

**UCHWAŁA NR/...../2026
RADY GMINY ROKIETNICA
z dnia 2026 r.**

w sprawie: przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Rokietnica na lata 2026 – 2031”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 oraz art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2025 r., poz. 1153 z późn. zm.) oraz 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 (tekst jednolity Dz.U. z 2023 r., poz. 725),

Rada Gminy Rokietnica uchwala co następuje:

- § 1.** Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Rokietnica na lata 2026 – 2031”, którego treść stanowi załącznik do niniejszej uchwały.
- § 2.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Rokietnica.
- § 3.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

UZASADNIENIE
do UCHWAŁY NR...../...../2026
RADY GMINY ROKIETNICA
z dnia 2026 r.

w sprawie: przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Rokietnica na lata 2026 – 2031”

Na podstawie 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 (tekst jednolity Dz.U. z 2023 r., poz. 725) do kompetencji Rady Gminy należy uchwalenie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Wdrożenie „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Rokietnica na lata 2026 – 2031” jest niezbędne dla zapewnienia racjonalnego, efektywnego i gospodarnego zarządzania lokalami komunalnymi, zgodnie z ustawowo nałożonymi na gminę obowiązkami. Program pozwala na planowanie działań w dłuższej perspektywie, co przekłada się na zwiększenie stabilności funkcjonowania zasobu oraz poprawę warunków mieszkaniowych.

Gmina jest zobowiązana do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych lokatorów o niskich dochodach oraz utrzymywania zasobu gminnego w należytym stanie technicznym i użytkowym. Program umożliwia usystematyzowanie działań w tym zakresie i spełnienie wymogów ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego.

Długoterminowa perspektywa umożliwia określenie:

- potrzeb inwestycyjnych i remontowych,
- kosztów eksploatacji i utrzymania budynków,
- źródeł finansowania,
- harmonogramów działań.

Program pozwala na wypracowanie jasnych zasad dotyczących najmu, gospodarowania pustostanami, polityki czynszowej.

Ponadto posiadanie programu ułatwia ubieganie się o różne źródła dofinansowania.

Biorąc pod uwagę powyższe przedłożenie projektu niniejszej uchwały jest konieczne i uzasadnione.

Załącznik

do Uchwały Nr/2026

RADY GMINY ROKIETNICA

z dnia 2026 roku

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM

GMINY ROKIETNICA NA LATA 2026 – 2031

ROZDZIAŁ I

Postanowienia ogólne

§ 1.

1. Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Rokietnica na lata 2026 – 2031”.
2. Gmina, na zasadach i w przypadkach określonych w ustawie z dnia 21 marca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz.U. z 2023 r., poz. 725) zwanej dalej „ustawą”, zapewnia lokale mieszkalne będące przedmiotem najmu i zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.
3. Program obejmuje prognozę działań gminy w latach 2026 - 2031, nakierowanych na poprawę stanu technicznego i standardu zasobu mieszkaniowego.
4. Ilekroć w niniejszym programie jest mowa o mieszkaniowym zasobie gminy, rozumie się przez to lokale mieszkalne służące do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych.

§ 2.

Celem programu jest określenie podstawowych kierunków działania Gminy Rokietnica w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym.

§ 3.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Rokietnica na lata 2026 – 2031 zwany dalej „Programem” obejmuje w szczególności:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Rokietnica 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 Rokietnica,
- 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 Rokietnica, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne,
- 8) inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Rokietnica, a w szczególności:

- a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
b) planowaną sprzedaż lokali.

ROZDZIAŁ II

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Rokietnica w poszczególnych latach

§ 4.

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Rokietnica na dzień sporządzenia Programu obejmuje 58 lokali mieszkalnych.
2. Łączna powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych wynosi: 2207,34 m².
3. Z ogólnej liczby lokali mieszkalnych żaden nie jest objęty umową najmu socjalnego, ponieważ Gmina Rokietnica nie posiada w swoim zasobie lokali socjalnych.
4. Wielkość zasobu mieszkaniowego (w tym powierzchnia użytkowa budynków, liczba lokali) Gminy Rokietnica przedstawia tabela nr 1.

