



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 30 października 2025 r.

Poz. 7510

UCHWAŁA NR 0007.164.2025 RADY GMINY PRZYKONA

z dnia 20 października 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 0007.164.2025
Rady Gminy Przykona
z dnia 20 października 2025 r.

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

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

§ 1. Uchwała określa:

- 1) Prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach;
- 2) Analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na lata 2025 – 2029;
- 3) Planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- 4) Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- 5) Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy;
- 6) Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- 7) Wysokość kosztów w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządzania nieruchomościami wspólnymi, których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne;
- 8) Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

**Rozdział 2.
Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy
w poszczególnych latach**

§ 2. 1. Tworzenie warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy. Gmina zapewnia lokale mieszkalne, lokale zamienne, a także lokale przeznaczone na najem socjalny lokalu.

2. Zasób mieszkaniowy Gminy Przykona wynosi 15 lokali mieszkalnych. Liczbę i strukturę budynków i lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy obrazuje Tabela nr 1.

Tabela nr 1

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	63,94
6	Bądków Pierwszy 33	Budynek- własność Gminy - lokal mieszkalny	3	66,82
	Razem		15	740,45

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

Tabela nr 2

Rok	2025	2026	2027	2028	2029
Liczba lokali ogółem	15	15	15	15	15

- 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.
 - 4) W prognozowanym okresie 2025 – 2029 nie przewiduje się znaczącej zmiany wielkości zasobu Gminy.
 - 5) 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.
4. 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.

Rozdział 3.**Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na lata 2025 – 2029.**

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

Tabela nr 3

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)	6.000,00	6 000,00	6 000,00	6.000,00	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	10.000,0	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	5000,00	5000,00	5000,00	5000,00	5.000,00	
	bieżące naprawy						
	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	5000,00	5000,00	5000,00	5000,00	5.000,00	
	bieżące naprawy						
	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

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 4. Nie planuje się sprzedaży lokali z mieszkaniowego zasobu gminy, w ciągu najbliższych pięciu lat.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 5. W celu prowadzenia właściwej gospodarki lokalami mieszkalnymi, utrzymania budynków w należytym stanie technicznym, ciągłego podnoszenia standardu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy, przyjmuje się do realizacji zasady polityki czynszowej dla mieszkaniowego zasobu Gminy Przykona wynikające z niniejszego programu.

§ 6. Stawki czynszu dla zasobu mieszkaniowego gminy za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Wójt Gminy Przykona w drodze zarządzenia.

§ 7. Ustala się następujące czynniki podwyższające stawkę bazową:

-centralne ogrzewanie + 10 % stawki bazowej

-mieszkania wyposażone w instalację wodociągową i kanalizacyjną + 10 % stawki bazowej

§ 8. 1. Ze względu na położenie budynku nie stosuje się obniżenia czynszu, ponieważ budynki są położone przy drogach publicznych i mają dostęp do komunikacji publicznej.

2. Ze względu na położenie lokalu w budynku nie przewiduje się obniżenia czynszu, ponieważ lokale w większości są na parterze, a w Przykonie na pierwszym piętrze.

3. Ze względu na wyposażenie lokalu ustala się czynniki obniżające stawkę czynszu:

- brak centralnego ogrzewania - 10 %

- brak łazienki i WC - 10 %

- brak instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej - 10 %

4. Ze względu na ogólny stan techniczny budynku nie stosuje się obniżenia czynszu, ponieważ budynki są w podobnym stanie technicznym.

