



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 25 września 2025 r.

Poz. 6701

UCHWAŁA NR 0007.154.2025 RADY GMINY PRZYKONA

z dnia 4 września 2025 r.

w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Przykona na lata 2025-2029

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r., poz. 1153) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r., poz. 725) Rada Gminy Przykona uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się „Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Przykona na lata 2025-2029” w brzmieniu określonym załącznikiem do niniejszej Uchwały.

§ 2. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Przykona.

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

Przewodniczący Rady Gminy
(-) Marek Bober

**Załącznik
do Uchwały Nr 0007.154.2025
Rady Gminy Przykona
z dnia 4 września 2025 r.**

**WIELOLETNI
PROGRAM GOSPODAROWANIA
MIESZKANIOWYM ZASOBEM
GMINY PRZYKONA
NA LATA
2025 – 2029**

SPIS TREŚCI

Wprowadzenie.....	3
R O Z D Z I A Ł I.....	4
I Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobów	
mieszkaniowych gminy	4
1. Aktualną wielkość mieszkaniowego zasobu gminy.....	4
2. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego w latach 2025 – 2029.	5
3. Ocena i prognoza aktualnego stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy.....	5
R O Z D Z I A Ł II	6
Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu	
technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata.	6
R O Z D Z I A Ł III.....	8
Planowana sprzedaż lokali w poszczególnych latach	8
R O Z D Z I A Ł IV	9
Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.....	9
R O Z D Z I A Ł V	10
Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład	
mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie	
zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy	10
R O Z D Z I A Ł VI	10
Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2025-2029	10
R O Z D Z I A Ł VII	10
Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację	
gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.....	10
R O Z D Z I A Ł VIII.....	11
Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej	
eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków	
wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, a także wydatki	
inwestycyjne.....	11
R O Z D Z I A Ł IX.....	11
Postanowienia końcowe	11

Wprowadzenie

Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej jest zadaniem własnym gminy nałożonym na nią przez ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz.U. z 2023r. poz.725).

O kształcie lokalnej polityki mieszkaniowej decydują wszelkie działania, decyzje i plany przyszłych przedsięwzięć zmierzające do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, przy uwzględnieniu lokalnych uwarunkowań społeczno-gospodarczych, a w szczególności finansowych.

Najczęściej przyjmuje się, iż programy opracowywane są na okresy co najmniej 5 letnie (zgodnie z dyspozycją wynikającą z ustawy), jako okres najbardziej realny do efektywnego i racjonalnego gospodarowania istniejącym zasobem mieszkaniowym.

Zgodnie z art. 4 wyżej wymienionej ustawy zadaniem własnym gminy jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. W tym celu gmina może tworzyć i posiadać mieszkaniowy zasób. W skład zasobu mieszkaniowego gminy wchodzi lokale stanowiące własność Gminy Przykona.

Zasady gospodarowania zasobem mieszkaniowym reguluje art. 21 wyżej wymienionej ustawy. Mając na uwadze obowiązki gminy wynikające z obowiązujących przepisów prawa za uzasadnione uznaje się kontynuowanie działań zmierzających do tworzenia warunków zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, dlatego też zakłada się, że w okresie objętym kolejnym wieloletnim programem gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Przykona, następować będą zmiany w liczbie lokali tworzących ten zasób.

Powiększanie zasobu mieszkaniowego w kolejnych pięciu latach może być realizowane w szczególności przez:

- nowe budownictwo komunalne realizowane w ramach własnych środków finansowych, w tym również z wykorzystaniem środków przeznaczonych na ten cel w budżecie Państwa, oraz środków pozyskanych ze źródeł zewnętrznych.
- adaptacje budynków komunalnych i powierzchni niemieszkalnych (np. strychów, pralni itp.).

W tym celu konieczne jest uchwalenie przez radę gminy m.in. Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy. W programie tym oprócz prognoz dotyczących wielkości zasobu, jego potrzeb remontowych, źródeł finansowania, sprzedaży lokali określa się także zasady polityki czynszowej. Kluczowym aspektem Wieloletniego Programu jest wskazanie optymalnej formuły organizacji zarządzania i administrowania nieruchomościami mieszkaniowymi. Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy dotyczy również bezpośrednio jednego z najważniejszych zadań Gminy, którym jest zapewnienie lokali mieszkalnych i zamiennych w celu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej o którym mówi art. 4 wyżej wymienionej ustawy.

