidencji gminnej stanowiącej 100% własności Gminy i wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy oraz prognozę jego zmian przedstawiono w tabeli nr 6.

Tabela nr 6. Struktura wiekowa budynków mieszkalnych ujętych w ewidencji 100% Gmina oraz wspólnoty mieszkaniowe z udziałem Gminy

Rok budowy	Stan na dzień 31.12.2024		Stan na dzień 31.12.2029	
	Liczba budynków mieszkalnych w zarządzie Gminy	W tym liczba budynków w 100% Gminy	Liczba budynków mieszkalnych w zarządzie Gminy	W tym liczba budynków w 100% Gminy
Przed 1900	2	2	2	2
1900 – 1945	3	1	1	1
1946 – 2000	1	1	0	0
2001 –	0	0	2	2

Tabela nr 7. Plany remontowe budynków

Lp.	Rodzaj prac	2024 /poniesione nakłady/	2025	2026	2027	2028	2029
1.	Remonty – prace dekarские	5 400	125 000	60 000	60 000	60 000	60 000
2.	Remonty – wymiana instalacji elektrycznej	0	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000
3.	Remonty – roboty zdłużskie	7 000	8 000	8 000	8 000	8 000	8 000
4.	Remonty – prace ogólnobudowlane	18 360	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000
5.	Remont/wymiana instalacji wod-kan.	1 000	12 000	3 000	3 000	3 000	3 000
6.	Udział w remontach i modernizacjach wspólnot mieszkaniowych	54 026	14 000	30 000	30 000	30 000	30 000

7.	Opracowanie dokumentacji	0	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000
Razem		85 786	189 000	131 000	131 000	131 000	131 000
		713 000					

Środki finansowe, które pozwoliłyby na realizację niezbędnych prac remontowych na przestrzeni wykazanych lat, zapewniających odpowiedni standard eksploatacyjny budynków i lokali stanowiących własność gminy, w skład których wchodzi lokale mieszkalne określono w tabeli nr 7 na łączną kwotę 713 000 zł. Planowanie odpowiednich środków na pokrycie nakładów na remonty budynków i lokali będą uzależnione od możliwości finansowych gminy.

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

1. Sprzedaż mieszkań komunalnych w gminie realizowana jest w oparciu o ustawę o gospodarce nieruchomościami i uchwałę Rady Gminy Otyń Nr XXXVIII/220/5 z dnia 25 listopada 2005 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami gminy Otyń oraz uchwałę Rady Gminy w Otyniu Nr XXVI/34/2008 z dnia 9 października 2008 r. w sprawie wprowadzenia zmian do uchwały w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność gminy Otyń.

2. W latach 2025 – 2029 wyłącza się ze sprzedaży lokale mieszkalne mieszczące się w obiektach użyteczności publicznej:

- 1) lokal mieszkalny w budynku przy ul. Chrobrego 18 w Otyniu.
- 2) lokal mieszkalny w budynku przy ul. Zielonogórskiej 17 w Niodoradzu.

3. Należy dążyć do sprzedaży lokali mieszkalnych we wspólnotach mieszkaniowych, szczególnie w takich, w których Gmina posiada ostatnie lokale.

Tabela nr 8. Planowana sprzedaż

Rok	Planowana sprzedaż	Planowane wpływy
2025	0	0,00
2026	0	0,00
2027	0	0,00
2028	1	10 000
2029	1	10 000

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Zgodnie z art. 7.1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 725) w lokalach wchodzących w skład publicznego zasobu mieszkaniowego właściciel ustala stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających ich wartość użytkową, a w szczególności:

- 1) położenia budynku;
- 2) położenia lokalu w budynku;
- 3) wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu;
- 4) ogólnego stanu technicznego budynku.

Tabela nr 9. Czynniki zwiększające i zmniejszające służące do ustalenia stawki czynszu dla 1m² powierzchni użytkowej lokalu:

Lp.	Czynniki wpływające na wysokość stawki czynszowej	Zmniejszające w %	Zwiększające w %
1.	Położenie lokalu w budynku:		
	-suterena	10	
	-mieszkanie z ciemną kuchnią	5	
	-poddasze-strych	5	
	-o złym stanie technicznym	10	
2.	Wyposażenie lokalu w urządzenia techniczne i instalacje:		
	-brak centralnego ogrzewania	10	
	-brak łazienki	10	
	-brak w.c.	10	
	-brak urządzeń wodno-kanalizacyjnych	10	
3.	Wyposażenie lokalu w urządzenia techniczne i instalacje:		
	-centralne ogrzewanie		25
	-ocieplenie budynku		30

Uwaga: Maksymalne zmniejszenie stawki czynszu wynosi 50%, maksymalne zwiększenie stawki czynszu nie może przekroczyć 55% stawki bazowej.