5. Obniżki stawki czynszu nie dotyczą lokali w ramach najmu socjalnego i zamiennych.

6. Stawka czynszu za lokal w ramach najmu socjalnego nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

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**

§ 9. 1. Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza Wójt Gminy Przykona. Gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy polega w szczególności na:

- 1) Zapewnieniu właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości;
- 2) Zapewnieniu bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości;
- 3) Utrzymaniu nieruchomości w stanie nie pogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem;
- 4) Zapewnieniu właściwej gospodarki energetycznej w rozumieniu przepisów Prawa energetycznego;
- 5) Bieżącym administrowaniu nieruchomościami;
- 6) Prawidłowym gospodarowaniu gruntami stanowiącymi tereny zewnętrzne lokali;
- 7) Wykonywaniu bieżących napraw i usterek;
- 8) Zawieraniu umów najmu lokali mieszkalnych i lokali w ramach najmu socjalnego z osobami wskazanymi przez Wójta Gminy Przykona;
- 9) Wykonywaniu czynności związanych z naliczaniem należności i windykacją tych należności.

2. Nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Przykona na lata 2025 – 2029.

Rozdział 7.**Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach**

§ 10. 1. Koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego, w tym koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów są pokrywane z opłat czynszowych za lokale mieszkalne oraz z budżetu gminy.

2. Środki pieniężne na finansowanie gospodarki mieszkaniowej mogą pochodzić również z:

- 1) Dotacji budżetu państwa;
- 2) Dotacji z Unii Europejskiej;
- 3) Programów rządowych popierania budownictwa mieszkaniowego, realizowanych przez Bank Gospodarstwa Krajowego;
- 4) Premii przyznawanych przez Bank Gospodarstwa Krajowego ze środków Funduszu Termomodernizacji i Remontów.

3. W latach obowiązywania niniejszego programu tj. od 2025 do 2029 roku nie przewiduje się innych źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej niż wymienione w § 10 ust 1 i 2.

Rozdział 8.**Wysokość kosztów w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządzania nieruchomościami wspólnymi, których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne**

§ 11. 1. Środki finansowe pochodzące z czynszów za lokale mieszkalne, co roku powinny być, w miarę potrzeb, przeznaczane na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów, koszty modernizacji lokali i budynków, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, będącymi w mieszkaniowym zasobie gminy.

2. Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów, koszty modernizacji lokali i budynków oraz koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi określa Tabela nr 4.

Tabela nr 4

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
4.	koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, będącymi w mieszkaniowym zasobie gminy.	-	-	-	-	-	-
	Razem:	110 000,00	162.000,00	264.000,00	116.000,00	118.000,00	770.000,00

3. W okresie objętym prognozą nie planuje się kosztów inwestycyjnych.

Rozdział 9.

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

§ 12. 1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, planuje się w okresie obowiązywania programu:

- 1) Weryfikację umów najmu i wypowiedzanie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe;
- 2) Racjonalne, oszczędne i efektywne gospodarowanie środkami z budżetu gminy przeznaczonymi na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego;
- 3) Zmniejszenie liczby dłużników poprzez skuteczną windykację należności czynszowych;
- 4) Systematyczne aktualizowanie stawek czynszu.

2. W ramach niniejszego programu nie przewiduje się remontów kapitalnych całych budynków, wiążących się z koniecznością wykwaterowania lokatorów do lokali zamiennych na czas trwania remontów.

3. W ciągu najbliższych pięciu lat nie planuje się sprzedaży lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu w celu zabezpieczenia realizacji zadań stojących przed samorządem.

4. Kompleksowa realizacja zamierzeń, celów i zadań niniejszego programu pozwoli na prawidłowe wypełnianie przez Gminę roli właściciela komunalnego zasobu mieszkaniowego. Należy dążyć do tego, by budynki mogły zachować swoją funkcję użytkową w jak najdłuższym czasie, poprzez utrzymanie ich we właściwym stanie technicznym. Program nie zaspokoi wszystkich potrzeb mieszkaniowych. Pozwoli jednak na realizację zadań własnych gminy, wynikających z obowiązków ustawowych i umożliwi udzielenie pomocy osobom znajdującym się w najtrudniejszej sytuacji mieszkaniowej.

Rozdział 10.

Postanowienia końcowe

§ 13. 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.