



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA KUJAWSKO-POMORSKIEGO

Bydgoszcz, dnia 6 sierpnia 2025 r.

Poz. 3715

UCHWAŁA NR XIII/108/2025 RADY GMINY GOSTYCYN

z dnia 31 lipca 2025 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Gostycyn na lata 2025-2029

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465) oraz 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2023 r., poz. 725)

Rada Gminy uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Gostycyn na lata 2025-2029, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Gostycyn.

§ 3. Traci moc Uchwała Nr XXIX/215/2021 Rady Gminy Gostycyn z dnia 13 maja 2021 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Gostycyn na lata 2021-2025. (opubl. Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. z 2021 poz. 2576 z 17.05.2021) oraz Uchwała Nr XLII/318/2022 Rady Gminy Gostycyn z dnia 4 sierpnia 2022 r. zmieniająca uchwałę w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Gostycyn na lata 2021-2025 (opubl. Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. z 2022 poz. 4082 z 10.08.2022).

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Ryszard Sucharski

Załącznik do uchwały
Nr XIII/108/2025 Rady Gminy Gostycyn
z dnia 31 lipca 2025 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY GOSTYCYN NA LATA 2025-2029

Rozdział 1.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach z podziałem na socjalny najem lokalu i pozostałe lokale mieszkalne.

1. Mieszkaniowy zasób Gminy na dzień 30.06.2025 r. składa się z 11 budynków, w których znajduje się 39 lokali komunalnych oraz 19 lokali najem socjalny lokali. Biorąc pod uwagę takie czynniki jak brak liczby socjalnych lokali oraz środków na realizację inwestycji należy założyć, że wykazane zasoby ulegną nieznacznym zmianom w ciągu 5 najbliższych lat.

§ 2. Szczegółowe zestawienie lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Gostycyn przedstawia się następująco:

Dopuszcza się powiększenie mieszkaniowego zasobu gminy poprzez adaptację pomieszczeń w budynkach należących do Gminy Gostycyn. Planuje się w latach 2025 – 2029 dokonać adaptacji pomieszczeń parteru w budynku Kamienica 16B.

Lp.	Adres budynku	Łączna ilość lokali mieszkalnych	W tym lokale komunalne	W tym najem socjalny lokali
1.	Mała Klonia 22	4	4	-
2.	Gostycyn ul. Słoneczna 2	10	10	-
3.	Gostycyn ul. Okrężna 16	3	3	-
4.	Gostycyn ul. Okrężna 16a	1	1	-
5.	Wielka Klonia 15	5	5	-
6.	Pruszcz ul. Tucholska 6	12	1	11
7.	Pruszcz ul. Wybudowanie 2	5	-	5
8.	Pruszcz ul. Kościelna 32	2	-	2
9.	Wielki Mędromierz 53	2	2	-
10.	Przyrowa 20	3	2	1
11.	Kamienica 16B	10	10	-
	OGÓŁEM:	57	38	19

§ 3. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy – mieszkania komunalne

