

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

**w sprawie: zmiany „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 2025r., 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 uchwała co następuje:**

**§ 1.** Zmienia się w **§ 8 ust. 3 - 6** załącznika do Uchwały nr XXXI/275/2026 Rady Gminy Rokietnica z dnia 23 lutego 2026r. przyjmującej „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Rokietnica na lata 2026 – 2031”, w ten sposób, że otrzymuje on brzmienie:

4. Maksymalna stawka bazowa czynszu nie może przekraczać 3% wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w województwie wielkopolskim.

5. Najemcy lokali opłacają czynsz najmu, ustalony według stawki podstawowej za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu.

6. Podwyższenie stawki bazowej czynszu lub obniżenie stawki bazowej czynszu następuje poprzez zsumowanie wszystkich występujących w danym lokalu czynników podwyższających i obniżających wartość użytkową lokalu.

7. Ustala się następujące czynniki podwyższające lub obniżające stawkę bazową czynszu za lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy Rokietnica:

1) Czynniki podwyższające wartość użytkową lokalu:

a) Położenie budynku: - podwyższenie o 0%;

b) Położenie lokalu w budynku:

- lokal położony na parterze, z bezpośrednim wejściem - podwyższenie o 10%;

- lokal mieszkalny, do którego przynależy ogródek przydomowy - podwyższenie o 20%;

c) Wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan:

- lokal mieszkalny wyposażony w instalację gazową - podwyższenie o 10%;

d) Ogólny stan techniczny budynku:

- stan techniczny budynku określony jako dobry - podwyższenie o 20%;

2) Czynniki obniżające wartość użytkową lokalu:

a) Położenie budynku: zmniejszenie o 0%;

b) Położenie lokalu w budynku:

- lokal położony na tzw. wysokim parterze (wejście po schodach) oraz na piętrze I budynku lub wyżej - zmniejszenie o 5%;

- lokal położony na piętrze II budynku i wyższych kondygnacjach - zmniejszenie o 5%;

c) Wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan:

- lokal bez centralnego ogrzewania - zmniejszenie o 10%
- lokal bez łazienki - zmniejszenie o 10%
- lokal bez w.c. - zmniejszenie o 10%
- lokal bez kanalizacji - zmniejszenie o 10%
- lokal z kuchnią bez bezpośredniego oświetlenia naturalnego - zmniejszenie o 5%
- lokal bez ciepłej wody - zmniejszenie o 5%
- lokal bez urządzeń wodociągowych - zmniejszenie o 5%
- lokal zaadaptowany z pomieszczeń strychowych - zmniejszenie o 10%

d) Ogólny stan techniczny budynku:

- stan techniczny budynku określony jako zły, do kapitalnego remontu - zmniejszenie o 20%.

e) Dla lokali mieszkalnych zaadaptowanych z pomieszczeń strychowych - zmniejszenie o 10%.

8. Czynniki obniżające, o których mowa powyżej nie mają zastosowania do stawek czynszu za lokale socjalne i zajmowane w sposób bezumowny.

9. Wysokość czynszu z uwzględnieniem czynników, o których mowa w ust. 7 powyżej w stosunku do lokali objętych dotychczasowymi umowami najmu zostanie przeliczona przy najbliższej aktualizacji stawki czynszu, która zostanie ustalona zarządzeniem Wójta Gminy Rokietnica.

10. Termin oraz sposób zapłaty czynszu określa umowa najmu.

11. Najemca może wprowadzić w lokalu mieszkalnym ulepszenia mające wpływ na wysokość czynszu tylko za zgodą wynajmującego i na podstawie umowy.

**§ 2.** Pozostała treść Uchwały Nr XXXI/275/2026 Rady Gminy Rokietnica z dnia 23 lutego 2026r. przyjmującej „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Rokietnica na lata 2026 – 2031” pozostaje bez zmian.

**§ 3.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Rokietnica.

**§ 4.** 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.**

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.

W związku z pismem Wojewody Wielkopolskiego NP-III.4131.1.68.2026.5 z dnia 18 marca 2026 r. zaszła konieczność doprecyzowania art. 7 ust. 1 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).

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