ROZDZIAŁ I**I Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobów mieszkaniowych gminy.****1. Aktualna wielkość mieszkaniowego zasobu gminy.****LOKALE MIESZKALNE**

Lp	Wyszczególnienie	Nazwa budynku	Ilość mieszkań	Pow. użytkowa w m ²
1	2	3	4	5
1	Przykona	Szkoła Podstawowa – lokal mieszkalny	1	66,30
2	Przykona	Budynek komunalny – własność Gminy Przykona /Ośrodek Zdrowia/ - lokal mieszkalny	4	223,20
3	Boleszczyn	Budynek komunalny – własność Gminy Przykona (po Szkole Podstawowej) - lokal mieszkalny	2	154,03
4	Ewinów	Budynek- własność Gminy - lokal mieszkalny	4	166,16
5	Sarbice	Budynek- własność Gminy - lokal mieszkalny	1	72,00
6	Bądków Pierwszy 33	Budynek- własność Gminy - lokal mieszkalny	4	84,53
	Razem		16	766,22

2. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego w latach 2025 – 2029.

Rok	2025	2026	2027	2028	2029
Liczba lokali ogółem	16	16	16	16	16

1. W prognozowanym okresie 2025 – 2029 nie przewiduje się znaczącej zmiany wielkości zasobu Gminy.
2. Nie przewiduje się pozyskiwania nowych mieszkań a jedynie w przypadku nagłej konieczności nastąpi zaadaptowanie pomieszczeń zbędnych na lokale mieszkalne jak również przewiduje się utrzymanie istniejących mieszkań w należytym stanie technicznym.
3. W mieszkaniowym zasobie Gminy znajdują się lokale mieszkalne zlokalizowane w budynku – Szkoły Podstawowej w Przykonie, w budynku komunalnym po byłej Szkole Podstawowej w Boleszczynie, w budynku położonym w miejscowości Ewinów 20, Bądków Pierwszy 33, Sarbice 5 oraz w Przykonie przy ul. Szkolnej 12. Zarządcą tych lokali jest Wójt Gminy Przykona.

3. Ocena i prognoza aktualnego stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy.

1. Systematyczne szacowanie stopnia zużycia budynków jest jednym z podstawowych elementów zarządzania substancją mieszkaniową. Prawidłowa ocena stanu technicznego budynków pozwala na racjonalne planowanie remontów kapitalnych i bieżących.
2. Lokale tworzące mieszkaniowy zasób Gminy mieszczą się w budynkach które były wybudowane kilkanaście lat temu i stan techniczny tych budynków jest zróżnicowany i zależy od wieku budynków, ich konstrukcji oraz wyposażenia w instalacje elektryczne i wodno-kanalizacyjne. W związku z tym niektóre z nich wymagają poniesienia mniejszych nakładów a inne nakładów większych.
3. Celem Gminy jest niedopuszczenie do pogorszenia się stanu technicznego budynków, dążenia do podnoszenia standardu lokali, estetyki budynków jako całości i likwidacji zużycia funkcjonalnego.
4. Prace będą prowadzone sukcesywnie a na obiektach wymagających przeprowadzenia pilnych remontów w pierwszej kolejności.
5. Po analizie stanu technicznego budynków stwierdzono, że wystąpiła konieczność przeprowadzenia w istniejącym zasobie mieszkaniowym gminy remontów bieżących takich jak: konserwacja pokryć dachowych, wymiany podłóg, malowanie ścian, wymiana drzwi wejściowych do mieszkań, remont instalacji elektrycznej i wodnej.
6. Wszystkie lokale wyposażone są w instalacje elektryczną i wodociągową, część z nich w instalacje kanalizacyjną i centralne ogrzewanie, natomiast niektóre posiadają ogrzewanie piecowe.

R O Z D Z I A Ł I I

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

1. Zasoby mieszkaniowe Gminy Przykona ze względu na wiek budynków ulegają zużyciu i wymagają remontów bieżących i kapitalnych. Dotyczy to napraw dachów, wymiany instalacji wodno-kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, stolarki okiennej i drzwiowej. Z uwagi na ograniczone środki finansowe nie wykonuje się wszystkich modernizacji i remontów.

2. Za podstawę do określenia i sporządzenia rocznych planów remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego uznaje się przeglądy techniczne budynków. Ze względu na brak możliwości jednoczesnego wykonania wszystkich remontów, za priorytetowe uznaje się remonty wynikające z konieczności:

- 1) zapewnienia ochrony zdrowia i życia ludzi w pomieszczeniach budynku,
- 2) utrzymania stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia,
- 3) zapewnienia użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem, a w szczególności zapewnienia warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, energię ciepłą oraz ochronę przeciwpożarową.

3. W latach 2025 - 2029 w mieszkaniowym zasobie planuje się wykonanie następujących remontów i modernizacji:

W celu poprawienia stanu technicznego budynków oraz utrzymania ich w dobrym stanie technicznym niezbędnym jest wykonanie szeregu prac remontowych.