Lp.	Adres lokalu	Nr lokalu	Pow. w m2	Ilość izb	Wyposażenie techniczne – instalacje					
	Rok budowy				Elektr.	Wodoc.	Kanaliz.	c.o.	c.w.	szambo
	1890									
1.	Mała Klonia 22	1.	52,40	4	+	+	+	brak	brak	brak
		2.	98,76	5	+	+	+	brak	brak	brak
	1899	3.	64,90	5	+	+	+	brak	brak	brak
		4.	54,60	5	+	+	+	brak	brak	brak
2.	Gostycyn ul. Słoneczna 2	1.	39,14	5	+	+	+	+	brak	brak
		2.	49,95	5	+	+	+	+	brak	brak
		3.	61,53	6	+	+	+	+	brak	brak
		5.	38,82	5	+	+	+	+	brak	brak
	1975	6.	49,63	5	+	+	+	+	brak	brak
		7.	50,93	5	+	+	+	+	brak	brak
		8.	39,14	5	+	+	+	+	brak	brak
		9.	39,80	5	+	+	+	+	brak	brak
		11.	50,66	5	+	+	+	+	brak	brak
		12.	39,60	5	+	+	+	+	brak	brak
3.	Gostycyn ul. Okrężna 16	1.	59,58	6	+	+	+	+	brak	brak
		2.	56,99	6	+	+	+	+	brak	brak
	1956	3.	57,63	7	+	+	+	+	brak	brak
4.	Gostycyn ul. Okrężna 16A	1.	75,95	6	+	+	+	+	brak	brak
	1956									
5.	Wielka Klonia 15	1.	55,82	6	+	+	+	+	+	brak
		2.	50,82	6	+	+	+	+	+	brak
	1908	3.	44,51	5	+	+	+	+	+	brak
		4.	48,25	6	+	+	+	+	+	brak
		5.	64,03	6	+	+	+	+	+	brak
		.								
6.	Pruszcz ul. Tucholska 6	6.	53,50	3	+	+	+	brak	brak	brak
	1874									
7.	Wielki Mędromierz 53	1.	37,25	4	+	+	+	brak	brak	brak
	1960	2.	36,09	5	+	+	+	brak	brak	brak
8.	Przyrowa 20	3.	39,80	2	+	+	+	brak	brak	brak
	1924	4.	31,70	4	+	+	+	brak	brak	brak
9.	Kamienica 16B	1.	17,89	3	+	+	+	+	brak	brak
		2.	58,37	5	+	+	+	+	brak	brak
		3.	42,31	5	+	+	+	+	brak	brak
		4.	29,54	4	+	+	+	+	brak	brak
	1989	5.	64,05	8	+	+	+	+	brak	brak
		6.	33,50	5	+	+	+	+	brak	brak
		7.	29,20	7	+	+	+	+	brak	brak
		8.	22,70	4	+	+	+	+	brak	brak
		9.	87,30	7	+	+	+	+	brak	brak
		10.	52,45	5	+	+	+	+	brak	brak

10.	Pruszcz ul. Wybudowanie 2	1.	47,39	4	+	+	+	-	-	-
-----	---------------------------------	----	-------	---	---	---	---	---	---	---

"+" – TAK

"-" – NIE

§ 4. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy – najem socjalny lokali

Lp.	Adres lokalu	Nr lokalu	Pow. w m2	Ilość izb	Wypożyczenie techniczne - instalacje					
					Elektr.	Wodoc.	Kanaliz.	c.o.	c.w.	szambo
1.	Pruszcz ul. Kościelna 32	1.	24,80	2	+	+	-	-	-	-
	1910	2.	30,86	2	+	+	-	-	-	-
2.	Pruszcz ul. Tucholska 6	1.	37,55	2	+	+	-	-	-	+
		2.	20,26	2	+	+	-	-	-	+
		3.	13,50	1	+	+	-	-	-	+
		4.	38,07	2	+	+	-	-	-	+
		5.	36,75	2	+	+	-	-	-	+
		7.	38,07	2	+	+	+	-	-	-
	1874	8.	28,98	2	+	+	-	-	-	+
		9.	36,35	2	+	+	-	-	-	+
		10.	31,77	2	+	+	-	-	-	+
		11.	36,88	2	+	+	+	-	-	-
		12.	38,54	2	+	+	-	-	-	+
3.	Pruszcz ul. Wybudowanie 2	1.	47,39	4	+	+	+	-	-	-
		2.	47,29	4	+	+	+	-	-	-
		3.	57,52	4	+	+	+	-	-	-
	1920	4.	49,50	2	+	+	+	-	-	-
		5.	16,01	2	+	+	+	-	-	-
4.	Przyrowa 20	1.	36,20	5	+	+	+	-	-	-
	1924									

"+" - TAK

"-" – NIE

Analiza stanu technicznego budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, wyszczególnionych w § 3 i 4 wskazuje, iż zdecydowana większość budynków wymaga remontów ze względu na wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych.

Program poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy realizowany będzie poprzez:

- 1/ przeprowadzanie remontów i modernizacji,
- 2/ rozbiórkę budynków w złym stanie technicznym lub których remont jest nieopłacalny,
- 3/ budowę lokali przeznaczonych na najem.

Planowane efekty do uzyskania w wyniku realizacji programu inwestycyjnego poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy:

- 1/zmniejszenie kosztów eksploatacyjnych utrzymania nieruchomości,
- 2/ zahamowanie procesów degradacji budynków i lokali.

