

Projekt

z dnia 1 lipca 2026 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY ŁĄDEK**

z dnia 2026 r.

w sprawie „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Łądek w latach 2026-2030”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 oraz art. 40 ust. 2 pkt. 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662) i 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 (Dz.U. z 2023 r. poz. 725) uchwala się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Łądek na lata 2026-2030” stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Łądek.

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

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

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725) stanowi formalną podstawę realizacji zadania własnego gminy w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. Program zawiera zasady tworzenia i wdrażania strategii, która dotyczy gospodarowania zasobem oraz daje podstawę organowi wykonawczemu gminy do podejmowania bezpośrednich i bieżących decyzji.

Program wprowadza planowaną politykę, dotyczącą gminnego zasobu, projektowaną na okres pięciu lat, tj. 2026-2030.

Punktem wyjścia programu jest uwzględnienie realnych możliwości gminy w stosunku do gospodarowania jej mieszkaniowym zasobem.

Niniejszy program obejmuje następujące zagadnienia:

- 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 kolejne lata;
- 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 w kolejnych latach;
- 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 zarządu 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, a w szczególności:
 - a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
 - b) planowaną sprzedaż lokali.

Rozdział I

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale przeznaczone na najem socjalny i pozostałe lokale mieszkalne.

Lokale mieszkalne w zasobie gminy są w całości wynajmowane na czas nieoznaczony, jedynie wynajem socjalny lokali określa czas najmu.

W latach 2026-2030 nie planuje się budowy ani wykupu mieszkań od innych podmiotów i przekształcenia ich na mieszkania komunalne. Stanowisko takie spowodowane jest brakiem możliwości finansowych gminy na budowę mieszkań komunalnych oraz wysokimi kosztami utrzymania mieszkań. Gmina posiada 18 lokali mieszkalnych o ogólnej powierzchni 900 m², zlokalizowane w 9 budynkach.

**Zestawienie powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych będących w zasobie gminy na
dzień 01.01.2026 r.**

L.p.	Adres nieruchomości	Powierzchnia użytkowa w m ²	Liczba mieszkań w budynku	Forma najmu
1.	Ciążeń, ul. Wolności 38	196.20	4	komunalny
2.	Ciążeń, ul. Wolności 40	86.70	2	komunalny
3.	Dolany 84 A	61.60	1	komunalny
4.	Jaroszyn 59	95.00	3	socjalny
5.	Łądek ul. Konińska 13	67.25	1	komunalny
6.	Łądek ul. Pyzderska 20	105.75	1	komunalny
7.	Łądek ul. Pyzderska 23	134.36	3	komunalny
8.	Łądek, ul Pyzderska 31	64.00	1	komunalny
9.	Ratyń 15	89.54	2	komunalny

Tab. nr 1

W mieszkaniowym zasobie Gminy Łądek znajduje się jeden lokal mieszkalny w budynku Szkoły Podstawowej w Łądku, sześć lokali mieszkalnych przy Szkole Podstawowej w Ciążeniu, dwa przy Szkole Podstawowej w Ratyniu. Zarządcą wszystkich lokali jest Gmina Łądek. Lokale tworzące mieszkaniowy zasób gminy mieszczą się w budynkach które zostały wybudowane w różnym czasie, od lat przedwojennych do roku 1975.

Rozdział II

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

Potrzeby remontowe budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy wynikają z konieczności utrzymania stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania. Utrzymanie właściwego stanu technicznego budynków i lokali zgodnie z przepisami Prawa budowlanego ciąży na właścicielu lub zarządcy obiektu.

Termomodernizacja i modernizacja budynków przeprowadzona w latach 2023–2025 przynosi wymierne korzyści, wpływając na obniżenie kosztów eksploatacyjnych, co jest kluczowe w obliczu rosnących cen energii. Stan techniczny obiektów oceniany jako dobry lub bardzo dobry świadczy o poprawie efektywności energetycznej oraz podniesieniu komfortu użytkowania.

1. Stan techniczny lokali i budynków stanowiących własność gminy Łądek

L.p.	Adres nieruchomości	Powierzchnia użytkowa w m ²	Liczba mieszkań w budynku	Stan techniczny budynku
1.	Ciążeń, ul. Wolności 38	196,20	4	Bardzo dobry
2.	Ciążeń, ul. Wolności 40	86,70	2	Bardzo dobry
3.	Dolany 84 A	61,60	1	Dobry
4.	Jaroszyn 59	95,00	3	Bardzo dobry
5.	Łądek ul. Konińska 13	67,25	1	Bardzo dobry
6.	Łądek ul. Pyzderska 20	105,75	1	Dobry
7.	Łądek ul. Pyzderska 23	134,36	3	Bardzo dobry
8.	Łądek, ul Pyzderska 31	64,00	1	Dobry
9.	Ratyń 15	89,54	2	Bardzo dobry