Przedstawiony poniżej plan remontów i modernizacji budynków stanowiących zasób mieszkaniowy gminy obejmuje wykonanie prac remontowych zapewniających poprawę bezpieczeństwa osób w nich zamieszkujących oraz prac zabezpieczających budynki przed dalszą degradacją.

Szacunkowy zakres remontów przewidywanych do wykonania w latach 2025–2029 w niżej wymienionych budynkach przedstawia poniższa tabela.

Lp	Rodzaj robót w poszczególnych latach	2025	2026	2027	2028	2029	Szacunkowy koszt-ogółem w zł
1	Budynek komunalny - ul. Szkolna 12 w Przykonie						
	- konserwacja dachu	-	5.000,00	-	-	-	
	- rezerwa na remonty nieprzewidziane (bieżące naprawy, awarie)	6.000	6 000,00	6 000,00	6.000	6.000,00	
	- instalacja elektryczna	-	50.000,00	-	-	-	
	- instalacja kanalizacyjna	-	-	50.000,00	-	-	
	Razem:	6.000,00	61.000,00	56.000,00	6.000,00	6.000,00	135.000,00

2	Budynek komunalny w Ewinowie						
	- wymiana drzwi wejściowych	-	-	15 000,00	-	-	
	- termomodernizacja budynku komunalnego	-	-	100.000,00	-	-	
	- nieprzewidziane bieżące naprawy, awarie	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	
	Razem	10.000,00	10.000,00	125.000,00	10.000,00	10.000,00	145.000,00
3.	Budynek komunalny w Bądkowie Pierwszym 33						
	- bieżące naprawy	5000,00	5000,00	5000,00	5000,00	5.000,00	
	Razem	5000,00	5000,00	5000,00	5000,00	5.000,00	25.000,00
4.	Budynek komunalny po Szkole Podstawowej w Boleszczynie						
	część mieszkalna bieżące naprawy	5000,00	5000,00	5000,00	5000,00	5.000,00	
	Razem	5000,00	5000,00	5000,00	5000,00	5.000,00	25.000,00
5.	Lokal mieszkalny przy Szkole Podstawowej w Przykonie						
	część mieszkalna bieżące naprawy	5000,00	5000,00	5000,00	5000,00	5.000,00	
	Razem	5000,00	5000,00	5000,00	5000,00	5.000,00	25.000,00
6.	Lokal mieszkalny w Sarbicach						
	- bieżące naprawy	5000,00	5000,00	5000,00	5000,00	5.000,00	
	Razem	5000,00	5000,00	5000,00	5000,00	5.000,00	25.000,00
	Razem						380.000,00

R O Z D Z I A Ł I I I

Planowana sprzedaż lokali w poszczególnych latach

1. Sprzedaż mieszkań następować będzie w drodze bezprzetargowej w pierwszej kolejności na rzecz dotychczasowych najemców.
2. Pierwszeństwo w nabywaniu lokali mieszkalnych przysługuje ich najemcom, wyłącznie w przypadku, gdy umowa najmu została zawarta na czas nieoznaczony.
3. Najemcy, o których mowa w pkt.1 otrzymują pisemne zawiadomienie o przeznaczeniu lokalu do sprzedaży oraz ofertę ich nabycia z wyznaczonym terminem do złożenia pisemnego wniosku.
4. W razie niezłożenia w wyznaczonym terminie wniosku o nabycie lokalu, Wójt Gminy powyższy lokal może przeznaczyć do sprzedaży na podstawie odrębnej uchwały Rady Gminy.
5. W przypadku sprzedaży lokalu mieszkalnego zapłata może być na wniosek nabywcy rozłożona na raty, na okres nie dłuższy niż 5 lat.
6. W latach 2025 – 2029 nie przewiduje się sprzedaży lokali mieszkalnych z zasobu gminy.

