

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dolice na lata 2026-2030.

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dolice na lata 2026 - 2030 obejmuje w szczególności:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji budynków i lokali, wynikające z ich stanu technicznego;
- 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 tym zakresie w kolejnych latach;
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej;
- 7) wysokość wydatków na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy;
- 8) inne działania mające na celu poprawę i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 2. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Dolice na lata 2026 - 2030.

1. Wielkość zasobu mieszkaniowego.

W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Dolice, według stanu na dzień 31 grudnia 2025 roku, wchodzi 49 lokali mieszkalnych, o łącznej powierzchni 2576,21 m².

2. Gmina Dolice nie posiada lokali socjalnych.

3. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego.

Stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy jest zróżnicowany i uzależniony od wieku budynków, przeprowadzonych w przeszłości remontów oraz od stanu ich utrzymania. Ogólny stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy określa się jako w przeważającej części średni i dostateczny. W latach 2026-2030 stosownie do możliwości finansowych, prowadzone będą remonty i modernizacje budynków mieszkalnych w celu polepszenia ich stanu technicznego oraz warunków mieszkaniowych lokatorów. Priorytetem przy realizacji inwestycji i remontów będzie usuwanie stanów awaryjnych, zagrażających bezpieczeństwu mieszkańców oraz konstrukcji technicznej budynków.

Tab. 1. Stan techniczny lokali z zasobu mieszkaniowego Gminy Dolice — stan na 31.12.2025 r.

Lp.	Miejscowość, adres lokalu	Powierzchnia lokalu mieszkalnego w m ²	Stan techniczny lokalu
			2025
1.	Dobropole Pyrzyckie 32/1	38,62 m ²	dostateczny
2.	Dobropole Pyrzyckie 9B	42,76 m ²	dostateczny
3.	Dobropole Pyrzyckie 9A	39,74 m ²	dostateczny
4.	Dolice ul. Ogrodowa 40C/1	65,40 m ²	dobry
5.	Dolice ul. Kolejowa 8/5	47,80 m ²	średni
6.	Dolice ul. Kolejowa 8/4	28,10 m ²	średni
7.	Dolice ul. Wiejska 44/4	104,79 m ²	dobry

8.	Dolice ul. Wiejska 44/3	65,32 m ²	dobry
9.	Dolice ul. Pyrzycka 2	85,80 m ²	średni
10.	Dolice ul. Dworcowa 12/3	66,01 m ²	dostateczny
11.	Kolin 5/1	69,70 m ²	średni
12.	Kolin 5/2	46,10 m ²	średni
14.	Kolin 5/3	62,10 m ²	średni
15.	Kolin 5/4	46,00 m ²	średni
16.	Kolin 5/5	36,00 m ²	średni
17.	Kolin 5/6	62,70 m ²	średni
18.	Kolin 5/7	44,30 m ²	średni
19.	Kolin 5/8	59,00 m ²	średni
20.	Płoszkowo 5A	65,57 m ²	dostateczny
21.	Płoszkowo 15/2	54,54 m ²	średni
22.	Płoszkowo 15/4	54,54 m ²	średni
23.	Rzeplino 27A/2	45,97 m ²	dobry
24.	Rzeplino 27B/1	45,87 m ²	dobry
25.	Rzeplino 27B/2	33,92 m ²	dobry
26.	Rzeplino 27B/9	35,58 m ²	dobry
27.	Rzeplino 27B/11	50,14 m ²	dobry
28.	Rzeplino 62A/1	41,96 m ²	średni
29.	Rzeplino 62A/2	71,31 m ²	średni
30.	Rzeplino 62A/3	75,03 m ²	średni
31.	Sądówko 1A	58,59 m ²	dostateczny
32.	Sądówko 1B	58,59 m ²	dostateczny
33.	Sądówko 2/3	53,09 m ²	dostateczny
34.	Sądówko 2/4	57,00 m ²	dostateczny
35.	Sądów 13	46,91 m ²	dostateczny
36.	Sądów 17A	53,30 m ²	zły
37.	Sądów 37	37,20 m ²	zły
38.	Szemieliwo 2A	51,55 m ²	średni
39.	Szemieliwo 6/1	41,90 m ²	dostateczny
40.	Strzebielewo 11	125,27 m ²	średni
41.	Warszyn 9A	48,88 m ²	zły
42.	Warszyn 34B	59,09 m ²	dostateczny
43.	Warszyn 35A	25,20 m ²	dostateczny
44.	Warszyn 35B	28,80 m ²	dostateczny
45.	Warszyn 35C	28,80 m ²	dostateczny
46.	Ziemomyśl A 17/4	53,30 m ²	dostateczny