Rozdział 2.

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

§ 5. Potrzeby remontowe w latach 2025- 2029 budynków i lokali mieszkalnych wynikają z konieczności:

- 1) utrzymania stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania,
- 2) ochrony zdrowia i życia ludzi w pomieszczeniach budynku,
- 3) 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, energię ciepłą, energię elektryczną, odprowadzenie ścieków, usuwanie odpadów stałych oraz ochronę przeciwpożarową,
- 4) utrzymania wymaganego stanu technicznego budynku i racjonalizacji wykorzystania energii elektrycznej, ciepłej i wody.
- 5) stosowania zapobiegawczego charakteru remontów.
- 6) utrzymania wymaganego stanu estetycznego budynku, a w przypadku wpisania budynku do remontu zabytków, zachowania wartości polegających ochronie konserwatorskiej.
- 7) zapewnienia możliwości racjonalizacji wykorzystywania energii(działania termomodernizacji).

§ 6. 1. Zakłada się, że przy planowaniu remontów i modernizacji wykorzystane zostaną wyniki okresowych przeglądów budynków, przeprowadzonych w zakresie wymaganym przez art. 62 ustawy Prawo budowlane.

2. Ze względu na to, że nie ma możliwości szybkiego nadrobienia wszystkich narosłych przez wiele lat zaległości remontowych, koniecznym zatem jest ustalenie priorytetów wynikających z wymogów bezpieczeństwa dla ludzi i mienia oraz wykluczających powstawanie stanów świadczących o niegospodarności właściciela zasobu mieszkaniowego. Należą do nich termomodernizacja budynków oraz wymiana pokryć dachowych.

3. 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).

4. Zakres oraz kolejność remontów i modernizacji ustala Wójt Gminy po zapoznaniu się ze zgłoszeniami od lokatorów oraz pracownika ds. mieszkaniowych.

5. W związku z pogarszającym się stanem technicznym budynków przeprowadzić należy remonty i modernizację w latach:

Lp.	Adres budynku	Ilość lokali mieszk.	Zakres prac do wykonania	Rok wykonania
1.	Pruszcz ul. Kościelna 32	2	termomodernizacja	2028 - 2029
2.	Pruszcz Wybudowanie 2	5	Wymiana pokrycia dachowego	2028 - 2029

3.	Wielki Mędromierz 53	2	Termomodernizacja	2028 - 2029
4.	Kamienica 16B	10	Termomodernizacja	2028 - 2029
5.	Gostycyn ul. Okrężna 16	3	Termomodernizacja	2028 - 2029
6.	Gostycyn ul. Okrężna 16A	1	Termomodernizacja	2028 - 2029

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach.

§ 7.1. W okresie obowiązywania niniejszej uchwały planuje się kontynuować sprzedaż lokali mieszkalnych. Tryb zasady i warunki sprzedaży lokali regulują przepisy zawarte w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1145) oraz Uchwała Rady Gminy Gostycyn Nr XV/98/2015 z dnia 17 grudnia 2015 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Gostycyn oraz określenia zasad wnoszenia, cofania i zbywania udziałów i akcji przez Wójta Gminy, z uwzględnieniem pierwszeństwa do wykupu wynajmowanego lokalu (Dz. Urz. Woj. Kujawsko-Pomorskiego z dnia 23 grudnia 2015, poz. 4670), zmienionej Uchwałą nr XIV/94/2019 Rady Gminy Gostycyn z dnia 28.11.2019 (opubl. Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. z 2019 poz. 6508 z 02.12.2019).

2. W przypadku przeznaczenia lokali mieszkalnych do sprzedaży pierwszeństwo w ich nabyciu przysługuje najemcom z którymi umowy najmu zawarte zostały na czas nieoznaczony. W tym przypadku sprzedaż następuje w drodze bezprzetargowej.

3. Dopuszcza się sprzedaż lokali w drodze przetargu w sytuacji wyprowadzenia umowy najmu, gdy dotychczasowi najemcy nie skorzystają z prawa pierwszeństwa w nabyciu lokalu i którym zostaną zaproponowane lokale zamienne.

4. Uchwała o której mowa w § 1, przewiduje zastosowanie bonifikaty od ceny sprzedaży oraz gwarantuje możliwość sprzedaży w systemie ratalnym.

