

**UCHWAŁA NR XXV/123/25
RADY GMINY MARCINOWICE**

z dnia 19 grudnia 2025 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Marcinowice na lata 2026-2030

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 z późn. zm.), 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 (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 725 z późn. zm.) uchwała się, co następuje:

§ 1. Uchwała się „*Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Marcinowice na lata 2026–2030*”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Marcinowice.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Artur Fiolek

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY MARCINOWICE NA LATA 2026-2030

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. Ilekroć w Programie Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Marcinowice na lata 2026-2030 jest mowa o:

- 1) zasobie – należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób Gminy Marcinowice;
- 2) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego;
- 3) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Marcinowice;
- 4) Wójcie – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Marcinowice;
- 5) Radzie – należy przez to rozumieć Radę Gminy Marcinowice.

Rozdział 2. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Marcinowice w poszczególnych latach

§ 2. Wielkość zasobu mieszkaniowego

Mieszkaniowy zasób Gminy Marcinowice tworzy ogółem 8 lokali stanowiących własność Gminy, znajdujących się w 4 budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których gmina posiada udział.

Łączna powierzchnia użytkowa wszystkich lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy wynosi 432,79 m².

Dokładne dane dotyczące zasobu mieszkaniowego Gminy przedstawiają się następująco:

Tabela nr 1.

Adres lokalu	Stan prawny lokalu	Ilość lokali ogółem	Powierzchnia lokalu
Chwałków 26/3	własność	1	21,35 m ²
Gola Świdnica 13/7	własność	1	27,59 m ²
Gola Świdnicka 43/1	własność	1	55,29 m ²
Gola Świdnicka 43/2	własność	1	61,10 m ²
Gruszów 13/2	własność	1	73,43 m ²
Śmiałowice 34/1	własność	1	75,63 m ²
Strzelce 70	własność	1	82,42 m ²
Marcinowice ul. Świdnicka 3/2	własność	1	35,98 m ²
	RAZEM	8	432,79 m²

Przewiduje się, że w latach 2026-2030 wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy będzie ulegać stopniowym zmianom. Wpływ na to ma planowane przyjęcie lokali od Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa. Z uwagi na wzrastającą liczbę osób, które oczekują na pomoc Gminy w zakresie oddania im w najem lokalu mieszkalnego, mając jednocześnie na uwadze możliwości finansowe Gminy przyjmuje się zasadę, zgodnie z którą w pierwszej kolejności realizowane będą zadania wynikające wprost z ustawy.

§ 3. Stan techniczny zasobu

Stan techniczny zasobu został określony na podstawie wieku budynków, wyposażenia technicznego budynków i lokali, a także stopnia ich zużycia. Dane dotyczące stanu technicznego zasobu pochodzą z protokołów okresowych przeglądów i kontroli stanu technicznego budynków (lokali). Stan techniczny lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy w ostatnich latach ulega stopniowej poprawie. Większość lokali znajduje się w stanie, który można określić jako dobry.

Lokale w złym stanie technicznym, których remont będzie z przyczyn ekonomicznych nieopłacalny, będą typowane do gruntowego remontu lub w ostateczności zbycia ich.

Szczegółowy opis obecnego stanu technicznego z podziałem na poszczególne lokale przedstawia się następująco:

Tabela nr 2.