Tab. nr 2

2. Wyposażenie lokali mieszkalnych w urządzenia techniczne w budynkach stanowiących własność gminy Łądek

L.p.	Adres nieruchomości	Centralne ogrzewanie	Instalacja wod-kan	Stan elementów konstrukcyjnych
1.	Ciążeń, ul. Wolności 38	Jest	jest	Bardzo dobry
2.	Ciążeń, ul. Wolności 40	Jest	jest	Bardzo dobry
3.	Dolany 84 A	Jest	jest	Dobry
4.	Jaroszyn 59	Jest	jest	Bardzo dobry
5.	Łądek ul. Konińska 13	Jest	jest	Bardzo dobry
6.	Łądek ul. Pyzderska 20	Jest	jest	Bardzo dobry
7.	Łądek ul. Pyzderska 23	Jest	jest	Bardzo dobry
8.	Łądek, ul Pyzderska 31	Jest	jest	Dobry
9.	Ratyń 15	Jest	jest	Bardzo dobry

Tab. nr 3

Ogólny Stan techniczny budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Łądek ocenić należy jako dobry i bardzo dobry. Prowadzone są niezbędne przeglądy techniczne, roboty konserwacyjne i bieżące naprawy.

3. Wysokość planowanych wydatków na remonty i modernizację lokali mieszkalnych w latach 2026-2030

Rok	2026	2027	2028	2029	2030
Wydatki	0 zł	0 zł	10.000 zł	10.000 zł	10.000

Tab. nr 4

Rozdział III

Planowana sprzedaż lokali w latach 2026-2030

Sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Łądek odbywać się będzie na zasadach określonych ustawą o gospodarce nieruchomościami w oparciu o podjęte uchwały Rady Gminy Łądek.

Decyzja o sprzedaży będzie rozważana po złożeniu wniosków przez najemców lokali komunalnych.

Gmina będzie dążyć do sprzedaży lokali tam, gdzie leży to w interesie gminy. Sprzedaż nawet w najbardziej sprzyjających warunkach, nie może objąć wszystkich zasobów mieszkaniowych gminy, dlatego decyzja o zbyciu lokali każdorazowo jest wnikliwie omawiana i oceniana przez kierownictwo Urzędu oraz radnych Rady Gminy Łądek. W obecnej chwili gmina nie planuje przeznaczenia do sprzedaży żadnego z lokali.

Rozdział IV

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

Zgodnie z Zarządzeniem Nr 97/2025 Wójta Gminy Łądek z dnia 31 grudnia 2025 r. w sprawie określenia wysokości stawek czynszu za najem lokali należących do zasobu mieszkaniowego Gminy Łądek stanowiące mieszkaniowy zasób gminy stawka bazowa czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu wynosi 4.20 zł. Czynsz najmu w zasobie stanowi główne źródło finansowania kosztów utrzymania zasobu.

Stawka bazowa czynszu zapewniać winna pokrycie kosztów ponoszonych na utrzymanie zasobu, w tym kosztów administrowania, konserwacji, remontów, kosztów bieżącego utrzymania technicznego budynków oraz kosztów utrzymania zieleni.

Stawki czynszu w zasobie mieszkaniowym podlegają zróżnicowaniu w zależności od wyposażenia technicznego lokalu. Zmiana standardu lokalu dokonana ze środków gminy powoduje odpowiednią zmianę czynszu.

Zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego stawkę bazową czynszu za 1m² ustala Wójt. Ustalając stawkę czynszu w zasobach stanowiących mieszkaniowy zasób gminy organ wykonawczy uwzględnia czynniki podwyższające i obniżające wartość użytkową lokali komunalnych i tak:

Czynniki podwyższające lub obniżające stawkę czynszu:

- Położenie budynku
- Położenie lokalu w budynku
- Ogólny stan techniczny budynku
- Wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia i instalacje techniczne i ich stan
- Wyposażenie lokalu w pomieszczenia higieniczno-sanitarne

Stawka czynszu za najem socjalny oraz pomieszczenie gospodarcze wynosi nie więcej niż połowę stawki bazowej i nie mają do niej zastosowania czynniki podwyższające ani obniżające.

Przy każdorazowej zmianie stawki bazowej czynszu winna być dokonana analiza kosztów ponoszonych za zarządzanie i administrowanie gminną substancją mieszkaniową.

Rozdział V

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

Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład gminnego zasobu mieszkaniowego zarządza Wójt Gminy Łądek.

Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem Gminy obejmują w szczególności:

- a) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najmem lokali i windykacja tych należności,
- b) utrzymanie w należyтым stanie technicznym nieruchomości oraz urządzeń komunalnych i zieleni,
- c) remonty, konserwację i modernizację lokali i budynków,
- d) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych,

Zarządzanie zasobami komunalnymi odbywa się na podstawie ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Zarządca oraz forma zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy Łądek na przestrzeni lat 2026 - 2030 nie ulegnie zmianie.

Rozdział VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2026-2030

Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2026-2030 będą:

- 1) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe,
- 2) wpływy ze sprzedaży lokali lub budynków mieszkalnych,
- 3) dochody własne z budżetu gminy,
- 4) inne dochody i środki finansowe pozyskane przez gminę w ramach dostępnych programów i funduszy.

Podstawowym źródłem finansowania administrowania i remontów zasobów mieszkaniowych gminy jest dochód z czynszu, wpływy ze sprzedaży lokali lub budynków mieszkalnych oraz dochody własne z budżetu gminy. Nie przewiduje się pozyskiwania środków na utrzymanie i remont lokali mieszkalnych ze źródeł zewnętrznych w postaci kredytów lub pożyczek. Jedyną alternatywę upatruje się w środkach z rządowego programu oraz Unii Europejskiej pod warunkiem ukazania się programu który będzie pozwalał na realizację tego typu działań.

Rozdział VII

Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałami na koszty

1. Wysokość planowanych środków finansowych na utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy

W poszczególnych latach wysokość przychodów z czynszu planowana jest na niżej wskazanym poziomie:

Lp.	Lata finansowania	Przychody z czynszu
1.	2026	44 500 zł
2.	2027	44 500 zł
3.	2028	44 500 zł
4.	2029	44 500 zł
5.	2030	44 500 zł

Tab. nr 5

2. Planowane koszty utrzymania lokali gminnych w latach 2026-2030

Koszty	2026 r.	2027 r.	2028 r.	2029 r.	2030 r.
Bieżące utrzymanie	30 000 zł	30 000 zł	30 000 zł	30 000 zł	30 000 zł
Remonty i modernizacja	0	0	10 000 zł	10 000 zł	10 000 zł
Ogółem	30 000 zł	30 000 zł	40 000 zł	40 000 zł	40 000 zł

Tab. nr 6

Koszty utrzymania zasobów obejmują podstawowe elementy tj. koszty eksploatacji, koszty remontów i utrzymania technicznego. Remonty obiektów pokrywane są z czynszów oraz wpływy z ewentualnej sprzedaży lokali lub budynków mieszkalnych.

Rozdział VIII

Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy

Gmina Łądek w celu racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym podejmować będzie następujące działania:

- systematyczna dbałość o istniejący zasób mieszkaniowy oraz poprawa stanu technicznego lokali i budynków;
- remont lokali przeprowadzany przez lokatorów na ich wniosek, w ramach częściowego zwolnienia z opłat za czynsz;
- sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz poprzez windykację zaległości;
- podejmowanie działań egzekucyjnych, prowadzących do ściągnięcia ewentualnego zadłużenia lokalu, bądź też wypowiedania umów najmu;
- wypowiedanie umów najmu również w przypadku podejmowania lub oddawania lokalu do bezpłatnego używania bez zgody wynajmującego;
- wypowiedanie umów najmu lokatorom, którym przysługuje tytuł prawny do innego lokalu położonego w tej samej miejscowości lub pobliskiej miejscowości;

W celu poprawy wykorzystania i racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem Gminy Łądek będą podejmowane działania polegające na:

- zamianach lokali, w tym:
 - a) zmiana lokali z dużych na mniejsze,
 - b) zamiana lokali o wysokich kosztach utrzymania, na lokale o niższych kosztach utrzymania,
 - c) zamiana lokali w celu poprawy posiadanych warunków mieszkaniowych.

W okresie 2026-2030 nie przewiduje się zamian lokali w związku z remontami budynków i lokali mieszkalnych. Planowane w tym okresie prace remontowe nie wymagają wykwaterowania mieszkańców a jedynie odpowiednią koordynację prac i współpracę z mieszkańcami. W miarę posiadanych środków oraz możliwości skorzystania z dobrych dla gminy programów rządowych lub unijnych z zakresu gospodarki mieszkaniowej, przewiduje się również wejście w takie programy i fundusze

Uzasadnienie

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U z 2023r., poz. 725) nakłada na gminę obowiązek opracowania "wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy".

Jest to dokument planistyczny który winien obejmować okres minimum 5 lat i być pomocny w racjonalnym i efektywnym gospodarowaniu istniejącym zasobem mieszkaniowym.

Z uwagi na fakt, że realizacja polityki mieszkaniowej powierzona została samorządom gminnym należy bardzo umiejętnie i mądrze gospodarować istniejącym zasobem mieszkaniowym, aby sprostać wymaganiom ustawy oraz zaspokajać potrzeby społeczności gminnej.

Jest to szczególnie ważne w sytuacji, gdy Gmina dysponuje ograniczonymi środkami finansowymi i nie ma w najbliższej przyszłości możliwości poprawy warunków mieszkaniowych mieszkańców.

Opracowany program przyczyni się do prawidłowego i efektywnego gospodarowania istniejącym zasobem mieszkaniowym gminy Łądek.

Ogólnym jego założeniem jest stworzenie warunków do optymalnego wykorzystania istniejących zasobów mieszkaniowych.