



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 5 listopada 2025 r.

Poz. 4643

UCHWAŁA NR XVII/98/2025 RADY MIEJSKIEJ W CHOJNIE

z dnia 20 października 2025 r.

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

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) uchwala się, co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Chojna na lata 2025-2029, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Chojna.

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

Przewodniczący Rady

Bartosz Michno

Załącznik do uchwały nr XVII/98/2025

Rady Miejskiej w Chojnie

z dnia 20 października 2025 r.

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

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

Do podstawowych zadań własnych gminy należy m. in. tworzenie odpowiednich warunków służących zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej.

Dążenie do realizacji tego zadania powinno być jednym z kluczowych celów podejmowanych przez organy gminy. Posiadanie lokalu mieszkalnego daje bowiem człowiekowi poczucie bezpieczeństwa, stanowi szansę na usamodzielnienie się oraz ułatwia młodym ludziom założenie rodziny. Jednocześnie, mieszkanie, jako dobro materialne, jest dość kosztowne i dla wielu ludzi trudno osiągalne, dlatego zaspokojenie wszystkich potrzeb mieszkaniowych stwarza dla gminy olbrzymie wyzwanie.

Ze względu na powyższe, rozporządzanie zasobem powinno odbywać się w sposób zapewniający jego najlepsze wykorzystanie na cele związane z udzielaniem pomocy mieszkaniowej tym, którzy jej rzeczywiście potrzebują. Zgodnie z art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn. Dz.U. z 2023 r., poz. 725) wynika, że gmina zapewnia lokale socjalne i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie, dla gospodarstw domowych o niskich dochodach. Przepis ten określa granice gospodarowania przez gminę lokalami, które wchodzi w skład zasobu.

Gminy pełnią więc podstawową rolę w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, adresowaną do najbiedniejszych, poprzez umożliwienie im przebywania w warunkach nieurągających godności człowieka. Gmina, przede wszystkim, powinna posiadać w swoim zasobie lokale socjalne, które mogą być przeznaczane dla zaspokajania potrzeb mieszkaniowych najuboższych oraz osób, wobec których został wykonany wyrok eksmisyjny z prawem do lokalu socjalnego. Mieszkania socjalne mogą również służyć osobom z domów dziecka, zwolnionym z zakładu karnego i osobom, które straciły swoje mieszkanie z powodu klęski żywiołowej.

Bardzo ważnymi czynnikami wpływającymi na wypełnianie przez gminę zadań w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych są możliwości finansowe samorządu, zamożność mieszkańców oraz determinacja władz gminy.

Gmina swoją politykę mieszkaniową powinna prowadzić na zasadach prawidłowej gospodarki, wynikających z art. 12 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz.U. z 2024 r., poz. 1145 ze zmianami). Oznacza to, że organy gminy powinny kierować swoje działania tak, aby zmierzały one do zabezpieczenia substancji budowlanej zasobu przed uszkodzeniem lub zniszczeniem oraz utrzymania jej w stanie niepogorszonym. Szczególne znaczenie ma również racjonalne zarządzanie i rozporządzanie nieruchomościami oraz korzystanie z nich, co pozwoli na stworzenie pełnych i odpowiednich warunków prowadzących do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych.

Obowiązek uchwalenia co najmniej 5-cioletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy wynika z art. 21 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy oraz o zmianie Kodeksu cywilnego i przewiduje uregulowanie całości zagadnień związanych z gospodarką lokalami mieszkalnymi stanowiącymi własność gminy.

Program został opracowany na pięć lat z uwzględnieniem:

- prognozy dotyczącej wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne;
- analizy potrzeb oraz planu remontów i modernizacji, wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;

- planowanej sprzedaży lokali w kolejnych latach;
- zasad polityki czynszowej oraz warunków obniżania czynszu;
- sposobu i zasad zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywanych zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach;
- źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- wysokości wydatków 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 wydatki inwestycyjne;
- opisu innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności niezbędnego zakresu zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali oraz planowaną sprzedażą lokali.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Chojna w poszczególnych latach

Zasoby mieszkaniowe Gminy Chojna tworzą mieszkania o zróżnicowanym wieku, konstrukcji, standardzie oraz wyposażeniu w instalacje. Stan zasobu mieszkaniowego Gminy Chojna na dzień 31 grudnia 2024 r. stanowi 46 lokale na potrzeby najmu socjalnego oraz 203 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni 10 576,55 m².