47.	Ziemomyśl A 14/4	53,55 m ²	dostateczny
48.	Ziemomyśl B 6B	71,52 m ²	średni
49.	Żalęcino 32/5	39,00	dostateczny

3. Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Dolice.

a) Przyjmuje się następującą prognozę wielkości mieszkaniowego zasobu w kolejnych latach:

Tab. 2. Prognoza zmian wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Dolice do 2030 r.

Wyszczególnienie	2026	2027	2028	2029	2030
Lokale mieszkalne	49	48	57	60	65
Najem socjalny lokali	0	0	0	0	0

b) prognozowana zmiana wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Dolice będzie wynikać z sukcesywnej sprzedaży oraz budowy nowych gminnych lokali.

§ 3. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków oraz budowy nowych gminnych lokali.

Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych należących do mieszkaniowego zasobu Gminy Dolice, określane są na podstawie stanu technicznego budynków wynikającego między innymi z przeglądów technicznych przeprowadzanych w oparciu o art. 62 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2025 r. pom 418), a także z ekspertyz, opinii, wizji lokalnych, nakazów oraz wyników kontroli Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego.

Plan remontów, w tym modernizacji na lata 2026-2030 uwzględnia priorytety przyjęte dla uzyskania poprawy stanu technicznego zasobu mieszkaniowego i podniesienia standardu warunków mieszkaniowych, z zachowaniem pierwszeństwa dla tych robót, które usuwają istniejący obecnie stan zagrożenia, od których zależy bezpieczeństwo mieszkańców.

Stan techniczny budynków mieszkalnych jest w większości jako zadowalający, jednak wymaga nakładów finansowych celem poprawy stanu technicznego. Z uwagi na ograniczone możliwości finansowania remontów w stosunku do potrzeb, ustala się następujące priorytety dotyczące remontów zasobu mieszkaniowego gminy:

- 1) remonty pokryć dachowych i obróbek blacharskich,
- 2) ocieplenie elewacji,
- 3) wymiana źródeł ciepła,
- 4) remonty instalacji elektrycznych,
- 5) naprawy i usuwanie awarii.

Tab. 3. Plany remontowe na poszczególne lata.

Lp.	Rodzaj robót	2026	2027	2028	2029	2030
1.	Remonty pokryć dachowych i obróbek blacharskich	55 000 zł	55 000 zł	55 000 zł	45 000 zł	45 000 zł
2.	Ocieplenie elewacji	100 000 zł	100 000 zł	100 000 zł	80 000 zł	80 000 zł
3.	Wymiana źródeł ciepła	20 000 zł	20 000 zł	20 000 zł	10 000 zł	10 000 zł
4.	Remonty instalacji	5 000 zł	10 000 zł	15 000 zł	10 000 zł	8000zł

5.	Naprawy i usuwanie awarii	Wg zgłoszeń
----	---------------------------	-------------

Przeprowadzenie prac remontowych pozwoli na zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania obiektów budowlanych oraz na poprawę stanu technicznego budynków.

§ 4. Planowana sprzedaż lokali w latach 2026-2030.

Sprzedaż lokali z zasobu mieszkań komunalnych odbywa się na zasadach zgodnych z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2024 r. poz. 1145 ze zm.) oraz ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2026 r. poz. 232 ze zm.). Pierwszeństwo w nabywaniu lokali mieszkalnych, przeznaczonych do sprzedaży, przysługuje tym najemcom lokali, z którymi umowa najmu zawarta została na czas nieoznaczony. Sprzedaż następuje w takim przypadku w trybie bezprzetargowym. Za zgodą Rady Gminy Dolice przy sprzedaży lokali na rzecz najemców od ceny ustalonej zgodnie z art. 67 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami mogą być stosowane bonifikaty określone odrębną uchwałą,

Tab. 4. Prognoza sprzedaży mieszkań z zasobu mieszkaniowego Gminy Dolice w latach 2026-2030.