5. Należy przyznać, że zastosowany w gminie tak wysoki stopień bonifikat od ceny sprzedaży lokali mieszkalnych nie wpływa korzystnie na wzrost wpływu środków finansowych do budżetu gminy, niemniej jednak dzięki tak zastosowanej polityce będzie wzrastało tempo prywatyzacji mienia komunalnego.

6. Biorąc pod uwagę aspekt realizacji przez gminę zadań własnych nałożonych przez ustawodawcę sprzedaż lokali nie może być przypadkowa i w żadnym stopniu nie może pogarszać warunków gospodarowania tym zasobem. Gmina będzie dążyć do posiadania takich zasobów mieszkaniowych, które zabezpieczać będą niezbędną ilość lokali przeznaczonych do wynajmowania zgodnie z zasadami określonymi w uchwale w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Gostycyn, uchwalonej na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725).

7. Zakłada się, że ta część zasobu mieszkaniowego, która obejmuje budynki stanowiące 100% własność gminy, nie powinna być w kolejnych latach przedmiotem sprzedaży częściowej, dopuszcza się sprzedaż wszystkich lokali w budynku.

8. Nie dopuszcza się sprzedaży lokali mieszkalnych, które znajdują się w obiektach:

- 1) usytuowanych w budynkach użyteczności publicznej,
- 2) w budynkach czynnych szkół,
- 3) przeznaczonych do remontu kapitalnego i rozbiórki,
- 4) o nieuregulowanym stanie prawnym.

9. Gmina może również odmówić sprzedaży lokali w innych uzasadnionych przypadkach, w szczególności gdy sprzedaż będzie sprzeczna z interesem gminy.

10. Gmina skorzysta dla osiągnięcia celu m.in. z uprawnień wynikających z art. 21 ust. 4 i 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, tj. z prawa złożenia najemcy oferty nabycia lokalu i z prawa wypowiedzenia umowy najmu w przypadku nieprzyjęcia oferty z zastrzeżeniem, że zapewni najemcy inny lokal zamienny. Odmowa przyjęcia lokalu zamiennego nie wstrzymuje procesu zbycia danego lokalu.

11. Celem sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność gminy Gostycyn jest:

- 1) racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy,
- 2) prywatyzacja zasobu mieszkaniowego,
- 3) pozyskiwanie środków na utrzymanie mieszkaniowego zasobu,
- 4) pozyskiwanie środków na inwestycje mieszkaniowe.

12. Prognoza sprzedaży lokali mieszkalnych w latach 2025 – 2029 i uzyskanie z tego tytułu dochodów przy zastosowaniu bonifikaty od ceny sprzedaży przedstawia się następująco:

Lata realizacji sprzedaży	Planowana sprzedaż lokali	Przewidywany dochód z bonifikatą (zł)
2025	0	0 zł
2026	0	0 zł
2027	0	0 zł
2028	0	0 zł
2029	0	0 zł

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej i warunki obniżania czynszu

§ 8. Ustala się zasady polityki czynszowej obowiązujące w mieszkaniowym zasobie Gminy Gostycyn, zmierzające do równoważenia wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego z dochodami z tytułu czynszu najmu lokali mieszkalnych. Docelowo stawka bazowa czynszu zapewnić powinna pokrycie kosztów ponoszonych na utrzymanie zasobu.

1. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- 1) za lokale mieszkalne,
- 2) za najem socjalny lokali,