Adres lokalu	Stan prawny lokalu	Ilość lokali ogółem	Istniejące instalacje	Stan techniczny
Chwałków 26/3	własność	1	elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna, wentylacja grawitacyjna, instalacje i urządzenia służące ochronie środowiska	dobry
Gola Świdnica 13/7	własność	1	elektryczna I pom., brak instalacji wodociągowej, kanalizacyjnej, instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska – lokal do remontu	niezadowolający
Gola Świdnicka 43/1	własność	1	elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna, wentylacja grawitacyjna, instalacje i urządzenia służące ochronie środowiska	dobry
Gola Świdnicka 43/2	własność	1	elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna, wentylacja grawitacyjna, instalacje i urządzenia służące ochronie środowiska	dobry
Gruszów 13/2	własność	1	elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna, wentylacja grawitacyjna, instalacje i urządzenia służące ochronie środowiska	dobry
Śmiałowice 34/1	własność	1	elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna, wentylacja grawitacyjna, instalacje i urządzenia służące ochronie środowiska	dobry
Strzelce 70	własność	1	elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna, wentylacja grawitacyjna, instalacje i urządzenia służące ochronie środowiska	dobry
Marcinowice ul. Świdnicka 3/2	własność	1	elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna, wentylacja grawitacyjna, instalacje i urządzenia służące ochronie środowiska	dobry

Prognozowany stan techniczny zasobu mieszkaniowego na lata 2026-2030 przy uwzględnieniu zmian w wielkości zasobu, przedstawia się następująco:

Tabela nr 3.

ROK	Bardzo dobry	Dobry	Niezadowolający
2026	0	7	4
2027	0	7	4
2028	0	11	0
2029	0	11	0
2030	0	11	0

Analiza zapotrzebowania na najem lokali

Według stanu na dzień 30 czerwca 2025 roku:

- liczba wniosków oczekujących na najem socjalny lokalu wynosi **13 szt.**,
- liczba wniosków o przydział lokalu mieszkalnego, oczekujących na rozpatrzenie wynosi **0 szt.**,
- liczba prawomocnych wyroków sądu orzekających o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu wynosi **1 szt.**,
- liczba toczących się postępowań o opróżnienie lokalu wynosi **0 szt.**

Średniorocznie wpływa:

- 1-2 wniosków o najem socjalny lokalu, w tym wliczone są wnioski obejmujące kontynuację socjalnego najmu. W związku z tym konieczne będzie zapewnienie w latach 2026-2030 około 4-5 lokali;
- 0-1 wniosków o przydział pozostałych lokali, w związku z tym konieczne będzie zapewnienie w latach 2026-2030 około 4-5 lokali. Obecnie Gmina nie przewiduje znacznego rozszerzenia zasobu lokali komunalnych;
- 0-1 prawomocne wyroki sądowe o opróżnienie lokalu, bez orzekania o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu wobec tego będzie konieczne zapewnienie w latach 2025-2029 około 1 pomieszczenia tymczasowego.

Równocześnie koniecznym jest wydzielenie w gminnym zasobie mieszkaniowym pomieszczeń tymczasowych dla osób bez uprawnienia do najmu socjalnego lokalu. Wdzielenie lokali socjalnych oraz pomieszczeń tymczasowych w ramach mieszkaniowego zasobu Gminy następuje w drodze uchwały Rady Gminy.

Z uwagi na brak możliwości finansowych gminy realizacji komunalnego budownictwa mieszkalnego, zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych prowadzone będzie w oparciu o istniejący zasób mieszkaniowy gminy powiększony o planowaną adaptację wolnych pomieszczeń w budynkach komunalnych na lokale mieszkalne.

§ 4. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy

Brak płynności w dysponowaniu lokalami wynikający z jednej strony z ustawowych ograniczeń możliwości wypowiedzania umów najmu, a z drugiej długotrwały proces opróżniania lokali na drodze sądowej wymusza pozyskiwanie nowych lokali do zasobu mieszkaniowego.

W związku z tym podjęto działania zwiększające efektywność zarządzania zasobem mieszkaniowym (w zakresie odzyskiwania lokali od osób zajmujących je bez tytułu prawnego oraz odzyskiwanie mieszkań od najemców, którzy zawartej umowy najmu lokalu faktycznie nie użytkują).

W miarę możliwości finansowych zostaną przeprowadzone prace modernizacyjno-adaptacyjne istniejących lokali, co również przyczyni się do zwiększenia wielkości zasobu mieszkaniowego.