Stan aktualny komunalnego zasobu mieszkaniowego

Stan zasobów mieszkaniowych w grudniu 2024 r. przedstawiono w poniższej tabeli:

Lokale mieszkalne w budynkach komunalnych w mieście	
liczba - 170	powierzchnia w m ² - 6 956,40
Lokale komunalne w budynkach komunalnych na terenach wiejskich	
liczba - 33	powierzchnia w m ² - 2 116,16
Lokale w najmie socjalnym w budynkach komunalnych w mieście	
liczba - 30	powierzchnia w m ² - 841,97
Lokale w najmie socjalnym w budynkach komunalnych na terenach wiejskich	
liczba - 16	powierzchnia w m ² - 662,02

Tabela. Stan zasobów mieszkaniowych w grudniu 2024 r.

Stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy

1. Ocena stanu technicznego budynków odbywa się na podstawie przeprowadzanych rocznych oraz pięcioletnich przeglądów zgodnie z obowiązującymi przepisami Prawa Budowlanego. W ramach przeglądów sprawdzany jest stan sprawności technicznej i przydatności do użytkowania budynków mieszkalnych wraz z instalacjami i urządzeniami.

2. Lokale będą utrzymywane w sprawności technicznej na poziomie zapewniającym bezpieczne użytkowanie, natomiast remonty mieszkań będą uzależnione od posiadanych środków finansowych pozyskiwanych z opłat czynszowych oraz ewentualnych dopłat z budżetu Gminy.

3. Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego

Dotychczasowy stan techniczny budynków i lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy jest zróżnicowany z uwagi na wiek i brak w przeszłości niezbędnych remontów. Największy procent budynków w zasobie został wybudowany około 1945 roku. Zakłada się przeprowadzenie remontów w lokalach mieszkalnych według zgłaszanych potrzeb. Remonty mogą dotyczyć instalacji wspólnych (wymiana pokrycia dachowego, wymiana instalacji: wodociągowej, kanalizacyjnej, elektrycznej, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, naprawa kominów).

Rozdział 3.

Analiza potrzeb remontowych

1. Na podstawie wykazu potrzeb remontowych oraz zabezpieczonych na ten cel środków finansowych sporządza się plan remontów do realizacji w danym roku budżetowym.

2. Priorytetowym celem remontów jest zapewnienie bezpieczeństwa lokatorom, w związku z czym w pierwszej kolejności podejmowane będą prace zmierzające do zabezpieczenia instalacji technicznych.

Budynki komunalne.

Gmina gospodaruje mieszkaniowym zasobem dążąc do poprawy jego stanu technicznego i warunków zamieszkujących w nim lokatorów mając na względzie racjonalne i ekonomiczne wydatkowanie środków finansowych na ten cel. Potrzeby remontowe wynikają z konieczności utrzymania stanu technicznego na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia, utrzymania wymaganego stanu estetycznego budynku, a w przypadku wpisania budynku do rejestru zabytków – zachowania jego wartości podlegających ochronie konserwatorskiej.

Polityka remontowa prowadzona w zależności od posiadanych środków.

Budynki wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy.

Każda wspólnota mieszkaniowa na zebraniu rocznym zobowiązana jest do podjęcia uchwały w sprawie planu gospodarczego na dany rok, w którym między innymi uchwała plan remontów oraz zaliczki na pokrycie kosztów zarządu. Zaliczki o których mowa właściciele lokali później uiszczają w formie bieżących opłat, płatnych w określonym czasie. Jednakże wspólnota może podjąć uchwałę o obowiązku uiszczenia jednorazowej opłaty (oprócz zaliczek) na potrzeby utrzymania nieruchomości wspólnej (w przypadku konieczności przeprowadzenia nieprzewidzianego remontu). Gmina jako jeden z właścicieli, jest zobowiązana do pokrywania kosztów utrzymania części wspólnej. Wspólnoty mieszkaniowe dokonały w większości budynków dociepleń, wymiany pokryć dachowych, remontu klatek schodowych, wymiany instalacji podstawowych i innych. Należy zakładać, że obciążenie Gminy z tytułu wnoszenia zaliczek na fundusz remontowy na utrzymanie części wspólnej będzie wzrastało z uwagi na wzrost cen materiałów, robocizny i wynagrodzenia pracowników.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali

1. Sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Chojna odbywać się będzie w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz według zasad ustalonych odrębną uchwałą Rady Miejskiej w Chojnie.

2. Lokale mieszkalne będą zbywane w zależności od zainteresowania najemców nabyciem zajmowanych lokali. Nie przeznaczają się do sprzedaży lokali przeznaczonych do najmu socjalnego.

