

UCHWAŁA NR XIV.94.2025
RADY GMINY WILCZYN

z dnia 20 maja 2025 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wilczyn na lata
2025-2029**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r., poz. 1465 ze 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 Wilczyn uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wilczyn na lata 2025-2029, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodnicząca Rady Gminy

Katarzyna Brezyna

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY WILCZYN NA LATA 2025 – 2029

I. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Wilczyn na lata 2025-2029.

1. Zasób mieszkaniowy Gminy Wilczyn tworzą lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących w całości własność gminy oraz lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących współwłasność gminy.
2. W skład zasobu mieszkaniowego Gminy Wilczyn wchodzi 22 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 999,69 m², znajdujących się w 11 budynkach. W 5 budynkach, w których gmina posiada 100% udziałów znajduje się 10 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 412,00 m². W 6 budynkach, w których gmina ma mniej niż 100% udziałów znajduje się 12 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 587,69 m².
3. Szczegółowy wykaz zasobu mieszkaniowego gminy przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Lokalizacja	Ilość lokali	Powierzchnia użytkowa lokali w m ²
Lokale mieszkalne w budynkach, w których gmina posiada 100% udziałów			
1.	Budynek w Wilczynie ul. Konińska 13A	1	25,50
2.	Budynek w Wilczynie ul. Konińska 17	2	41,02
3.	Ośrodek Zdrowia w Wilczynie ul. Karolkowa 7	3	172,80
4.	Budynek w Wilczogórze ul. 700-lecia 39	1	58,33
5.	Budynek w Wilczogórze ul. 700-lecia 41	3	114,35
Razem:		10	412,00
Lokale mieszkalne w budynkach, w których gmina ma mniej niż 100% udziałów			
1.	Budynek w Kopydłównu Nr 4	2	89,50
2.	Budynek w Kopydłównu Nr 5	1	43,90
3.	Budynek w Bieli Nr 26	2	97,90
4.	Budynek w Wilczynie ul. Konińska 11	1	53,48
5.	Budynek w Wilczogórze ul. Słupecka 24	1	38,40
6.	Blok w Wilczogórze ul. Wrzosowa 13	5	264,51
Razem:		12	587,69
Ogółem:		22	999,69

4. Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego.

Nie przewiduje się powiększenia zasobu mieszkaniowego poprzez zakup lub budowę nowych mieszkań. Prognozuje się, że do końca 2027 roku mieszkaniowy zasób gminy ulegnie zmianom poprzez sprzedaż lokali. Prognozowaną wielkość zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2025-2029 przedstawia poniższa tabela.

Mieszkaniowy zasób Gminy Wilczyn w poszczególnych latach	Liczba lokali
2025	22
2026	22
2027	22
2028	16
2029	16

5. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego.

Stan techniczny lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy jest zróżnicowany. Potrzeby remontowe wymagają dużych nakładów finansowych, ale muszą być dostosowane do realnych możliwości finansowych gminy.

Lp.	Lokalizacja	Ilość lokali mieszkalnych	Powierzchnia użytkowa lokali w m ²	Stan techniczny
Lokale mieszkalne w budynkach, w których gmina posiada 100% udziałów				
1.	Budynek w Wilczynie ul. Konińska 13A	1	25,50	średni
2.	Budynek w Wilczynie ul. Konińska 17	2	41,02	średni
3.	Ośrodek Zdrowia w Wilczynie, ul. Karolkowa 7	3	172,80	dobry
4.	Budynek w Wilczogórze ul. 700-lecia 39	1	58,33	średni
5.	Budynek w Wilczogórze ul. 700-lecia 41	3	114,35	średni
Razem:		10	412,00	
Lokale mieszkalne w budynkach, w których gmina ma mniej niż 100% udziałów				
1.	Budynek w Kopydłównu Nr 4	2	89,50	dobry
2.	Budynek w Kopydłównu Nr 5	1	43,90	dobry
3.	Budynek w Bieli Nr 26	2	97,90	średni
4.	Budynek w Wilczynie ul. Konińska 11	1	53,48	dobry
5.	Budynek w Wilczogórze ul. Słupecka 24	1	38,40	średni
6.	Blok w Wilczogórze ul. Wrzosowa 13	5	264,51	dobry
Razem:		12	587,69	

6. Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Wilczyn w kolejnych latach:

