

**UCHWAŁA NR XXVII/135/2025
RADY GMINY LISKÓW**

z dnia 26 listopada 2025 r.

**w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Lisków na lata
2026 – 2030**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 1153), w związku z art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 oraz art. 20 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2023 r., poz. 725), Rada Gminy Lisków uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się do realizacji Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Lisków na lata 2026-2030, stanowiący Załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lisków.

§ 3. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego i wchodzi w życie z mocą obowiązującą od dnia 1 stycznia 2026 r.

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

§ 1

PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY LISKÓW NA LATA 2026-2030

I. Aktualna wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Lisków.

<i>Lp.</i>	<i>Treść</i>	<i>Ilość mieszkań</i>	<i>Powierzchnia użytkowa w m²</i>
1.	Lokale mieszkalne ogółem	15	679,02
2.	w tym: lokale przeznaczone do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy	2	74,68

II. Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Lisków w latach
2026-2030:

<i>Lp.</i>	<i>Treść</i>	<i>Rok 2026</i>	<i>Rok 2027</i>	<i>Rok 2028</i>	<i>Rok 2029</i>	<i>Rok 2030</i>
1.	a) lokale mieszkalne ogółem	15	15	15	15	15
	b) powierzchnia ogółem w m ²	679,02	679,02	679,02	679,02	679,02
2.	a) w tym: lokale przeznaczone do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy	2	2	2	2	2
	b) powierzchnia w m ²	74,68	74,68	74,68	74,68	74,68

III. Ocena aktualnego stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy Lisków.
Stan techniczny budynków komunalnych jest zróżnicowany, zależy od trzech czynników:

- 1) wieku,
- 2) konstrukcji,
- 3) wyposażenia.

Ad.1).

Wiek budynków

Większość budynków stanowiących zasoby mieszkaniowe Gminy Lisków wybudowana została w końcu XX wieku. Budynek przy ul. dr Karola Kosińskiego w Liskowie wybudowano w 1972 r. (I etap) i w 1984 r. (II etap), budynek przy ul. Ogrodowej w Liskowie wybudowano w 1978 r. Budynek w miejscowości Pyczek, gdzie znajdują się lokale mieszkalne, wybudowany został w latach powojennych XX wieku.

W latach 2015-2016 została wykonana termomodernizacja części budynku przy ul. dr. Karola Kosińskiego 3a w Liskowie, polegająca na wykonaniu robót elewacyjnych budynku i towarzyszących, robót na dachu budynku oraz demontaż i montaż instalacji odgromowej, robotach odtworzeniowych chodników.

Ad. 2).

Konstrukcja budynków

Realizowane w różnych okresach budynki przedstawiają różnorodne konstrukcje, zgodne z ówczesnie obowiązującymi trendami i normami w tym zakresie. Z tego tytułu budynki obciążone są wieloma wadami budowlanymi, których usuwanie wraz z ich skutkami rodzi powstawanie dodatkowych kosztów. Do przykładowych można zaliczyć:

- brak izolacji przeciwwilgociowych,
- drewniana stolarka drzwiowa i okienna,
- stropy drewniano-trzcinowe,
- pokrycie dachowe papowe i eternitowe.

Ad. 3).

Wyposażenie budynków - lokali mieszkalnych w instalacje i urządzenia:

<i>Lp.</i>	<i>Wyposażenie</i>	<i>Liczba lokali</i>	<i>% zasobów</i>
1.	Wodomierz	15	100
2.	Instalacja wodna	15	100
3.	Instalacja kanalizacyjna	15	100
4.	WC	15	100
5.	Łazienka	15	100
6.	Centralne ogrzewanie	15	100

Instalacje wodne i kanalizacyjne w budynkach były modernizowane w latach 2013-2015. Instalacje elektryczne są w dobrym stanie technicznym. Ze względów finansowych obecnie wykonywane są tylko prace mające na celu bezpośrednie usunięcie awarii oraz drobne naprawy i konserwacje.

IV. Prognoza dotycząca stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Lisków na lata 2026-2030.

1. Celem gospodarowania istniejącym zasobem mieszkaniowym jest:
 - a) niedopuszczenie do pogorszenia istniejącego stanu technicznego budynków,
 - b) stopniowa modernizacja budynków.
2. Przewiduje się sukcesywne wykonanie w latach 2026-2030 następujących robót:
 - a) roboty dekarско-błacharskie,
 - b) roboty tynkarsko-malarskie,
 - c) wymiana i modernizacja instalacji odgromowych,

- d) prace ogólnobudowlane, w tym remont klatek schodowych, remont elewacji, wymiana stolarki okiennej, remonty dachów,
- e) wykonanie przeglądów przewidzianych przepisami prawa.

3. Prace remontowe i modernizacyjne będą finansowane z wpływów z czynszów za lokale mieszkalne i środków budżetu gminy.

§ 2

ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCY ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI Z PODZIAŁEM NA LATA 2026-2030.

Zakres potrzeb remontowych i modernizacyjnych gminnego zasobu mieszkaniowego przewyższa możliwości finansowe Gminy Lisków. Z tego też względu w latach 2026-2030 poza wykonywaniem bieżących napraw, konserwacji i usuwaniem awarii, planuje się wykonać remonty zapewniające poprawę bezpieczeństwa budynków i ich mieszkańców oraz zabezpieczenie budynków przed szkodliwym oddziaływaniem czynników zewnętrznych, polegające na:

- wymianie instalacji odgromowych,
- remoncie dachów,
- wymianie stolarki budowlanej.

W latach 2026-2030 planuje się wykonać termomodernizację ściany budynku komunalnego - ul. dr Karola Kosińskiego 3a w Liskowie.

W budynkach, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Lisków realizacja zaplanowanych zadań remontowych zależna będzie od posiadanych środków finansowych gminy oraz wpływów z czynszu.

1. Analiza potrzeb remontowych i modernizacyjnych zasobu mieszkaniowego Gminy Lisków w latach 2026-2030:

<i>Lp.</i>	<i>Rodzaj robót</i>	<i>Okres realizacji w latach</i>
1.	Modernizacja instalacji odgromowej (budynek komunalny w miejscowości Pyczek)	2027
2.	Termomodernizacja ściany budynku komunalnego (Lisków, ul. dr Karola Kosińskiego 3a)	2028 - 2029
3.	Prace ogólnobudowlane: <ul style="list-style-type: none"> a) dekarско-błacharskie b) tynkarsko-malarskie c) stolarka budowlana d) roboty różne (awarie, drobne remonty, naprawy, konserwacje) 	2027, 2029 2026-2028 2028, 2030 2026-2030
4.	Dokumentacje, ekspertyzy, przeglądy techniczne	2026-2030

2. Plan remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego Gminy Lisków w latach 2026-2030:

<i>Lp.</i>	<i>Rodzaj robot</i>	<i>2026</i>	<i>2027</i>	<i>2028</i>	<i>2029</i>	<i>2030</i>
1.	Tynkarsko-malarskie	x	x	x		
2.	Dekarsko-blacharskie		x		x	
3.	Modernizacja instalacji odgromowej		x			
4.	Stolarka budowlana			x		x
5.	Termomodernizacja			x	x	
6.	Roboty różne (awarie, drobne remonty i naprawy, konserwacje)	x	x	x	x	x
7.	Dokumentacje, ekspertyzy, przeglądy techniczne	x	x	x	x	x

§ 3

PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI W LATACH 2026-2030.

Nie planuje się sprzedaży lokali, które są w gminnym zasobie mieszkaniowym.

§ 4

ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU.

1. Zasady polityki czynszowej dotyczą kształtowania zróżnicowanych stawek czynszowych i ich dostosowania w ciągu kolejnych lat do poziomu, który pozwoli utrzymać mieszkaniowy zasób gminy w stanie niepogorszonym.
2. W polityce czynszowej należy zmierzać do stopniowego ustalania czynszu na takim poziomie, który będzie umożliwiał nie tylko pokrycie kosztów bieżącego utrzymania, ale również zapewniał gromadzenie środków na remont.
3. Czynsz za lokale mieszkalne opłacają najemcy lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.
4. Czynsz najmu płacony jest z góry do dnia 21-go każdego miesiąca na wskazany przez wynajmującego rachunek.
5. Czynsz obejmuje: koszty zarządzania, koszty konserwacji, utrzymania technicznego budynku, koszty utrzymania zieleni oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania.
6. Najemca, oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania związanych z eksploatacją mieszkania opłat niezależnych od właściciela, tj. opłat za dostawę do lokalu energii, gazu, wody oraz odbioru nieczystości stałych i płynnych w wypadku, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą usług lub dostawcą mediów.

7. Stawki czynszu miesięcznego za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych będących w zasobie gminy ustala Wójt Gminy Lisków w drodze zarządzenia.
8. Podstawę do ustalenia miesięcznej stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego stanowi tzw. stawka bazowa czynszu.
9. Wysokość stawki bazowej nie może przekroczyć 3% wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ustalonych w województwie wielkopolskim.
10. Wynajmujący lokal może podwyższyć czynsz wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu najpóźniej na 3 miesiące naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego.
11. Wypowiedzenie wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie.
12. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeśli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu.
13. Stawki czynszu w zasobie mieszkaniowym gminy podlegają zróżnicowaniu z uwzględnieniem czynników obniżających ich wartość użytkową.
14. Zmiana stawek czynszu następować może nie częściej niż raz w roku.
15. Ustala się następujące czynniki obniżające stawkę bazową czynszu:
 - a) 15 % - lokale mieszkalne bez ciepłej wody,
 - b) 30 % - lokale mieszkalne bez ciepłej wody, centralnego ogrzewania,
 - c) 45 % - lokale mieszkalne bez ciepłej wody, centralnego ogrzewania, wc .
 - d) 60% - lokale mieszkalne bez ciepłej wody, centralnego ogrzewania, wc, wody bieżącej.