Tabela nr 1. Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Rokietnica.

Lp.	Położenie budynku	Ilość lokali	Pow. użytkowa (m ²)	Uwagi
1.	Rokietnica ul. Pocztowa 1	3	166,57	
2.	Rokietnica ul. Szkolna 3A	2	76,03	
3.	Bytkowo ul. Krykietowa 13	4	180,54	
4.	Napachanie ul. Poznańska 16	7	294,85	
5.	Napachanie ul. Poznańska 26	1	72,34	
6.	Żydowo ul. Przecławska 1	1	53,71	
7.	Krzyszkowo ul. Koszycy 107	2	43,30	budynek we wspólnocie mieszkaniowej
8.	Mrowino, ul. Bramowa 15 A,B,C	38	1320	

5. Wykaz lokali mieszkalnych stanowiących własność gminy we wspólnocie mieszkaniowej.

Lp.	Położenie budynku	Ilość lokali ogółem	Ilość lokali wykupionych	Ilość lokali mieszkalnych	Pow. lokali mieszkalnych (m ²)	Uwagi
1.	Krzyszkowo, ul. Koszycy 107	7	4	2	43,30	2 lokale – świetlica wiejska

6. Prognoza dotycząca wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Rokietnica w poszczególnych latach.

Przyjmuje się następującą prognozę wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Rokietnica w kolejnych latach:

Lata	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Prognozowana wielkość zasobu mieszkaniowego	58	55	55	55	55	55

Gminy Rokietnica (w liczbie lokali)						
--	--	--	--	--	--	--

Gmina Rokietnica w roku 2026 prognozuje zmniejszenie zasobu mieszkaniowego w trakcie trwania Programu, a wpływ na zmianę jego wielkości ma sprzedaż nieruchomości (3 lokale mieszkalnych) zlokalizowanej przy ul. Pocztowej 1 w Rokietnicy.

7. Stan techniczny budynków i lokali stanowiących zasób mieszkaniowy Gminy Rokietnica.

Obecnie mieszkaniowy zasób Gminy Rokietnica tworzy 58 mieszkalnych lokali komunalnych. Ocena stanu technicznego budynków i lokali, przyjęta w niniejszym Programie dokonana została w oparciu o wykonane okresowe przeglądy budowlane. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy Rokietnica przedstawia tabela nr 2.

Tabela nr 2. Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Rokietnica w poszczególnych latach.

Lp.	Położenie budynku	Stan techniczny zasobu mieszkaniowego: (bardzo dobry / dobry / dostateczny / niezadowalający)					
		2026	2027	2028	2029	2030	2031
1.	Rokietnica ul. Pocztowa 1	niezadowalający	/	/	/	/	/
2.	Rokietnica ul. Szkolna 3A	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny
3.	Bytkowo ul. Krykietowa 13	niezadowalający /dostateczny	dostateczny /dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
4.	Napachanie ul. Poznańska 16	dostateczny	dostateczny /dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
5.	Napachanie ul. Poznańska 26	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
6.	Żydowo ul. Przecławska 1	niezadowalający	dostateczny /dobry	dostateczny /dobry	dostateczny /dobry	dobry	dobry
7.	Krzyszczkowo ul. Koszycy 107	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny
8.	Mrowino, ul. Bramowa 15 A, B, C	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry

Spośród budynków stanowiących zasób Gminy Rokietnica, trzy zlokalizowane przy ul. Bramowej 15 A, B i C w miejscowości Mrowino zostały wybudowane i oddane do użytkowania w 2024 roku. Pozostała część mieszkaniowego zasobu gminy obejmuje budynki o znacznie dłuższym okresie eksploatacji.