	2026	2027	2028	2029	2030
Prognoza sprzedaży lokali mieszkalnych	1	1	1	1	1

§ 5. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

Racjonalna polityka czynszowa Gminy Dolice w latach 2026 - 2030 powinna zmierzać do utrzymania zasobu mieszkaniowego na odpowiednim poziomie technicznym i estetycznym oraz do takiego kształtowania poziomu stawek czynszu, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Dla ustalenia stawki czynszu obowiązującej w mieszkaniowym zasobie Gminy Dolice uwzględnia się czynniki obniżające jej wartość. Procentowe zróżnicowanie stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego powinno być uzależnione głównie od standardu mieszkania tj. uwzględniać wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan. Wysokość czynszu za lokale mieszkalne ustala się jako wysokość stawki bazowej oraz czynników obniżających tę stawkę,

Tab.5. Wykaz czynników obniżających wartość użytkową lokalu oraz wskaźnik obniżający stawkę bazową.

Czynniki obniżające wartość użytkową lokalu	Wskaźnik obniżający stawkę (%)
W zależności od wyposażenia mieszkania	
ogrzewanie piecami na paliwo stałe	30
brak instalacji c.w.	10
instalacja kanalizacji sanitarnej podłączona do szamb	20
brak instalacji kanalizacji sanitarnej	30
W zależności od dat wybudowania lub ostatniego remontu	
lokale w bud. wybudowanych przed 1939 r.	30
lokale w budynkach w budowanych do 1980 r.	10

§ 6. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2026 - 2030.

1. Mieszkaniowym zasobem Gminy Dolice zarządza Wójt Gminy Dolice. Zarządzanie to obejmuje w szczególności utrzymanie należytego stanu technicznego mieszkaniowego zasobu, w tym prowadzenie remontów bieżących, przeglądów okresowych, usług kominiarskich.

2. Przewiduje się, że w kolejnych latach w związku z prowadzoną sprzedażą lokali mieszkalnych ilość budynków i lokali mieszkalnych będzie ulegała zwiększeniu.

3. W latach 2026 - 2030 nie przewiduje się zmian w sposobie zarządzania zasobem mieszkaniowym Gminy Dolice.

§ 7. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2026 - 2030.

Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy Dolice w latach 2026 - 2030 będą w szczególności:

- 1) czynsz najmu lokali mieszkalnych;
- 2) czynsz najmu lokali użytkowych;
- 3) czynsz za dzierżawę nieruchomości gminnych;
- 4) środki uzyskane ze sprzedaży składników zasobu;
- 5) środki z budżetu gminy,
- 6) inne dofinansowania zewnętrzne.

Ze środków tych pokrywane będą wydatki związane z bieżącą eksploatacją zasobu mieszkaniowego gminy, wydatki związane udziałami Gminy Dolice we wspólnotach mieszkaniowych. Remonty budynków i lokali gminnych będą pokrywane ze środków z budżetu gminy.

§ 8. Wysokość wydatków na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Dolice.

Tab.6. Plan rzeczowo-finansowy bieżącej eksploatacji, remontów i modernizacji budynków gminy Dolice na lata 2026 — 2030

Rodzaj wydatku na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy	2026 r.	2027 r.	2028 r.	2029 r.	2030 r.
Koszty bieżącej eksploatacji: w tym usuwanie awarii	10 000 zł	10 000 zł	10 000 zł	10 000zł	10 000zł
Koszty remontów modernizacji budynków i lokali mieszkalnych	55 000 zł	55 000 zł	55 000 zł	45 000 zł	45 000 zł
Koszty zarządu nieruchomościami (m.in. przeglądy)	25 000 zł	25 000 zł	25 000 zł	20 000 zł	20 000zł
Koszty inwestycyjne	250 000 zł	1 000 000 zł	600 000 zł	250 000 zł	250 000 zł

§ 9. Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania mieszkaniowego zasobu gminy.

- 1 . Poprawa stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy poprzez przeprowadzanie remontów budynków i lokali mieszkalnych,
2. Systematyczne zlecanie przeglądów budowlanych, elektrycznych, kominiarskich i bieżące wykonywanie zaleceń pokontrolnych,
3. Prowadzenie działań windykacyjnych wobec osób posiadających zaległości z tytułu najmu lokali mieszkalnych.