Prognozowana wielkość zasobu mieszkaniowego na lata 2026-2030 przedstawia się następująco:

Tabela nr 4

ROK	Ilość lokali ogółem	Powierzchni użytkowa lokali
2026	11	566,64 m ²
2027	11	566,64 m ²
2028	11	566,64 m ²
2029	11	566,64 m ²
2030	11	566,64 m ²

Rozdział 3.

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

§ 5. Gmina podejmuje działania zmierzające do realizacji zadań polegających na zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej.

Do zadań tych należy przede wszystkim:

- 1) realizacja wyroków sądowych, w których sąd orzekł o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu,
- 2) zapewnianie lokali zamiennych,
- 3) zapewnianie pomieszczeń tymczasowych,
- 4) zapewnianie lokali osobom, które opuściły rodzinę zastępczą, placówkę opiekuńczo-wychowawczą,
- 5) zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych:
 - a) pozostających w niedostatku – w przypadku osób ubiegających się o najem socjalny lokalu,
 - b) osiągających niskie dochody – w przypadku osób ubiegających się o najem lokalu mieszkalnego.

Podstawą działań w zakresie udostępniania lokali z zasobu Gminy są przepisy uchwały Rady Gminy Marcinowice w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Marcinowice. Uchwała będzie aktualizowana stosownie do zmieniających się potrzeb i uwarunkowań prawnych, w tym także w celu uwzględniania zapisów niniejszego Programu.

§ 6. Analiza potrzeb remontowych i modernizacyjnych

1. Analizę potrzeb remontowych i modernizacji mieszkaniowego zasobu Gminy wykonuje się na bieżąco poprzez monitorowanie stanu technicznego budynków i lokali w zakresie przeprowadzenia koniecznych napraw i remontów. Gmina gospodaruje mieszkaniowym zasobem, dążąc do poprawy jego stanu technicznego i warunków zamieszkujących w nim lokatorów oraz do racjonalnego i ekonomicznego wydatkowania środków finansowych na ten cel.

2. Znajomość stanu technicznego zasobu, z uwzględnieniem stopnia jego zużycia oraz wieku budynków, a także wymogów nałożonych na wynajmującego obowiązującymi przepisami prawa, wyznacza wielkość potrzeb i pozwala na racjonalne planowanie remontów oraz prawidłowe zarządzanie zasobem.

3. Czynniki mającymi wpływ na stan techniczny budynku są między innymi: wiek budynku, sposób jego użytkowania i utrzymania, rodzaj zabudowy oraz wysokość środków finansowych przeznaczonych na wykonanie koniecznych remontów w budżecie Gminy na dany rok.

4. Oceny stanu technicznego budynków będą sporządzane w oparciu o obowiązujące przepisy prawa w tym zakresie.

5. Za sporządzenie oceny stanu technicznego oraz corocznych planów remontów budynków i lokali komunalnych odpowiedzialna jest Gmina.

6. W oparciu o przeglądy stanu technicznego budynków (lokali) określone będą szczegółowo potrzeby remontowe nieruchomości stanowiących własność Gminy na każdy rok kalendarzowy, tak aby środki finansowe niezbędne dla realizacji konkretnych – najpilniejszych działań, mogły zostać zabezpieczone w budżecie Gminy na kolejny rok.

7. W okresie objętym Programem zakłada się systematyczną poprawę stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy.

Priorytetem przy realizacji remontów nieruchomości będzie usuwanie stanów awaryjnych zagrażających życiu i bezpieczeństwu mieszkańców i ich mienia oraz konstrukcji technicznej budynku. Najistotniejsze są prace związane z zapewnieniem bezpieczeństwa przeciwpożarowego, likwidacją nieszczelności przewodów kominowych, prace zabezpieczające konstrukcję budynków, szczelność pokryć dachowych oraz zapewniające prawidłowe działanie instalacji elektrycznych, odgromowych, kanałów wentylacyjnych, instalacji wodno-kanalizacyjnych oraz centralnego ogrzewania. W następnej kolejności są wykonywane prace zmierzające do obniżenia kosztów eksploatacji budynków i lokali takie jak: kompleksowa wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, naprawa lub wymiana podłóg czy naprawa tynków.