Stan techniczny lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy jest zróżnicowany i kwalifikowany jako: bardzo dobry, dobry, dostateczny lub niezadowalający. Uwzględniając stopień zużycia technicznego budynków oraz prognozę potrzeb remontowych (Tabela nr 2), w latach 2026–2031 planuje się realizację prac remontowych, modernizacyjnych oraz bieżących napraw – w zakresie dostosowanym do możliwości finansowych Gminy Rokietnica.

Priorytetem będą działania zapewniające utrzymanie budynków i lokali w stanie technicznym gwarantującym bezpieczeństwo użytkowników oraz zgodność z obowiązującymi przepisami techniczno-budowlanymi oraz przepisami prawa budowlanego. Kontynuowane będą również działania zmierzające do eliminacji źródeł ciepła opartych na paliwach stałych, w celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń oraz poprawy efektywności energetycznej budynków. W dalszej kolejności realizowane będą przedsięwzięcia podnoszące standard zamieszkiwania.

Gmina Rokietnica, stosownie do posiadanych udziałów, uczestniczy również w kosztach remontów i modernizacji budynku zarządzanego przez wspólnotę mieszkaniową, wspierając działania mające na celu poprawę jego stanu technicznego.

ROZDZIAŁ III

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

§ 5.

Analiza potrzeb mieszkaniowych

Jednym z podstawowych zadań Gminy Rokietnica jest podejmowanie działań zapewniających mieszkańcom odpowiednie warunki socjalno - bytowe, zgodnie z obowiązującymi standardami przez prowadzenie i podejmowanie prac, które pozwolą na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego w co najmniej nie pogorszonej formie technicznej, zapewniającym sprawne funkcjonowanie instalacji technicznych, a w sytuacjach uzasadnionych i możliwych do sfinansowania zarówno z budżetu Gminy, jak i pozyskanych środków zewnętrznych na modernizację zasobu. Działania te mają na celu tworzenie dogodnych warunków, które umożliwiają zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych w gminie.

§ 6.

Analiza potrzeb remontowych i modernizacji

1. Większość budynków stanowiących własność Gminy Rokietnica wymaga remontów ze względu na ich wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych, w tym zmiany sposobu ogrzewania.
2. Przeprowadzane przeglądy stanu technicznego budynków pozwalają określić warunki, jakie substancja gminna musi spełniać, aby możliwe było jej dalsze eksploataowanie, a przebywanie lokatorów spełniało wymagania bezpieczeństwa w zakresie życia i zdrowia.
W minionych latach remonty budynków dotyczyły działań w zakresie usuwania awarii instalacji oraz wykonywania bieżących remontów. W latach 2026-2031 zgodnie z analizą potrzeb poza wykonywaniem bieżących napraw i usuwaniem awarii planuje się wykonywanie remontów zapewniających poprawę stanu technicznego budynków, zabezpieczenie ich przed szkodliwym oddziaływaniem czynników zewnętrznych zgodnie z poniższym zestawieniem planu remontów i modernizacji. Bieżące utrzymanie zasobu mieszkaniowego finansowane jest z wpływów z czynszów najmu lokali mieszkalnych, dlatego istotnym aspektem w zakresie gospodarki mieszkaniowej jest kształtowanie stawek czynszu za lokale w wysokości, umożliwiającej należyte pokrycie wydatków związanych z bieżącym utrzymaniem zasobu mieszkaniowego Gminy Rokietnica.
Ustala się następujące priorytety w polityce remontowej i modernizacyjnej podjęte na podstawie analizy potrzeb stanu technicznego budynków i lokali oraz potrzeb remontowo - modernizacyjnych:
 - a) bezpieczeństwo,
 - b) remont pustostanów,
 - c) wymiana systemu ogrzewania,
 - d) zahamowanie dewastacji budynków — roboty dekarские, instalacje wod.-kan., co,
 - e) obniżenie kosztów eksploatacji — wymiana stolarki okienno-drzwiowej, roboty uszczelniające, ocieplające itp.,
 - f) poprawa estetyki — elewacje, roboty malarskie, posadzki, podłogi i otoczenie budynku.
3. W przypadku wydatków na remonty i modernizacje lokali w budynku wspólnoty mieszkaniowej o wysokości i rodzaju wydatków decyduje wspólnota mieszkaniowa.

4. Plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata określa tabela nr 3.

Tabela nr 3. Plan remontów modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata.

Lp.	Lokalizacja	Zakres prac	Rok realizacji
1.	Rokietnica, ul. Szkolna 3A	modernizacja budynku	2028-2030
2.	Bytkowo, ul. Krykietowa 13	rozprowadzenie instalacji wodno – kanalizacyjnej oraz centralnego ogrzewania w lokalu	2026
		naprawa elewacji, usunięcie gliny z poddasza	2026
		remont pustostanu	2027
		wymiana źródła ogrzewania	2027-2028
3.	Napachanie, ul. Poznańska 16	zmiana sposobu ogrzewania i wymiana kotłów	2026
		wymiana pokrycia dachu	2029
4.	Napachanie, ul. Poznańska 26	zmiana sposobu ogrzewania i wymiana kotła	2027
5.	Żydowo, ul. Przecławska 1	zmiana sposobu ogrzewania i wymiana kotła	2028
		modernizacja budynku	2031
6.	Krzyszkowo, ul. Koszycy 107	remont lokali	2029-2030
7.	Mrowino, ul. Bramowa 15 A,B,C	nie przewiduje się	x

ROZDZIAŁ IV

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 7.

Gmina Rokietnica planuje sprzedaż budynku komunalnego położonego w Rokietnicy, przy ulicy Pocztovej 1 w okresie obowiązywania „Wieloletniego program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Rokietnica na lata 2026 – 2031”.

ROZDZIAŁ V

Zasady polityki czynszowej

§ 8.

1. Polityka czynszowa gminy w latach 2026— 2031 ukierunkowana będzie na kształtowanie stawek czynszu, które zapewnią samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do takiego stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Wpływy z urealnionych czynszów powinny pokrywać koszty bieżącego utrzymania budynków oraz zapewnić kumulację środków na remonty.
2. Stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Wójt Gminy Rokietnica, w oparciu o przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów.
3. Podwyższanie czynszu albo innych opłat za używanie lokalu nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy.
4. Wysokość stawek czynszu określona będzie na podstawie obowiązującego wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego,

ogłaszanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego, zwanego wskaźnikiem przeliczeniowym.

5. Czynniki obniżające stawkę czynszu ze względu na stan wyposażenia budynków w instalacje techniczne:
 - a) lokal bez centralnego ogrzewania - 10%
 - b) lokal bez łazienki - 10%
 - c) lokal bez w.c. - 10%
 - d) lokal bez kanalizacji - 10%
 - e) lokal z kuchnią bez bezpośredniego oświetlenia naturalnego - 5%
6. Wymienione czynniki mogą być sumowane przy braku ww. urządzeń.
7. Gmina w swoim zasobie nie posiada lokali socjalnych, natomiast w sytuacji spadkobrania lub pojawienia się w zasobie takiego lokalu przyjmuje się, że stawka czynszu za lokal socjalny oraz pomieszczenie tymczasowe nie może przekraczać połowy najniższej bazowej stawki czynszu dla danej lokalizacji obowiązującej w gminnym zasobie mieszkaniowym.
8. Obniżki czynszu w stosunku do najemców o niskich dochodach stosowane będą, gdy podstawowa stawka czynszu przekroczy w skali roku 3% wartości odtworzeniowej lokalu.
9. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania do indywidualnie wybranego Gestora sieci tj. opłaty za dostarczenie do lokalu energii elektrycznej, energii cieplnej, gazu, wody oraz odbioru nieczystości stałych i płynnych w wypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.
10. Gmina Rokietnica prowadzi bieżący nadzór nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz monitoring bieżących należności, polegający na regularnym wysyłaniu wezwań do zapłaty i zawiadomień o braku bieżących płatności. Dodatkowo podejmuje działania windykacyjne i prewencyjne w zakresie należności czynszowych.
11. Kontynuowane będą działania m.in. w zakresie:
 - 1) prowadzenia windykacji poprzez bezpośrednie negocjacje z dłużnikiem w sprawie spłaty zadłużenia;
 - 2) kierowania spraw na drogę postępowania sądowego i egzekucyjnego.
12. Lokatorom zalegającym z zapłatą czynszu albo odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu i opłat za media, którzy zwrócili się do Gminy Rokietnica z wnioskiem o udzielenie pomocy w spłacie zobowiązań udziela się pomocy na zasadach określonych w odrębnych aktach prawnych, polegającej w szczególności na umożliwieniu przyznania ulgi w spłacie zadłużenia poprzez odroczenie terminu płatności, rozłożenie spłaty zadłużenia na raty lub umorzenie zadłużenia w całości lub części.