Lp.	Lokalizacja	Ilość lokali	2025	2026	2027	2028	2029
Lokale mieszkalne w budynkach, w których gmina posiada 100% udziałów							
1.	Budynek w Wilczynie ul. Konińska 13A	1	średni	dobry	dobry	dobry	dobry
2.	Budynek w Wilczynie ul. Konińska 17	2	średni	średni	średni	średni	średni
3.	Ośrodek Zdrowia w Wilczynie, ul. Karolkowa 7	3	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
4.	Budynek w Wilczogórze, ul. 700-lecia 39	1	średni	średni	średni	średni	średni
5.	Budynek w Wilczogórze, ul. 700-lecia 41	3	średni	średni	średni	średni	średni
6.	Budynek w Kopydlówku Nr 4	2	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
7.	Budynek w Kopydlówku Nr 5	1	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
8.	Budynek w Bieli Nr 26	2	średni	średni	średni	średni	średni
9.	Budynek w Wilczynie ul. Konińska 11	1	średni	średni	średni	średni	średni
10.	Budynek w Wilczogórze, ul. Słupecka 24	1	średni	średni	średni	średni	średni
11.	Blok w Wilczogórze ul. Wrzosowa 13	5	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry

Skala ocen:

dobry – lokal nie wymaga remontu,

średni – lokal wymaga bieżącego remontu,

zły – lokal wymaga kapitalnego remontu.

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

Stan techniczny zasobu mieszkaniowego, w tym jego wiek oraz stopień zużycia wyznaczają potrzeby remontów bieżących i kapitalnych oraz modernizacji. Zdecydowana większość budynków wymaga modernizacji ze względu na ich wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów techniczno – budowlanych. Priorytetem w planowanych zadaniach jest zapewnienie bezpieczeństwa najemcom. W związku z tym, w pierwszej kolejności realizowane będą zadania mające na celu wzmocnienie i zabezpieczenie konstrukcji budynków, naprawy i modernizacje instalacji technicznych, zabezpieczeń przeciwpożarowych oraz inne działania zmierzające do utrzymania zasobów w stanie co najmniej niepogorszonym, a w szczególności sprawnych instalacji elektrycznych, ogromowych oraz przewodów dymowych i wentylacyjnych.

1. Analiza potrzeb w zakresie remontów i modernizacji.

Rodzaj remontu	Budynek
Remont i modernizacja sieci wodno-kanalizacyjnej	Wilczyn, ul. Konińska 17
Izolacja pionowa fundamentów	Wilczyn, ul. Konińska 17
Renowacja i naprawa elewacji	Wilczyn, ul. Konińska 13A
Naprawa pokrycia dachowego nad werandą	Wilczogóra, ul. 700-lecia 39
Remont budynku zgodnie z zaleceniami nadzoru budowlanego	Biela 26
Wymiana pokrycia dachowego, remont kominów, wymiana orywnowania	Wilczogóra, ul. 700-lecia 41

2. Plan remontów i modernizacji z podziałem na kolejne lata.

Rok	Budynek	Rodzaj remontu
2025	Wilczyn, ul. Konińska 17	Remont i modernizacja sieci wodno-kanalizacyjnej
		Izolacja pionowa fundamentów
	Wilczyn, ul. Konińska 13A	Renowacja i naprawa elewacji
	Wilczogóra, ul. 700-lecia 39	Naprawa pokrycia dachowego nad werandą
2026	Biela 26	Remont budynku zgodnie z zaleceniami nadzoru budowlanego
2027		
2028	Wilczogóra, ul. 700-lecia 41	Wymiana pokrycia dachowego, remont kominów, wymiana orywnowania
2029		

III. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach.

Sprzedaż lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Wilczyn realizowana jest w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy z dnia 08.03.1990 r. o samorządzie gminnym i ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz na podstawie uchwał Rady Gminy Wilczyn w sprawie wyrażenia zgody na ich sprzedaż. Lokale są zbywane ich aktualnym najemcom na zasadach preferencyjnych zachęcających do całkowitego wykupu mieszkań w poszczególnych budynkach. Sprzedaż lokali mieszkalnych będzie uzależniona od zainteresowania najemców wykupem mieszkań.

Planowaną sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2025-2029 przedstawia poniższa tabela.