ROZDZIAŁ IV

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

1. Celem działania gminy na okres najbliższych pięciu lat jest przeznaczenie nagromadzonych środków m. in. na poprawę warunków lokalowych oraz stanu technicznego budynków w gminnym zasobie mieszkaniowym przy jednoczesnym zachowaniu umiarkowanej stabilności polityki czynszowej.
2. Czynsz za lokale mieszkalne, lokale wynajmowane w ramach najmu socjalnego oraz lokale zamienne opłacają najemcy lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Przykona.
3. Stawka czynszu za lokal wynajmowany w ramach najmu socjalnego nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.
4. Podwyżki czynszu lub innych opłat za używanie lokalu z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela nie mogą w danym roku przekraczać 50 % średniorocznego wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w minionym roku w stosunku do roku poprzedzającego rok miniony.
5. Czynsz najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala się na podstawie stawki bazowej za 1 m powierzchni użytkowej, z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających stawkę bazową.
6. Ustala się następujące czynniki podwyższające stawkę bazową:
 - centralne ogrzewanie + 10 % stawki bazowej
 - mieszkania wyposażone w instalację wodociągową i kanalizacyjną + 10 % stawki bazowej
7. Czynniki obniżające stawkę bazową z tytułu braku w wyposażeniu mieszkania, niżej wymienionych urządzeń technicznych:
 - brak centralnego ogrzewania - 10 %
 - brak łazienki i WC - 10 %
 - brak instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej - 10 %
8. Czynniki obniżające stawkę czynszu nie dotyczą czynszu za lokale wynajmowane w ramach najmu socjalnego lub na lokale zamienne.
9. Stawki czynszu miesięcznego za 1m² powierzchni użytkowej ustala Wójt Gminy Przykona.
10. Czynsz najmu płatny jest z góry do 10 dnia każdego miesiąca na podstawie wystawionego przez Wynajmującego rachunku.
11. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany także do uiszczania opłat za dostawę wody, energii elektrycznej, odbiór nieczystości stałych i płynnych na podstawie odrębnych umów.
12. Zaległość w opłacie czynszu w przypadku najemcy, który znajduje się w trudnej sytuacji finansowej i rodzinnej może zostać umorzona na podstawie odrębnej uchwały Rady Gminy.

ROZDZIAŁ V

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

1. Mieszkaniowym zasobem stanowiącym własność Gminy Przykona zarządza Wójt Gminy Przykona.
2. Mieszkaniami znajdującymi się w budynkach Szkół zarządzają Dyrektorzy tych Szkół w związku z oddaniem im zabudowanych nieruchomości w trwały Zarząd.
3. Z uwagi na niewielką ilość lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem w najbliższych latach.

ROZDZIAŁ VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2025-2029

1. Finansowanie remontów i modernizacji budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Przykona odbywać się będzie ze środków ujętych w budżecie Gminy Przykona.
2. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej gminy w kolejnych latach będą:
 - wpływy z czynszów za lokale mieszkalne,
 - środki z budżetu gminy.
3. Dodatkowym źródłem finansowania remontów i administracji, jak również bieżącego utrzymania zasobów mieszkaniowych mogą być pozyskane środki ze źródeł zewnętrznych.
4. Pobieraniem czynszu, egzekucją zaległych należności lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy zajmuje się Wójt Gminy Przykona.
5. Źródła finansowania będą takie same w całym okresie objętym niniejszym Programem.

ROZDZIAŁ VII

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

Zamierzenia przedstawione w rozdziałach od I-VII mają na celu wykorzystanie i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Przykona uwzględniając jednocześnie aktualne i przewidywane możliwości organizacyjne i finansowe gminy.

W związku z małą ilością lokali mieszkalnych znajdujących się w zasobie komunalnym gminy i problemem pozyskiwania nowych, Gmina Przykona może podjąć działania polegające na zakupie kontenerów socjalnych przystosowanych do zamieszkania.

W ramach niniejszego programu nie przewiduje się wyłączenia z eksploatacji całych budynków ani zamiany lokali co wiązałoby się z koniecznością wykwaterowania lokatorów do lokali zamiennych.

W latach 2025 – 2029 nie przewiduje się sprzedaży lokali mieszkalnych z mieszkaniowego zasobu gminy.

ROZDZIAŁ VIII

Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, a także wydatki inwestycyjne.

Szacuje się wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, a także wydatki inwestycyjne.

Lp	Podział kosztów w zł	2025	2026	2027	2028	2029	Szacunkowy koszt-ogółem w zł
1.	koszty bieżącej eksploatacji	74 000,00	76 000,00	78 000,00	80 000,00	82 000,00	390 000,00
2.	koszty remontów	36 000,00	36 000,00	36 000,00	36 000,00	36 000,00	180 000,00
3.	koszty modernizacji lokali i budynków	-	50 000,00	150 000,00	-	-	200 000,00
	Razem:	110 000,00	162.000,00	264.000,00	116.000,00	118.000,00	770.000,00

ROZDZIAŁ IX**Postanowienia końcowe.**

W związku z tym, że w okresie objętym planowaniem, rozwój gospodarczy kraju i związana z nim sytuacja finansowa gminy mogą ulec zmianom, program ten może być oceniany pod względem realności i modyfikowany zgodnie z nowo zaistniałymi potrzebami i zmianą sytuacji.