ROZDZIAŁ VI

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy

§ 9.

1. Gminnym zasobem mieszkaniowym gospodaruje organ wykonawczy Gminy Rokietnica.
2. Gospodarowanie zasobem Gminy Rokietnica polega w szczególności na:
 - ewidencjonowaniu nieruchomości,
 - administrowaniu nieruchomościami lub zlecaniu administrowania spółce gminnej,
 - sporządzaniem umów najmu lokali,
 - prowadzeniu gospodarki lokalami mieszkalnymi będącymi w zasobie komunalnym,
 - prowadzenie spraw z zakresu remontów, konserwacji, eksploatacji budynków oraz towarzyszącej im infrastruktury, w ramach posiadanych środków finansowych,
 - wykonywaniu czynności związanych z naliczaniem należności czynszowych, zużycia mediów,
 - prowadzeniem spraw z zakresu windykacji,
 - prowadzeniem spraw z zakresu księgowości,

- prowadzeniem spraw z zakresu ubezpieczeń.
- 3. Referatem odpowiedzialnym za wykonywanie czynności określonych w pkt. 2 powyżej jest Referat Działalności Gospodarczej i Mienia Komunalnego, Referat Obsługi Finansowo – Budżetowej oraz spółka gminna, której powierzono administrację części zasobów.
- 4. Budynkiem wspólnoty mieszkaniowej, w której znajdują się lokale wchodzące w skład zasobu, zarządza zarządca.
- 5. Zarządzanie zasobem obejmuje podejmowanie decyzji i działań w zakresie eksploatacji, konserwacji, zarządu nieruchomościami, nadzorem technicznym, reprezentacją gminy we wspólnotach mające na celu utrzymanie nieruchomości w stanie co najmniej nie pogorszonym, zgodnym z ich przeznaczeniem.
- 6. Wnioski o przydział lokalu od osób ubiegających się o przydział lokali mieszkalnych z zasobu przyjmowane są w Urzędzie Gminy i są realizowane w miarę posiadanych wolnych lokali mieszkalnych na zasadach określonych odrębną uchwałą Rady Gminy Rokietnica.
- 7. W latach 2026 – 2031 nie przewiduje się zmian w sposobie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Rokietnica.

ROZDZIAŁ VII

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 10.

1. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej będą w szczególności:
 - a) dochody z czynszów za lokale mieszkalne,
 - b) wpływy ze sprzedaży,
 - c) budżet gminy,
2. Możliwe są również środki zewnętrzne: dotacje, kredyty, pożyczki, programy rządowe i unijne.
3. W budynkach stanowiących współwłasność gminy, źródło finansowania stanowi fundusz remontowy ustalony przez współwłaścicieli nieruchomości.
4. Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, kosztów remontów oraz modernizacji określane będą w corocznych budżetach gminy.

ROZDZIAŁ VIII

Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty eksploatacji, 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.

§ 11. Prognozowane koszty obejmują: eksploatację, remonty, modernizację, zarząd nieruchomościami wspólnymi, koszty inwestycyjne. Szczegółowe zestawienie zawiera tabela nr 4.

