



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 8 października 2025 r.

Poz. 4179

UCHWAŁA NR XII/97/25 RADY GMINY RYMAŃ

z dnia 29 września 2025 r.

w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2025-2030

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 15 oraz art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1, art. 42 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, ust. 2 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), Rada Gminy Rymań uchwala:

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Rymań na lata 2025 – 2030 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Rymań.

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

Przewodnicząca Rady Gminy

Anna Dworek

Załącznik do uchwały Nr XII/97/25

Rady Gminy Rymań

z dnia 29 września 2025 r.

PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY RYMAŃ NA LATA 2025 – 2030

Rozdział I

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2025 - 2030, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Rymań obejmuje 14 lokali mieszkalnych, które znajdują się w 11 budynkach mieszkalnych.

W tabeli nr 1 przedstawiono wykaz lokali mieszkalnych w poszczególnych miejscowościach w Gminie. Jako podstawę określenia prognozy wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Rymań na lata 2025 - 2030, przyjęto dane wg. stanu na dzień 01.01.2025 r.

Tabela nr 1

Nazwa miejscowości	Ilość budynków mieszkalnych	Ilość lokali komunalnych	Pow. użytkowa lokali komunalnych	Ilość lokali socjalnych	Pow. użytkowa lokali socjalnych	RAZEM powierzh. użytkowa lokali
Rymań	3	4	227,47	-	-	227,47
Skrzydłowo	2	4	224,64	-	-	224,64
Starnin	1	1	76,67	-	-	76,67
Lędowa	1	1	80,50	-	-	80,50
Dębica	3	2	78,10	1	26,57 m ²	104,67
Drozdowo	1	1	74,96	-	-	74,96
RAZEM	11	13	762,34 m²	1	26,57 m²	788,91 m²

2. Na ogólną liczbę 14 mieszkań komunalnych: 9 - zlokalizowanych jest w budynkach jednorodzinnych, 1 - znajdują się w budynkach zarządzanych przez wspólnoty mieszkaniowe, 2 – wyodrębnione są w budynkach użyteczności publicznych, 2 - stanowią udział we współwłasności nieruchomości.

Do większości mieszkań komunalnych przynależą budynki gospodarcze użytkowane w ramach umowy najmu jako pomieszczenia przynależne, 4 budynki gospodarcze użytkowane są jako odrębne nieruchomości.

3. Gmina Rymań planuje, że w ramach inwestycji mieszkaniowych realizować będzie przede wszystkim tanie budownictwo. Gmina chce zwiększyć swój zasób mieszkaniowy poprzez udział w programie SIM (Społeczna Inicjatywa Mieszkaniowa), skierowanym do osób i rodzin, które nie posiadają możliwości zakupu mieszkania na własność przez brak zdolności kredytowej ale osiągają stabilne dochody pozwalające na opłacanie umiarkowanego czynszu. I pierwszym etapie planowanej inwestycji ma powstać 6 budynków sześćcio-lokalowych, dwukondygnacyjnych tj. w sumie 36 mieszkań z ogródkiem (dwu- i trzy-pokojowych).

4. Prognozę wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Rymań w latach 2025 - 2030 przedstawiono w tabeli nr 2.

Tabela nr 2

Wyszczególnienie	ROK	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Lokale komunalne	Ilość	13	13	12	12	12	12
	Powierzchnia m ²	762,34	762,34	685,67	685,67	685,67	685,67
Lokale socjalne	Ilość	1	1	1	1	1	1
	Powierzchnia m ²	26,57	26,57	26,57	26,57	26,57	26,57
Lokale w ramach SIM	Ilość	0	0	36	36	36	36
Ogółem lokale	Ilość	14	14	49	49	49	49

Przy określeniu prognozy wielkości mieszkaniowego zasobu uwzględniono:

- sprzedaż lokali komunalnych na rzecz najemców,
- rozbiórkę budynków, których stan techniczny wskazuje na nieopłacalność remontu lub konieczność rozbiórki,
- udział w programie SIM.

Rozdział II

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji z podziałem na kolejne lata

1. Podstawowym zadaniem gminy będzie utrzymanie właściwego stanu technicznego budynków. Duży stopień zużycia i wiek budynków, niewystarczająca wysokość środków finansowych na wykonanie gruntownych remontów i modernizacji budynków w stosunku do potrzeb spowodowało, że zasoby mieszkaniowe uległy wcześniejszemu zużyciu i wymagają remontów kapitalnych.

Z powodu ograniczonych środków finansowych, będą prowadzone działania zmierzające do poprawy stanu technicznego zasobów mieszkaniowych poprzez prowadzenie systematycznych prac konserwacyjno-remontowych. Zakres prac remontowych dla każdego zadania może być weryfikowany i korygowany bezpośrednio przed przystąpieniem do jego realizacji.

2. Plan remontów budynków komunalnych na lata 2025 - 2030 przedstawia tabela nr 3.

Tabela nr 3

Rok	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Rodzaj prac remontowych	Koszt remontu	Koszt remontu	Koszt remontu	Koszt remontu	Koszt remontu	Koszt remontu
Roboty dekarские	4 000,00 zł	20 000,00 zł	20 000,00 zł	20 000,00 zł	20 000,00 zł	20 000,00 zł
Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	4 000,00 zł	2 000,00 zł	2 000,00 zł	2 000,00 zł	2 000,00 zł	2 000,00 zł
Remont instalacji wod-kan	-	1 000,00 zł	1 000,00 zł	1 000,00 zł	1 000,00 zł	1 000,00 zł
Remont instalacji elektrycznej,	-	2 500,00 zł	2 500,00 zł	2 500,00 zł	2 500,00 zł	2 500,00 zł
Remont instalacji gazowej, CO i CW	-	2 500,00 zł	2 500,00 zł	2 500,00 zł	2 500,00 zł	2 500,00 zł
Inne prace remontowe	3 000,00 zł	3 000,00 zł	3 000,00 zł	3 000,00 zł	3 000,00 zł	3 000,00 zł
Wydatki na remonty części wspólnych budynków we wspólnotach mieszkaniowych (w tym zaliczki na fundusz remontowy)	1692,00 zł	1692,00 zł	1692,00 zł	1692,00 zł	1692,00 zł	1692,00 zł
RAZEM	12 692,00 zł	32 692,00 zł	32 692,00 zł	32 692,00 zł	32 692,00 zł	32 692,00 zł

Rozdział III

Planowana sprzedaż lokali w latach 2025-2030

1. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy mogą być przeznaczane do sprzedaży na rzecz najemców lokali. Gmina będzie sprzedawać lokale mieszkalne sukcesywnie po złożeniu wniosku przez najemców lokali i po podjęciu stosownej uchwały przez Radę Gminy. Ze sprzedaży wyłączone są lokale socjalne.

W tabeli nr 4 przedstawiono planowaną sprzedaż lokali w latach 2025 - 2030

Tabela nr 4

Rok	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Liczba planowanych do sprzedania lokali	0	0	0	1	0	0

2. W tabeli nr 5 przedstawiono jak kształtowała się sprzedaż lokali komunalnych w latach 2021 - 2024

Tabela nr 5

Rok	2021	2022	2023	2024
Liczba sprzedanych lokali	1	7	5	2
Wartość nieruchomości	50 400 zł	660 100 zł	280 709,40zł	91 000 zł
Cena zbycia lokali	10 833,50 zł	142 506,80 zł	206 143,50 zł	115 650 zł

Rozdział IV

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. W celu zrównoważenia wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego z dochodami z tytułu czynszu najmu lokali mieszkalnych, przewiduje się stopniowy wzrost czynszu i przeznaczenie uzyskanych z tego tytułu dochodów na wydatki związane z utrzymaniem gminnego zasobu mieszkaniowego. Koszt odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych zgodnie z obwieszczeniem wojewody zachodniopomorskiego dla województwa zachodniopomorskiego wynosi - 7360,00 zł.

Stawka bazowa czynszu obowiązująca w Gminie Rymań wynosi 3,45 zł/m².

2. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz najmu, ustalony według stawki bazowej za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu.

3. Dla zasobów mieszkaniowych Gminy Rymań ustala się następujące czynniki obniżające wartość bazową stawki czynszu:

- a) brak łazienki w lokalu - 10 %
- b) lokal w budynku bez instalacji wodociągowej - 10 %
- c) brak WC w lokalu - 10 %
- d) brak centralnego ogrzewania w lokalu - 10 %
- e) lokal na poddaszu - 10 %
- f) stan techniczny budynku do kapitalnego remontu - 10 %
- g) budynek położony poza miejscowością Rymań - 5 %

4. Dla zasobów mieszkaniowych Gminy Rymań ustala się następujące czynniki podwyższające wartość bazową stawki czynszu:

- a) lokal z ciepłą wodą dostarczoną z ciepłowni, kotłowni lokalnej gazowej lub indywidualnego źródła ciepła tj. pomp ciepła, wielofunkcyjnego pieca gazowego, kolektorów słonecznych + 20 %.

5. Łączna suma obniżek nie może przekroczyć 50 % stawki czynszu.

6. Wysokość miesięcznej stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego ustala Wójt Gminy Rymań.

7. Uchwała nie przewiduje stosowania obniżek czynszu w oparciu o dochody najemców. Gmina Rymań wspomaga najemców o niskich dochodach w postaci dopłat do opłat mieszkaniowych w formie dodatków mieszkaniowych.

Rozdział V

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2025 – 2030

1. Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza Wójt Gminy Rymań.
2. Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem gminy obejmują w szczególności:
 - zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych,
 - utrzymanie w należytych stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujących się na nich urządzeń komunalnych,
 - prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, naliczaniem i pobieraniem czynszu oraz innych opłat związanych z najmem lokali, prowadzeniem windykacji należności z tytułu najmu,
 - remonty, konserwacja i modernizacja lokali mieszkalnych,
 - sprawowanie nadzoru technicznego budynków i lokali.
3. W latach 2025 - 2030 nie przewiduje się zmian w sposobie i zasadach zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2025 - 2030

Główne źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2025 - 2030 stanowiąc będą:

- dochody z wynajmu lokali mieszkalnych,
- dochody z dzierżawy budynków gospodarczych,
- środki z budżetu Gminy,
- dofinansowanie otrzymane na budowę mieszkań komunalnych.

Rozdział VII

Wysokość wydatków w latach 2025 - 2030, 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 wydatki inwestycyjne

Tabela nr 6 przedstawia wysokość wydatków w latach 2025 - 2030 w gospodarce mieszkaniowej

Tabela nr 6

Lata	Koszty bieżącej eksploatacji	Koszty remontów	Koszty modernizacji	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	Wydatki inwestycyjne	Ogółem
2025	12 000,00	12 692,00	0,00	1 692,00	0,00	26 384,00
2026	12 000,00	32 692,00	0,00	1 692,00	0,00	46 384,00
2027	10 000,00	32 692,00	0,00	1 692,00	0,00	44 384,00
2028	10 000,00	32 692,00	0,00	1 692,00	0,00	44 384,00
2029	10 000,00	32 692,00	0,00	1 692,00	0,00	44 384,00
2030	10 000,00	32 692,00	0,00	1 692,00	0,00	44 384,00

Prognoza kosztów w latach 2025 - 2030 przyjęta została na podstawie założenia, że średnia powierzchnia użytkowa lokali została przyjęta na poziomie 788,91 m².

Środki finansowe pochodzące z czynszu za lokale mieszkalne co roku powinny być, przeznaczone na bieżące utrzymanie i remonty lokali będących w mieszkaniowym zasobie gminy.

Rozdział VIII

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

1. Działania zmierzające do poprawy wykorzystania i racjonalnej gospodarki mieszkaniowej zasobem Gminy powinny być skierowane na:

- utrzymywanie zasobu mieszkaniowego na odpowiednim poziomie technicznym poprzez wykonywanie bieżących remontów lokali mieszkalnych,
- dokonywanie zamiany lokali pomiędzy lokalami w złym stanie technicznym na wolne lokale o odpowiednim standardzie,
- przeznaczenie lokali do zbycia,
- weryfikacja umów najmu i wypowiedzenie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe poza zasobem gminy w oparciu o art. 11 ust.3 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego,
- wspieranie najemców w zakresie wykonywania ulepszeń w lokalu,
- bieżącą windykację należności czynszowych oraz podejmowanie działań w celu zapewnienia regularnego i terminowego otrzymywania należności z tytułu czynszu.