Rok	2025	2026	2027	2028	2029
Przewidywana liczba lokali przeznaczonych do sprzedaży	0	0	6	0	0

IV. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

- Podstawę do ustalenia miesięcznej stawki czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego stanowi tzw. stawka bazowa czynszu.
- Stawkę bazową czynszu miesięcznego za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego ustala Wójt Gminy Wilczyn w drodze zarządzenia.
- Ustala się następujące czynniki obniżające stawkę czynszu:
 - lokal położony poza miejscowościami: Wilczyn, Wilczogóra – obniżka o 5%,
 - lokal niepodłączony do sieci kanalizacyjnej – obniżka o 5%
 - lokal bez łazienki lub wc – obniżka o 10%.

4. Ustala się następujące czynniki podwyższające stawkę czynszu:
 - lokal wyposażony w instalację c.o. – podwyżka o 20%.
5. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć dotychczasową stawkę czynszu, jeśli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu, w zakresie czynników, o których mowa w punkcie 3.
6. Przed zmianą umowy zmieniającej wysokość czynszu z przyczyn określonych w pkt 5 należy sporządzić protokół stwierdzający fakt powstania czynników.
7. W przypadku ulepszenia przez najemcę czynsz pozostaje na dotychczasowym poziomie.
8. Czynsz najmu płacony jest z góry do dnia 10- tego każdego miesiąca na wskazany rachunek wynajmującego.
9. Najemca oprócz czynszu zobowiązany jest do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania, tj. opłat za dostawę do lokalu energii, wody, gazu oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych.

V. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach.

1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządza Wójt Gminy Wilczyn.
2. Zarządzanie gminnym zasobem mieszkaniowym polega w szczególności na:
 - a) ewidencjonowaniu nieruchomości,
 - b) sprawowaniem nadzoru nad prawidłową eksploatacją i utrzymaniem należytego stanu technicznego budynków i lokali mieszkalnych,
 - c) utrzymanie stanu technicznego budynków na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo lokatorów i mienia w okresie użytkowania,
 - d) wykonywaniu remontów, konserwacji, przeglądów lokali mieszkalnych,
 - e) przydzielanie lokali mieszkalnych na zasadach określonych przez Radę Gminy Wilczyn,
 - f) wykonywaniu czynności związanych z naliczaniem należności za wynajmowane lokale mieszkalne i windykacją tych należności.
3. W okresie objętym niniejszym programem nie zakłada się zmiany sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

1. W latach obowiązywania programu finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł:
 - a) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne,
 - b) środki wydzielone z budżetu gminy,
 - c) środki zewnętrzne (dotacje, dofinansowania).

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach:

Źródła finansowania	2025	2026	2027	2028	2029
Planowane przychody z czynszów za lokale mieszkalne (w tys. zł)	41	47	47	32	32
Środki z budżetu gminy (w tys. zł)	20	15	20	36	41
Środki zewnętrzne	0	0	0	0	0

Planowane przychody z czynszów za lokale mieszkalne:

Źródła finansowania	2025	2026	2027	2028	2029
Planowane przychody z czynszów za lokale mieszkalne (w tys. zł)	41	47	47	32	32

VII. Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasoby gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne.

Planowane koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy Wilczyn w kolejnych latach:

Rodzaj kosztów	Wielkość planowanych wydatków (w tys. zł)				
	2025	2026	2027	2028	2029
Koszty bieżącej eksploatacji	10,7	11,2	11,8	12,4	13,0
Koszty remontów i modernizacji	50,0	50,0	55,0	55,0	60,00
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Koszty inwestycyjne	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

VIII. Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wilczyn

1. Gmina podejmuje działania w celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania zasobem mieszkaniowym poprzez:
 - a) zabezpieczenie corocznie w budżecie gminy stosownych środków na remonty lokali i budynków, stanowiących ten zasób,
 - b) sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz poprzez windykację zaległości.
 - c) wspieranie dobrowolnych zamian lokali w celu maksymalnego wykorzystania powierzchni użytkowej na jednego mieszkańca.
2. Nie planuje się zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali.

Uzasadnienie

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 (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 725) rada gminy uchwała wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Program taki ma być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat. Program ma na celu określenie racjonalnych działań w zakresie gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym.

Uchwalony niniejszą uchwałą wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wilczyn opracowany został na lata 2025-2029.

W świetle powyższego podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne.