

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

**w sprawie: zmiany uchwały Nr XXXI/275/2026 Rady Gminy Rokietnica z dnia 23 lutego 2026 r.
w sprawie „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 uchwala co następuje:

§ 1. W załączniku do Uchwały nr XXXI/275/2026 Rady Gminy Rokietnica z dnia 23 lutego 2026 r. przyjmującej „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Rokietnica na lata 2026 – 2031” wprowadza się następujące zmiany:

1) w **§ 8:**

a) uchyla się ust. 3,

b) ust. 4 otrzymuje brzmienie:

„4. 1. 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.

2. Maksymalna stawka bazowa czynszu nie może przekraczać 3% wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w województwie wielkopolskim.”,

c) ust. 5 otrzymuje brzmienie:

„5. 1. Najemcy lokali opłacają czynsz najmu, ustalony według stawki podstawowej za 1 m² powierzchni użytkowej lokali z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu.

2. 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 bardzo dobry - podwyższenie o 40%;

2) Czynniki obniżające wartość użytkową lokalu:

a) Położenie budynku: zmniejszenie o 0%;

b) Położenie lokalu w budynku:

- lokal położony powyżej III kondygnacji - zmniejszenie o 5%;

- lokal zaadaptowany z pomieszczeń strychowych - zmniejszenie o 10% ”,
- 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%,
- d) Ogólny stan techniczny budynku:
 - stan techniczny budynku określony jako zły, do kapitalnego remontu - zmniejszenie o 20%.
- d) ust. 6 otrzymuje brzmienie:

„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.”,
- e) po ust. 6 dodaje się ust. 6a - 6c w brzmieniu:

„6a. Czynniki obniżające, o których mowa powyżej nie mają zastosowania do stawek czynszu za lokale socjalne i zajmowane w sposób bezumowny.

6b. Wysokość czynszu z uwzględnieniem czynników, o których mowa w ust. 6 powyżej w stosunku do lokali objętych dotychczasowymi umowami najmu zostanie przeliczona przy najbliższej aktualizacji stawki czynszu, która zostanie ustalona zarządzeniem Wójta Gminy Rokietnica.

6c. Termin oraz sposób zapłaty czynszu określa umowa najmu.”.

§ 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.

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.