- § 9. 1. Czynsze za lokale mieszkalne i najem socjalny lokali opłacają najemcy lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Gostycyn wg. stawki naliczonej za 1 m² powierzchni użytkowej z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających wartość użytkową lokalu
2. Wójt Gminy ustala stawkę bazową – za 1 m² powierzchni użytkowej, która będzie stosowana dla lokali wg standardu.
3. Ustala się czynniki podwyższające stawkę czynszu za wyposażenie techniczne podnoszące standard lokalu mieszkalnego:
- 1/ wyposażenie techniczne:
- a/ woda dot. również lokalnych urządzeń wodociągowych /hydrofor/ - 10 %
- b/ kanalizacja dot. również lokalnych urządzeń kanalizacyjnych - 10%
- c/ CO dot. ogrzewania energią cieplną dostarczaną z ciepłowni, kotłowni lokalnej- osiedlowej domowej - 15%
- d/ CW dot. ciepłej wody dostarczanej centralnie -15 %
- 2/ standard przestrzenny
- a/ łazienka, łazienka z WC dot. pomieszczenia wydzielonego z lokalu i posiadającego stałe instalacje: wod-kan, ciepłej wody dostarczanej centralnie lub z urządzeń zainstalowanych w lokalu(bojler, podgrzewacz itp.) – 30%
- 3/ położenie lokalu
- a/ wieś Gostycyn - 20%
4. Ustala się czynniki obniżające stawkę czynszu za wyposażenie techniczne obniżające standard lokalu mieszkalnego:
- a/ w przypadku opalania przez lokatora /etażowe, piece/ - 5%
5. Czynniki podwyższające i obniżające stawkę bazową czynszu określone w ust. 1 mają zastosowanie do ustalenia stawki czynszu po wejściu w życie niniejszej uchwały.
6. Zmiana wysokości czynszów odbywać się będzie zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów. Wysokość czynszu dla lokali należących do mieszkaniowego zasobu gminy ustala Wójt Gminy, zgodnie z zasadami określonymi w niniejszym programie oraz ustawą o ochronie praw lokatorów. Zmiana wysokości czynszu nie wymaga wypowiedzenia umowy najmu.
7. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania niezależnych od właściciela, tj. opłat za dostawę do lokalu energii, wody oraz odbiór ścieków i odpadów stałych.
8. Najemcy w lokalach, którzy przyłączeni są do wspólnego szamba będą pokrywali koszty wg następującego przelicznika – należność roczna dzielona przez ilość osób zamieszkujących w lokalach. Najemcy pokrywają również należności za wywóz nieczystości płynnych. Każdy lokator uiszcza również należność za odbiór odpadów stałych
9. Wartość użytkową lokalu ustala się raz i jej zmiana może nastąpić jedynie w wyniku ulepszenia lokalu lub usunięcia cech dotyczących złego albo dobrego stanu lokalu.
10. Upoważnia się Wójta Gminy Gostycyn do wydzielenia z mieszkaniowego zasobu gminy części lokali, które przeznacza się na wynajem w ramach najmu socjalnego lokali.
- § 10. 1. Wysokość stawek podstawowych czynszu za lokale, o których mowa w § 7 ustala się na podstawie odrębnych przepisów. Przewiduje się stopniowy wzrost stawki bazowej czynszu w każdym roku, i przeznaczenie uzyskanych z tego tytułu dochodów na wydatki związane z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego.

Dla województwa kujawsko – pomorskiego z wyłączeniem miasta Bydgoszczy i miasta Torunia wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych na okres od 1 kwietnia 2025 r. do 30 września 2025 r. wynosi 5.767,00 zł i ustalony został obwieszczeniem Wojewody Kujawsko-Pomorskiego z dnia 26 marca 2025 r. Oznacza to, że zgodnie z ustaloną granicą maksymalnej rocznej wysokości czynszu 3% wartości odtworzeniowej (art. 8a, ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego), maksymalna miesięczna stawka czynszu za 1m² w Gminie Gostycyn mogłaby wynosić 14,42 zł/m².

Stawka bazowa czynszu dla zasobu mieszkaniowego Gminy Gostycyn za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Wójt w drodze zarządzenia. Obecnie zgodnie z Zarządzeniem Nr 123/2024 Wójta Gminy Gostycyn z dnia 25.10.2024 r. w sprawie określenia stawki czynszu za lokale mieszkalne stawka bazowa czynszu od 2025 r. wynosi 1,76 zł/m²

2. Wysokość wskaźnika wzrostu lub obniżki stawki podstawowej ustala Wójt Gminy.

§ 11. 1. Stawka czynszu za najem socjalny lokalu nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy Gostycyn. Stawka czynszu za najem socjalny lokalu od 2025 r. została ustalona Zarządzeniem Nr 123/2024 Wójta Gminy Gostycyn z dnia 25.10.2024 r. i wynosi **0,88 zł/m²**

2. Dla ustalenia czynszu najmu lokali socjalnych nie stosuje się czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokali.