2. Ustalenia dodatkowe:

- 1) waloryzacja czynszu następować będzie corocznie od 1 czerwca w oparciu o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług, ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego za rok ubiegły;
- 2) stawka czynszu w lokalach socjalnych i pozostałych nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu w zasobach Gminy;
- 3) jeżeli w trakcie najmu wynajmujący dokona ulepszeń mających wpływ na podwyższenie wartości użytkowej lokalu, wynajmujący dokona zmiany kwalifikacji kategorii wartości użytkowej lokalu z uwzględnieniem czynników obniżających lub podwyższających ją i naliczy nowy czynsz;
- 4) każda zmiana kwalifikacji wartości użytkowej lokalu wymaga dokonania odpowiedniego zapisu w protokole zdawczo – odbiorczym lokalu podpisanym przez obie strony.

Rozdział 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

1. Zasobem mieszkaniowym wchodzącym w skład zasobu Gminy Otyń zarządza Burmistrz Otynia.

2. Zarządzanie nieruchomościami polega na podejmowaniu wszelkich czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości i ich części w stanie niepogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem, poprzez między innymi:

- 1) prowadzenie dokumentacji technicznej budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
- 2) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i zabezpieczenia nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem, a także zapewnienie ich właściwej eksploatacji,
- 3) dysponowanie lokalami i zawieranie umów z najemcami lokali mieszkalnych z osobami wskazanymi przez Komisję Mieszkaniową,
- 4) prowadzenie obsługi eksploatacyjnej i finansowej zasobu mieszkaniowego,
- 5) podejmowanie czynności w postępowaniu sądowym o odzyskanie lokali,
- 6) sprawowanie funkcji kontrolnych w zakresie utrzymania czystości i porządku w obrębie budynków,
- 7) windykację należności gminnych od najemców,
- 8) wprowadzanie i wdrażanie racjonalnego systemu zarządzania zasobem komunalnym,
- 9) reprezentowanie Gminy Otyń jako właściciela we Wspólnotach Mieszkaniowych.

Rozdział 6.**Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach**

1. Finansowanie gospodarki mieszkaniowej w latach 2025-2029 odbywać się będzie z wpływów z czynszów za lokale z mieszkaniowego zasobu gminy oraz innych środków finansowych pozyskanych przez gminę w ramach dostępnych programów i funduszy.

2. W budynkach, w których część lokali została sprywatyzowana, prace remontowe i modernizacyjne będą finansowane z funduszu remontowego utworzonego przez wspólnoty mieszkaniowe nieruchomości oraz kredyty na remonty.

3. Ponadto źródłem finansowania mogą być:

- 1) dochody ze sprzedaży lokali, nieruchomości mieszkalnych i niemieszkalnych oraz nieruchomości gruntowych;
- 2) dotacje z budżetu Gminy;
- 3) środki zewnętrzne.

Rozdział 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.

1. Na koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego składają się koszty:

- 1) Administracji;
- 2) Remontowe;
- 3) Modernizacji lokali;
- 4) Zarządu we wspólnotach;
- 5) Inwestycje.

Tabela nr 10. Prognoza kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy (w zł) w latach 2025 – 2029.

Lp.	Rodzaje kosztów	Rok 2025	Rok 2026	Rok 2027	Rok 2028	Rok 2029
1.	Administracji	15 000,00	15 000,00	15 000,00	15 000,00	15 000,00
2.	Koszty remontów	10 000,00	10 000,00	10 000,00	10 000,00	10 000,00
3.	Koszty modernizacji lokali i budynków	20 000,00	20 000,00	20 000,00	20 000,00	20 000,00
4.	Koszty zarządu nieruchomości we wspólnotach mieszkaniowych	7 000,00	7 000,00	7 000,00	7 000,00	7 000,00
5.	Wydatki inwestycyjne:	125 000,00	60 000,00	60 000,00	60 000,00	60 000,00
	RAZEM	177 000,00	112 000,00	112 000,00	112 000,00	112 000,00

Rozdział 8.**Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy**

1. Za niezbędne uznaje się działania zmierzające do poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania zasobem Gminy, a w szczególności do:

- 1) racjonalnego gospodarowania środkami z budżetu gminy przeznaczonymi na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego,

- 2) wspierania dobrowolnych zamian lokali pomiędzy najemcami dużych lokali na lokale mniejsze, lokali o wysokich kosztach utrzymania na lokale o niższych kosztach utrzymania,
- 3) zapewnienia lokali socjalnych w celu bieżącej realizacji wyroków sądowych,
- 4) obniżenie kosztów eksploatacyjnych,
- 5) sprzedaży lokali znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych,
- 6) wypowiedzenia umów najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe poza zasobem gminy,
- 7) podejmowania działań pozwalających na skuteczniejsze egzekwowanie należności czynszowych z wpisaniem dłużników do krajowego rejestru długów, jak również będzie umożliwiała spłatę zadłużenia w formie świadczenia rzeczowego.