§ 7. Plan remontów i modernizacji

Plan remontów i modernizacji jest sporządzany w oparciu o roczne i pięcioletnie przeglądy techniczne budynków i lokali z uwzględnieniem możliwości finansowych Gminy. Priorytetowo traktowane są prace remontowe zmierzające do usunięcia istniejącego lub przewidywanego stanu zagrożenia oraz zapewniające bezpieczeństwo lokatorów.

Szczegółowy plan i zakres remontów jest ustalany w okresach rocznych z uwzględnieniem wysokości środków finansowych możliwych do zaplanowania na ten cel w danym roku. Bieżące prace remontowe i modernizacyjne są finansowane głównie ze środków uzyskanych z opłat czynszowych oraz środków własnych Gminy.

Plan remontów i modernizacji lokali na lata 2026-2030 przedstawia się następująco:

Tabela nr 5

Adres lokali	Planowane remonty i modernizacje lokali				
	2026	2027	2028	2029	2030
Chwałków 26/3	bieżące utrzymanie prawidłowego stanu technicznego lokalu, wymiana źródła ciepła	bieżące utrzymanie prawidłowego stanu technicznego lokalu, wymiana źródła ciepła	bieżące utrzymanie prawidłowego stanu technicznego lokalu, wymiana źródła ciepła	bieżące utrzymanie prawidłowego stanu technicznego lokalu	bieżące utrzymanie prawidłowego stanu technicznego lokalu
Gola Swidnica 13/7	Kompletny remont, wymiana źródła ciepła	Kompletny remont, wymiana źródła ciepła	bieżące utrzymanie prawidłowego stanu technicznego lokalu,	bieżące utrzymanie prawidłowego stanu technicznego lokalu	bieżące utrzymanie prawidłowego stanu technicznego lokalu
Gola Swidnicka 43/1	bieżące utrzymanie prawidłowego stanu technicznego lokalu, wymiana źródła ciepła	bieżące utrzymanie prawidłowego stanu technicznego lokalu, wymiana źródła ciepła	bieżące utrzymanie prawidłowego stanu technicznego lokalu, wymiana źródła ciepła	bieżące utrzymanie prawidłowego stanu technicznego lokalu	bieżące utrzymanie prawidłowego stanu technicznego lokalu
Gola Swidnicka 43/2	bieżące utrzymanie prawidłowego stanu technicznego lokalu, wymiana źródła ciepła	bieżące utrzymanie prawidłowego stanu technicznego lokalu, wymiana źródła ciepła	bieżące utrzymanie prawidłowego stanu technicznego lokalu, wymiana źródła ciepła	bieżące utrzymanie prawidłowego stanu technicznego lokalu	bieżące utrzymanie prawidłowego stanu technicznego lokalu
Gruszów 13/2	bieżące utrzymanie prawidłowego stanu technicznego lokalu, wymiana źródła ciepła	bieżące utrzymanie prawidłowego stanu technicznego lokalu, wymiana źródła ciepła	bieżące utrzymanie prawidłowego stanu technicznego lokalu, wymiana źródła ciepła	bieżące utrzymanie prawidłowego stanu technicznego lokalu	bieżące utrzymanie prawidłowego stanu technicznego lokalu
Smiałowice 34/1	bieżące utrzymanie prawidłowego stanu technicznego lokalu, wymiana źródła ciepła	bieżące utrzymanie prawidłowego stanu technicznego lokalu, wymiana źródła ciepła	bieżące utrzymanie prawidłowego stanu technicznego lokalu, wymiana źródła ciepła	bieżące utrzymanie prawidłowego stanu technicznego lokalu	bieżące utrzymanie prawidłowego stanu technicznego lokalu
Strzelce 70	bieżące utrzymanie prawidłowego stanu technicznego lokalu, wymiana źródła ciepła	bieżące utrzymanie prawidłowego stanu technicznego lokalu, wymiana źródła ciepła	bieżące utrzymanie prawidłowego stanu technicznego lokalu, wymiana źródła ciepła	bieżące utrzymanie prawidłowego stanu technicznego lokalu	bieżące utrzymanie prawidłowego stanu technicznego lokalu
Marcinowice ul. Świdnicka 3/2	bieżące utrzymanie prawidłowego stanu technicznego lokalu, wymiana źródła ciepła	bieżące utrzymanie prawidłowego stanu technicznego lokalu, wymiana źródła ciepła	bieżące utrzymanie prawidłowego stanu technicznego lokalu, wymiana źródła ciepła	bieżące utrzymanie prawidłowego stanu technicznego lokalu	bieżące utrzymanie prawidłowego stanu technicznego lokalu

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach 2026-2030

§ 8. 1. W latach 2026-2030 nie przewiduje się sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących zasób gminy, lecz gdy to nastąpi gmina będzie dążyć do sprzedaży mieszkań zlokalizowanych w budynkach wspólnot mieszkaniowych w celu zminimalizowania kosztów utrzymania części wspólnych nieruchomości, bądź lokali których remont będzie zbyt kosztowny.

2. Celem sprzedaży lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy jest w szczególności:

- 1) zrationalizowanie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy,
- 2) obniżenie kosztów utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy,
- 3) pozyskanie środków na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy,
- 4) pozyskanie środków na inwestycje mieszkaniowe Gminy.

3. Sprzedaż budynków i lokali mieszkalnych wchodzących w skład mienia komunalnego w Gminie realizowana jest w oparciu o ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, ustawę z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali w zależności od zainteresowania dotychczasowych najemców wykupem.

Prognozowana sprzedaż lokali z zasobu mieszkaniowego w latach 2026-2030 przedstawia się następująco:

Tabela nr 6.

ROK	Sprzedaż lokali ogółem
2026	0
2027	0
2028	0
2029	0
2030	0

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 9. 1. Polityka czynszowa Gminy zmierzać będzie w kierunku uzyskania stawki czynszu na poziomie zapewniającym pokrycie kosztów utrzymania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu.

2. Celem polityki czynszowej jest pozyskanie środków na poziomie umożliwiającym utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy w odpowiednim stanie technicznym oraz pokrycie kosztów związanych z bieżącym utrzymaniem lokali, a w efekcie poprawy warunków mieszkaniowych najemców. Koniecznym jest więc dążenie do określenia stawki czynszu na takim poziomie, aby przychody z czynszów pokrywały koszty eksploatacyjne lokalów.

3. Stawkę bazową czynszu najmu, za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu, dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, ustala w drodze zarządzenia Wójt.

4. W latach 2026-2030 planuje się podwyższanie stawki bazowej czynszu.

5. Stawkę czynszu dla danego lokalu ustala się z uwzględnieniem czynników podwyższających i/lub obniżających wartość użytkową lokalu w zależności od położenia budynku, położenia lokalu w budynku, wyposażenia lokalu w instalacje lub urządzenia techniczne.

6. Stawkę czynszu za najem socjalny lokalu i tymczasowe pomieszczenia ustala Wójt w drodze zarządzenia.

7. Czynniki obniżające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.

§ 10. Przy ustalaniu stawki czynszu uwzględnia się następujące czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokalu:

1) Czynniki podwyższające stawkę czynszu:

korzystne położenie budynku	cicha ulica o mniejszym natężeniu ruchu pojazdów, zieleni w otoczeniu	<i>plus 10%</i>
korzystne położenie lokalu	zlokalizowany na parterze, naświetlone, o regularnym kształcie	<i>plus 5%</i>
łazienka w lokalu		<i>plus 5%</i>
toalety w lokalu		<i>plus 5%</i>
wydzielona kuchnia w lokalu		<i>plus 5%</i>
	<i>bardzo dobry</i>	<i>plus 10%</i>
Stan techniczny budynku	<i>dobry</i>	<i>plus 5%</i>

2) Czynniki obniżające stawkę czynszu:

niekorzystne położenie budynku	przy ruchliwej ulicy, brak zieleni w otoczeniu	<i>minus 5%</i>
niekorzystne położenie lokalu	zlokalizowany na I lub II piętrze, ciemne, o nieregularnym kształcie	<i>minus 5%</i>
brak łazienki w lokalu		<i>minus 5%</i>
brak toalety w lokalu		<i>minus 5%</i>
brak wydzielonej kuchni w lokalu		<i>minus 5%</i>
	<i>zadowalający</i>	<i>minus 5%</i>
stan techniczny budynku	<i>niezadowalający</i>	<i>minus 10%</i>

§ 11. 1. Wójt może stosować obniżki czynszu naliczonego według obowiązujących stawek w stosunku do osób o niskich dochodach. Wysokość obniżki czynszu wynosi 10%.

2. Obniżka czynszu udzielana jest na wniosek najemcy na okres 12 miesięcy.

Rozdział 6.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład zasobu oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania zasobem w kolejnych latach

§ 12. 1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład zasobu w latach 2026-2030 zarządza Wójt.

2. Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład zasobu mieszkaniowego obejmuje:

- zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości;
- zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości;
- wykonywanie czynności związanych z najmem lokali poprzez realizację wniosków o przydział lokali, zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najmem lokali;
- utrzymywanie lokali oraz znajdujących się w nich urządzeń w należytym stanie technicznym (konserwacje, naprawy);
- planowanie i realizację remontów i modernizacji lokali mieszkalnych i znajdujących się w nich urządzeń;
- pozyskiwanie nowych lokali w drodze adaptacji pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkaniowe;
- zapewnienie bezpieczeństwa i właściwej eksploatacji lokali;
- prowadzenie ewidencji mieszkaniowego zasobu Gminy;
- prowadzenie windykacji;
- podejmowanie decyzji w zakresie umarzania, rozkładania na raty i odraczania terminu zapłaty wierzytelności.

3. W latach 2026-2030 nie przewiduje się zmian w sposobie i zasadach zarządzania mieszkaniowym

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 13. 1. W latach 2026-2030 źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej będą:

- przychody z tytułu czynszu najmu socjalnego oraz najmu lokali mieszkalnych,
- przychody z tytułu czynszu najmu lokali użytkowych,
- przychody z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokali mieszkalnych i użytkowych,
- środki własne Gminy.

2. Zewnętrznymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być:

- dotacje pochodzące z budżetu państwa;
- inne dochody i środki finansowe pozyskane przez Gminę w ramach dostępnych programów;
- kredyty komercyjne.

Prognoza przychodów z tytułu wpływu czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe w latach 2026-2030 przedstawia się następująco:

Tabela nr 7

Lp.	Prognozowane przychody	Plan na 2026	Plan na 2027	Plan na 2028	Plan na 2029	Plan na 2030
1	Czynsze lokali mieszkalnych	37 558,68 zł	41 314,55 zł	43 380,28 zł	45 549,29 zł	50 104,22 zł

Rozdział 8.

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

§ 14. 1. Koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy obejmują koszty bieżącej eksploatacji oraz koszty remontów i konserwacji. Zostały one oszacowane w oparciu o dotychczasowe koszty z uwzględnieniem zmian w wielkości zasobu mieszkaniowego.

2. Przewiduje się, że w latach 2026-2030 wydatki na bieżącą eksploatację wyniosą ok. 262 914,48 zł.

3. Zakłada się, że w latach 2026-2030 podstawowym źródłem finansowania kosztów eksploatacji, bieżących remontów będzie rosnąca wartość wpływów z tytułu czynszów.

4. W latach 2026-2030 nie przewiduje się kosztów zarządu w związku z tym, że mieszkaniowym zasobem Gminy dysponuje Wójt Gminy Marcinowice.

Prognozowane koszty bieżących remontów i eksploatacji lokali gminnych w latach 2026-2030 przedstawiają się następująco:

Tabela nr 8:

Lp.	Treść	Plan na 2026	Plan na 2027	Plan na 2028	Plan na 2029	Plan na 2030
1	Bieżąca eksploatacja	45 806,68	47 900,20	55 300,20	56 403,60	57 503,80
2	Koszty remontów	50 000,00	40 000,00	55 000,00	20 000,00	10 000,00
3	Koszty modernizacji	20 000,00	50 000,00	50 000,00	30 000,00	20 000,00
4	Wydatki inwestycyjne	0	100 000,00	150 000,00	0	0
5	Koszty zarządu nieruchomościami	0	0	0	0	0

Rozdział 9.

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

§ 15. W celu racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, Wójt będzie podejmować:

- weryfikację umów najmu, w celu ustalenia wyposażenia lokali, w tym urządzeń i instalacji, ustalenia liczby osób faktycznie korzystających z lokali oraz ich sytuacji finansowej oraz wypowiedzenie umów najmu najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe,
- kroki w zakresie efektywniejszego egzekwowania należności czynszowych z uregulowaniem zaległości,
- działania podnoszące standardy mieszkaniowe, obniżenie kosztów eksploatacji lokali,
- działania zmierzające do przystosowania lokali do potrzeb osób z niepełnosprawnością,
- działania umożliwiające adaptację istniejących budynków i ich części na lokale mieszkalne.

Realizacja zadań określonych w Programie jest ściśle skorelowana z narzędziami, na które składają się:

- 1) polityka czynszowa zakładająca podwyższanie podstawowych stawek czynszu w mieszkaniowym zasobie Gminy,
- 2) nowe inwestycje w zakresie budownictwa,
- 3) wykonanie niezbędnych remontów, ulepszeń i modernizacji lokali mieszkalnych,
- 4) wzmacnianie działań windykacyjnych.

§ 16. 1. Zadania objęte Programem będą realizowane w miarę możliwości finansowych określonych w budżecie Gminy, w poszczególnych latach obowiązywania niniejszego Programu.

2. Program może ulec zmianie, jeżeli ulegną zmianie istotne warunki mające wpływ na jego realizację.

Podsumowanie

Wieloletni Plan Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy to dokument pozwalający ukierunkować politykę gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym przez Wójta tak, by nie przynosiła ona strat do budżetu Gminy oraz przyczyniała się do rozwoju budownictwa mieszkalno- socjalnego.

Plan ten obejmuje działania podejmowane przez Gminę Marcinowice, które będą zmierzać do powiększenia jej zasobu mieszkaniowego zarówno poprzez bezpośrednie inwestowanie w budowę nowych lokali mieszkalnych i socjalnych, jak również poprzez wynajmowanie lokali mieszkalnych w innych zasobach.

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 21 ust.1 pkt.1 i ust.2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego Rada Gminy jest zobowiązana uchwalić wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, obejmujący okres co najmniej 5 lat.

Program stanowi kontynuację zasadniczych planów i sposobu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, określonych w dotychczasowym programie ustalonym uchwałą nr XXXVI/225/21 Rady Gminy Marcinowice z dnia 20 lipca 2021 r. na lata 2021-2025 r. Zakłada on prowadzenie dalszej polityki w zakresie działań mających na celu poprawę warunków mieszkaniowych lokalnej społeczności i optymalnego wykorzystania mieszkaniowego zasobu gminy.