



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

---

Szczecin, dnia 3 grudnia 2025 r.

Poz. 5340

### UCHWAŁA NR XIII/104/25 RADY GMINY RYMAŃ

z dnia 27 listopada 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 uchwała:

§ 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 XIII/104/25  
Rady Gminy Rymań  
z dnia 27 listopada 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 <sup>2</sup>	104,67
Drozdowo	1	1	74,96	-	-	74,96
<b>RAZEM</b>	<b>11</b>	<b>13</b>	<b>762,34 m<sup>2</sup></b>	<b>1</b>	<b>26,57 m<sup>2</sup></b>	<b>788,91 m<sup>2</sup></b>

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 sześć-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
<b>Lokale komunalne</b>	Ilość	13	13	12	12	12	12
	Powierzchnia m <sup>2</sup>	762,34	762,34	685,67	685,67	685,67	685,67
<b>Lokale socjalne</b>	Ilość	1	1	1	1	1	1
	Powierzchnia m <sup>2</sup>	26,57	26,57	26,57	26,57	26,57	26,57
<b>Lokale w ramach SIM</b>	Ilość	0	0	36	36	36	36
<b>Ogółem lokale</b>	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 wydatków ma remonty 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
<b>RAZEM</b>	<b>12 692,00 zł</b>	<b>32 692,00 zł</b>	<b>32 692,00 zł</b>	<b>32 692,00 zł</b>	<b>32 692,00 zł</b>	<b>32 692,00 zł</b>

3. Prognozę na lata 2025-2030 dotyczącą zmiany stanu technicznego lokali komunalnych przedstawia Tabela nr 4. Prognoza określa jakim zmianom będzie ulegał stan techniczny lokali w poszczególnych latach obowiązywania Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Rymań na lata 2025-2030.

Tabela nr 4

Rok	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Liczba lokali przeznaczonych do remontu	1	3	3	3	3	1
Rodzaj planowanych prac remontowych	-wymiana instalacji elektrycznej	-wymiana stolarki okiennej i drzwiowej -naprawa i konserwacja dachu, -wymiana drzwi wejściowych -remont klatki schodowej	-remont instalacji wodnej i kanalizacyjnej, -wymiana drzwi wejściowych, -wymiana podgrzewacza wody -wymiana stolarki okiennej i drzwiowej -prace dekarские	-wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, -przebudowa komina -prace dekarские -wymiana centralnego ogrzewania,	-wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, -wymiana pieca -przebudowa komina -prace dekarские	-wymiana dachu
Koszt planowanego remontu	8000 zł	30 000 zł	25 000 zł	30 000 zł	30 000 zł	30 000 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 5 przedstawiono planowaną sprzedaż lokali w latach 2025 - 2030

Tabela nr 5

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

2. W tabeli nr 6 przedstawiono jak kształtowała się sprzedaż lokali komunalnych w latach 2021 – 2024.

Tabela nr 6

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 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych zgodnie z obwieszczeniem wojewody zachodniopomorskiego dla województwa zachodniopomorskiego wynosi - 7360,00 zł.

2. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz najmu, ustalony według stawki bazowej za 1 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 należyтым 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 7 przedstawia wysokość wydatków w latach 2025 - 2030 w gospodarce mieszkaniowej

Tabela nr 7

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

Prognoza kosztów w latach 2025 - 2030 przyjęta została na podstawie założenia, że średnia powierzchnia użytkowa lokali została przyjęta na poziomie 788,91 m<sup>2</sup>.

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.