Tabela nr 4. Prognozowana wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty eksploatacji, 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 (w złotych).

Koszty	2026	2027	2028	2029	2030	2031	Razem
Koszty eksploatacji	63 000	65 000	67 000	69 000	71 000	73 000	408 000
Koszty remontów	70 000	100 000	50 000	100 000	100 000	50 000	470 000
Koszty modernizacji	30 000	x	x	x	x	25 000	55 000
Koszty zarządu	5 150	5 300	5 500	5 700	5 900	6 100	33 650

Koszty inwestycyjne	173 000	160 000	190 000	250 000	200 000	200 000	1 173 000
Razem	341 150	330 300	312 500	424 700	376 900	354 100	2 139 650

Tabela nr 4. przedstawia prognozowane wydatki związane z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu Gminy Rokietnica w latach 2026–2031, z podziałem na koszty eksploatacji, remontów, zarządu oraz inwestycji.

W analizowanym okresie przewiduje się stopniowy wzrost kosztów eksploatacyjnych, wynikający w szczególności ze wzrostu cen usług, mediów oraz ogólnego poziomu inflacji. Wydatki na remonty zaplanowano na poziomie umożliwiającym utrzymanie budynków i lokali w stanie zapewniającym bezpieczeństwo użytkowania oraz zgodność z obowiązującymi przepisami techniczno-budowlanymi.

W okresie objętym prognozą przewiduje się ponoszenia wydatków na modernizację elewacji i polepszenie funkcjonalności lokali w roku 2026 i 2031.

Wydatki inwestycyjne zaplanowano w wybranych latach, zgodnie z potrzebami oraz możliwościami finansowymi Gminy.

Łączna prognozowana kwota wydatków w latach 2026–2031 wynosi 2 139 650 zł. Realizacja wskazanych wydatków uzależniona będzie od corocznych uchwał budżetowych oraz aktualnej sytuacji finansowej Gminy.

ROZDZIAŁ IX

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Rokietnica, a w szczególności:

- a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
- b) planowaną sprzedaż lokali

§ 12.

W zakresie działań zmierzających do poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Rokietnica przyjmuje się:

- 1) remonty lokali, modernizację elewacji oraz stolarki okiennej - drzwiowej, zmiany systemu ogrzewania, wymianę instalacji elektrycznej i sanitarnej, wymianę pokrycia dachowego;
- 2) redukowanie zanieczyszczeń powietrza poprzez wymianę źródeł ciepła, podłączanie budynków do sieci ciepłowniczej lub zmianę systemu ogrzewania oraz poprawę efektywności energetycznej poprzez termomodernizację;
- 3) nadzorowanie najmu - regularna kontrola zawartych umów najmu oraz zgodności sposobu użytkowania lokalu z warunkami określonymi w umowie, a także wypowiedzanie umów najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe lub naruszają postanowienia umowy najmu;
- 4) skracanie czasu procesów windykacyjnych, w tym przyspieszenie uzyskiwania nakazów zapłaty i egzekwowania zadłużeń przez komorników, aby uniknąć przedawnienia wierzytelności;
- 5) pozyskiwanie dodatkowych funduszy na gospodarkę mieszkaniową;
- 6) podejmowanie działań w celu zabezpieczenia corocznie w budżecie Gminy Rokietnica odpowiednich środków na wykonanie remontów, eksploatacji i napraw bieżących, kosztów zarządu i prognozowanych inwestycji;
- 7) pozyskiwanie dodatkowych, zewnętrznych środków finansowych na pokrycie części z zakładanych kosztów;
- 8) Gmina Rokietnica nie przewiduje zamiany lokali w związku z remontami budynków i lokali;
- 9) Gmina Rokietnica planuje sprzedaż budynku komunalnego, w tym 3 lokali mieszkalnych, zgodnie z Rozdziałem IV niniejszego dokumentu;
- 10) Gmina Rokietnica nie planuje zakupu lokali mieszkalnych.