§ 5

SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY ORAZ PRZEWIDYWANE ZMIANY W ZAKRESIE ZARZĄDZANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY LISKÓW W LATACH 2026-2030

1. Urząd Gminy w Liskowie sprawuje bieżący zarząd nad lokalami mieszkalnymi poprzez obsługę w zakresie min. zawierania umów z mieszkańcami, czuwania nad stanem technicznym budynków, windykacji zaległości itp.
2. W latach 2026-2030 nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Lisków.

§ 6

ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W LATACH 2026-2030.

Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej są:

- 1) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne,
- 2) środki budżetu gminy.

§ 7

WYSOKOŚĆ KOSZTÓW W LATACH 2026-2030, 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 KOSZTY INWESTYCYJNE.

Wysokość kosztów w latach 2026-2030:

<i>Lp.</i>	<i>Rodzaj robót</i>	<i>Okres realizacji w latach</i>	<i>Szacunkowy koszt (w tys. zł)</i>
1.	Koszty inwestycyjne: a) termomodernizacja ściany budynku komunalnego (Lisków, ul. dr Karola Kosińskiego 3a)	2028-2029	90
2.	Koszty modernizacji: a) modernizacja instalacji odgromowej (budynek komunalny w miejscowości Pyczek)	2027	10
3.	Koszty remontów: a) dekarstwo-błacharskie b) tynkarsko-malarskie c) stolarka budowlana	2027, 2029 2026-2028 2028, 2030	26
4.	Bieżąca eksploatacja a) roboty różne (awarie, drobne remonty i naprawy, konserwacje) b) dokumentacje, ekspertyzy, przeglądy techniczne.	2026-2030	25
RAZEM	-	-	151

Szczegółowy plan remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego Gminy Lisków w latach 2026-2030 (wartość podano w tysiącach złotych):

<i>Lp.</i>	<i>Rodzaj robot</i>	<i>2026 (tys. zł)</i>	<i>2027 (tys. zł)</i>	<i>2028 (tys. zł)</i>	<i>2029 (tys. zł)</i>	<i>2030 (tys. zł)</i>
1.	Koszty inwestycyjne	0	0	10	80	0
1.1	Termomodernizacja ściany budynku	0	0	10	80	0
2.	Koszty modernizacji	0	10	0	0	0
2.1	Modernizacja instalacji odgromowej	0	10	0	0	0
3.	Koszty remontów	5	6	10	5	0
3.1	Dekarsko-blaharskie	0	3	0	5	0
3.2	Tynkarsko-malarskie	5	3	5	0	0
3.3	Stolarka budowlana	0	0	5	0	5
4.	Bieżąca eksploatacja	5	5	5	5	5
4.1	Roboty różne (awarie, drobne remonty i naprawy, konserwacje)	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5
4.2	Dokumentacje, ekspertyzy, przeglądy techniczne	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5
1-4	Razem	10	21	25	90	5

Gmina Lisków nie ponosi kosztów zarządu nieruchomościami wspólnymi, gdyż w mieszkaniowym zasobie Gminy Lisków znajdują się mieszkania, których jedynym właścicielem jest gmina.

§ 8

INNE DZIAŁANIA MAJĄCE NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY LISKÓW NA LATA 2026-2030.

1. Mając na uwadze racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy oraz ochronę praw lokatorów, należy przyjąć preferowanie zamian na lokal mniejszy z zasobu – w przypadku osób posiadających zadłużenie z tytułu opłat czynszowych lub innych opłat niezależnych od lokatora.

2. Nie planuje się sprzedaży lokali, które są w gminnym zasobie mieszkaniowym.

UZASADNIENIE

**do Uchwały Nr XXVII/135/2025
Rady Gminy Lisków
z dnia 26 listopada 2025 r.**

**w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Lisków na lata
2026 – 2030**

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 1 oraz ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 725), Rada Gminy ma obowiązek uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy, który powinien być opracowany na co najmniej 5 kolejnych lat. Uchwałą Nr XXIII/206/2020 z dnia 1 grudnia 2020 r. Rada Gminy Lisków przyjęła do realizacji Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Lisków na lata 2021-2025.

W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały jest uzasadnione.