§ 12. 1. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy, przeznaczone są do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych osób zamieszkujących na terenie gminy co najmniej 5 lat.

2. Wójt Gminy Gostycyn może udzielić zgody na zawarcie umowy najmu z osobami innymi niż wymienione w ust. 1, o ile jest to uzasadnione interesem społeczności lokalnej.

Rozdział 5

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz przewidywanej zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy w kolejnych latach.

§13.1. Zarządzanie dotyczy całokształtu polityki mieszkaniowej i obejmuje:

- 1) Wynajmowanie mieszkań zgodnie z uchwalonymi przez Radę Gminy Gostycyn zasadami wynajmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy,
- 2) Przydzielenie mieszkań socjalnych będących w dyspozycji Wójta;
- 3) Bieżące remonty i modernizacje lokali będących w zasobie mieszkaniowym gminy;
- 4) Zapewnienie właściwej gospodarki energetycznej w rozumieniu przepisów Prawa energetycznego,
- 5) Bieżące administrowanie mieszkaniowym zasobem gminy;
- 6) Utrzymanie nieruchomości w stanie nie pogorszonym zgodnie z ich przeznaczeniem,
- 7) Zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno – finansowej nieruchomości.

2. Gmina z uwagi na ograniczoność środków na rozwój budownictwa mieszkaniowego nie przewiduje zmian w sposobie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 6.**Źródło finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach oraz wysokość wydatków.**

§ 14. 1. Do realizacji zamierzeń polegających na poprawie stanu technicznego lokali mieszkalnych będących w zasobie mieszkaniowym Gminy Gostycyn niezbędne są środki na ten cel.

2. Głównym źródłem finansowania zamierzeń, o których mowa w ust. 1, będą środki własne z budżetu gminy w tym: stanowiące wpływ z czynszów z tytułu najmu lokali mieszkalnych, wpływ ze sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych oraz innych składników majątkowych związanych z gospodarką mieszkaniową.

3. Innych źródeł, w tym pochodzących z preferencyjnych pożyczek, kredytów, środków pomocowych lub innych form wsparcia budownictwa mieszkaniowego.

Rozdział 7.**Wysokość wydatków w kolejnych latach na gospodarkę mieszkaniową.**

§ 15.1. Planowane wydatki związane z bieżącą eksploatacją, remontami i modernizacją lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy kształtuje się następująco:

Rok	Koszty bieżące eksploatacji	Koszty remontów, modernizacji	Koszty termomodernizacji
2025	40.000,00 zł	30.000,00 zł	-
2026	40.000,00 zł	50.000,00 zł	-
2027	40.000,00 zł	60.000,00 zł	-
2028	45.000,00 zł	30.000,00 zł	1 429 080,00 zł
2029	50.000,00 zł	50.000,00 zł	350 000,00 zł

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

§ 16. 1. Celem programu jest ogólna poprawa warunków zamieszkania lokalnej społeczności. Głównym środkiem do realizacji tego celu są remonty i modernizacje istniejącego zasobu mieszkaniowego gminy.

2. Przewiduje się możliwość zamian lokali. Lokal zamienny musi spełniać wymogi określone w ustawie o ochronie praw lokatorów. Wnioski w tej sprawie będzie rozpatrywał Wójt Gminy. W ramach niniejszego programu nie przewiduje się wyłączenia z eksploatacji całych budynków, co wiązałoby się z koniecznością wykwaterowania lokatorów do lokali zamiennych na czas trwania remontów.

3. W przypadku zaistnienia konieczności zamiany lokalu w związku z remontami budynków i lokali Wójt zapewni najemcy inny lokal w zasobach gminy lub poza tym zasobem.

4. Sprzedaż lokali mieszkalnych z zasobu uzależniona będzie od zainteresowania najemców wykupem mieszkań oraz od zgody Rady Gminy na sprzedaż poszczególnych lokali.

5. Inne działania Gminy, mające na celu zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców, będą realizowane poprzez:

- 1) kształtowanie odpowiedniej polityki przestrzennej w zakresie wyznaczania terenów pod budownictwo mieszkaniowe;
- 2) popieranie wszelkich form budownictwa mieszkaniowego.