3. Celem sprzedaży lokali jest pozyskiwanie środków na remonty mieszkań. Sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców będzie kontynuowana na zasadach i warunkach oraz z bonifikatami określonymi w odrębnej uchwale Rady Miejskiej w Chojnie.

Zrealizowana sprzedaż lokali mieszkalnych

Liczba sprzedanych na rzecz najemców gminnych lokali mieszkalnych w budynkach komunalnych i lokali mieszkalnych w budynkach wspólnot na podstawie obowiązujących uchwał Rady Miejskiej w Chojnie w latach 2020-2024 przedstawia się następująco:

	sprzedaż w latach					razem
	2020	2021	2022	2023	2024	
sprzedaż zrealizowana	7	7	18	4	8	44

Tabela Sprzedaż lokali mieszkalnych zrealizowana w latach 2020 – 2024

Prognozowana sprzedaż lokali mieszkalnych

Liczbę lokali przeznaczonych do sprzedaży w kolejnych latach określa się na podstawie wykonania sprzedaży za ostatnie trzy lata oraz na podstawie wniosków lub deklaracji najemców stale zamieszkujących w tych lokalach.

	sprzedaż w latach					razem
	2025	2026	2027	2028	2029	
sprzedaż planowana	5	4	4	4	4	21

Tabela. Prognozowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2025-2029

**Rozdział 5.
Zasady polityki czynszowej**

Czynsz za lokale mieszkalne i socjalne stanowiące mieszkaniowy zasób gminy opłacają najemcy tych lokali. Czynsz powinien obejmować:

- podatek od nieruchomości;
- koszty konserwacji;
- koszty utrzymania technicznego budynku;
- koszty utrzymania zieleni oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania;
- opłaty za utrzymanie czystości;
- opłaty za energię ciepłą i elektryczną.

Najemca, oprócz czynszu, zobowiązany jest do uiszczania opłat niezależnych od właściciela, związanych z eksploatacją mieszkania tj. opłat za dostawę energii, gazu, wody oraz odbiór nieczystości płynnych w wypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług. Polityka czynszowa gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2025-2029, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Wpływy z czynszów powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również pozyskanie środków na remonty.

Stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej ustala Burmistrz Gminy Chojna w drodze zarządzenia. Przez powierzchnię użytkową lokalu należy rozumieć powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczemu potrzebom lokatora bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania; za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów i loggii, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych do przechowania opału.

Burmistrz może podwyższyć stawkę podstawową czynszu nie częściej niż 1 raz w roku. Od 1 stycznia 2025 r. obowiązuje stawka bazowa czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w komunalnym zasobie mieszkaniowym w wysokości 6,90 zł/m².

Zgodnie z art. 7 ust. 1 i art. 8 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn. Dz.U. z 2023 r. poz. 725) w lokalach wchodzących w skład publicznego zasobu mieszkaniowego właściciel ustala stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową, w szczególności takich jak:

1. położenie budynku;
2. położenie lokalu w budynku;
3. wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz stan tych urządzeń i instalacji;
4. ogólny stan techniczny budynku.

Przyjmuje się następujące czynniki wpływające na stawkę bazową czynszu:

L.p.	Czynniki powodujące obniżenie stawki bazowej czynszu	Wysokość obniżki (% stawki bazowej czynszu)
1.	Brak wc w lokalu	-15
2.	Brak łazienki lub łazienka poza lokalem	-15
3.	Lokal jednoizbowy	-5
4.	Lokal mieszkalny, który nie posiada statusu samodzielnego lokalu mieszkalnego/ wyłączony ze sprzedaży	-10
5.	Lokal położony na terenie wiejskim	-5
6.	Sprzątanie części wspólnych budynku Wspólnoty mieszkaniowej oraz wokół budynku przez lokatorów	-5
7.	Lokal powyżej 120 m ² na terenie m. Graniczna	-15
8.	Lokal nie wyposażony w instalację centralnej ciepłej wody i/lub centralnego ogrzewania	-10
L.p.	Czynniki powodujące podwyższenie stawki bazowej czynszu	Wysokość podwyżki (% stawki bazowej czynszu)
1.	Lokal wyposażony w instalację centralnej ciepłej wody	+10
2.	Sprzątanie części wspólnych budynku Wspólnoty mieszkaniowej przez osobę zatrudnioną na podstawie umowy z Gminą Chojna	+5

Obniżenie stawki podstawowej czynszu następuje poprzez zsumowanie wszystkich występujących w lokalu czynników obniżających lub podwyższających. Stawka podstawowa czynszu za lokal socjalny wynosi 3,99 zł/m².

Obecnie nie planuje się obniżania stawki podstawowej czynszu. Pomoc rodzinom znajdującym się w trudnym położeniu materialnym jest i będzie realizowana poprzez zabezpieczenie w budżecie gminy odpowiednich środków na wypłaty dodatków mieszkaniowych przyznawanych na podstawie odrębnych przepisów.

Rozdział 6.

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

Czynności z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem, Gmina Chojna dokonuje samodzielnie. W okresie realizacji wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Chojna ustalonego na lata 2025 – 2029 nie planuje się zmiany sposobu zarządzania zasobem mieszkaniowym.

Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem gminy obejmują w szczególności:

1. zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych;
2. remonty, konserwację i modernizację lokali i budynków;
3. utrzymanie w należytym stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujących się na nich urządzeń komunalnych i zieleni;
4. prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat, związanych z najmem lokali;
5. zapewnienie obsługi komunalnej poprzez zawieranie umów na świadczenie usług odbioru nieczystości stałych oraz ciekłych ze zbiorników bezodpływowych;
6. organizowanie i prowadzenie zarządu lokalami położonymi w budynkach będących współwłasnością gminy i byłych najemców;
7. dokonywanie przynajmniej raz w roku przeglądów stanu technicznego oraz stanu utrzymania i przedłożenia informacji dotyczących powyższych przeglądów.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

1. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach stanowić będą:

- 1) czynsze z najmu lokali mieszkalnych,
- 2) odszkodowania za bezumowne zajmowanie lokali,

- 3) środki uzyskane ze sprzedaży zasobów,
- 4) środki z budżetu Gminy,
- 5) inne dotacje zewnętrzne.

Rozdział 8.

Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty bieżącego utrzymania zasobu, koszty remontów i modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne

W latach 2025-2029 planuje się wydatki na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy:

Lata	2025	2026	2027	2028	2029
Koszty bieżącej eksploatacji	34 050,00zł	35 750,00zł	37 540,00zł	39 400,00zł	41 370,00zł
Koszty bieżącego utrzymania zasobu	250 000,00zł	275 000,00zł	302 000,00zł	332 000,00zł	366 000,00zł
Koszty modernizacji lokali i budynków	181 000,00zł	200 000,00zł	220 000,00zł	242 000,00zł	266 000,00zł
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	6 300,00zł	6 900,00zł	7 500,00zł	8 200,00zł	9 000,00zł
Wydatki inwestycyjne	550 000,00zł	0	0	0	0
Łącznie w danym roku	1 021 350,00zł	517 650,00zł	567 040,00zł	621 600,00zł	682 370,00zł

Tabela. Plan wydatków na utrzymanie zasobu w poszczególnych latach

Wysokość wydatków na bieżącą eksploatację, koszty remontów, koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz koszty zarządu nieruchomości wspólnymi są szacunkowe i zależne od m. in. wysokości stawki bazowej czynszu, kosztów zarządu w nieruchomościach gdzie Gmina jest mniejszościowym uczestnikiem wspólnoty mieszkaniowej.

Rozdział 9.

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy podejmowane będą następujące działania:

- 1) wzmoczenie windykacji należności czynszowych;
- 2) sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat;
- 3) zawieranie porozumień z najemcami w przedmiocie spłaty zadłużenia;
- 4) umożliwienie zamiany lokalu najemcom, w szczególności pozostających w niedostatku – zamiana lokalu na mniejszy i tańszy w utrzymaniu, natomiast rodzinom posiadającym odpowiednie zasoby finansowe, a zajmującym lokale komunalne o niskim standardzie, możliwości polepszenia warunków mieszkaniowych poprzez zamianę na lokal o wyższym standardzie;
- 5) wspieranie najemców w czynnościach mających na celu poprawę standardu lokali, systematyczna zmiana wysokości czynszu mająca na celu zwiększenie nakładów finansowych na remonty nieruchomości w wysokości nie mniejszej niż szacowana w programie;
- 6) w miarę możliwości zwiększanie ilości lokali przeznaczonych na najem socjalny;
- 7) weryfikacja umów najmu.

Rozdział 10.

Przepisy końcowe

Zadania objęte Programem będą realizowane w miarę możliwości finansowych określonych w budżecie Gminy. Program może ulec zmianie, jeżeli ulegną zmianie warunki lub potrzeby rzutujące na jego realizację