

Projekt

projekt uchwały sprawdzono pod
względem prawnym

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ZANIEMYŚLU**

z dnia 2026 r.

**w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym
Zasobem Gminy Zaniemyśl na lata 2026 - 2030**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. 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 (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725) Rada Miejska w Zaniemyślu uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Zaniemyśl na lata 2026 - 2030 w brzmieniu określonym w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Zaniemyśl.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Burmistrz

Grzegorz Grała

RADCA PRAWNY

Anna Ratajczyk-Gibowska

**Referent ds. gospodarki
komunalnej**

Karolina Rogacz-Sarnowska

Jolanta Kaśowska


**Kierownik Referatu
Inwestycji i Gospodarki Komunalnej**

Sekretarz Gminy


Mateusz Waligóra

Załącznik do Uchwały nr
RADY MIEJSKIEJ W ZANIEMYŚLU
z dnia2026

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM
GMINY ZANIEMYŚL NA LATA 2026–2030**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 z późn. zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725) uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1.
POSTANOWIENIA OGÓLNE**

§ 1. Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Zaniemyśl na lata 2026–2030 obejmuje:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Zaniemyśl w poszczególnych latach,
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata,
- 3) planową 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 Zaniemyśl oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach,
- 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, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne,
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zaniemyśl, a w szczególności:
 - a) niezbędny zakres zmian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
 - b) planowana sprzedaż lokali.

Rozdział 2.**PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO
GMINY ZANIEMYŚL W POSZCZEGÓLNYCH LATACH**

§ 2. Zestawienie lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Zaniemyśl na dzień 01.01.2026 r. przedstawia tabela nr 1:

Tabela 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Zaniemyśl na dzień 01.01.2026 r.

Lp.	Adres budynku	Liczba lokali	Powierzchnia użytkowa ogółem (m ²)	Sposób zagospodarowania	Rodzaj lokalu	Uwagi
1.	ul. Plażowa 1 63-020 Zaniemyśl	1	98,42	umowa najmu	mieszkalny	Budynek mieszkalno-usługowy
2.	ul. Poznańska 28 63-020 Zaniemyśl	2	42,12 48,00	niezamieszkałe	mieszkalny	Budynek mieszkalny
3.	ul. Jaśminowa 51/1 63-020 Lubonieczek	1	36,00	umowa najmu	mieszkalny	Budynek świetlicy
4.	ul. Poznańska 12 63-020 Łękno	4	28,50 28,50 59,00 59,00	niezamieszkałe niezamieszkałe umowa najmu umowa najmu	mieszkalny	Budynek szkoły
5.	ul. Kościelna 2 63-021 Śnieciska	1	59,00	umowa najmu	mieszkalny	Budynek szkoły
6.	Mądre 9/3 63-020 Zaniemyśl	1	26,01	niezamieszkałe	socjalny	Budynek świetlicy
7.	Jeziory Wielkie 12/12 63-020 Zaniemyśl	2	23,1 24,9	niezamieszkałe niezamieszkałe	socjalny	Blok wielorodzinny
8.	Jeziory Wielkie 12/12 63-020 Zaniemyśl	1	15,3	niezamieszkały	pomieszczenie tymczasowe	Blok wielorodzinny

§ 3. 1. Prognozowany stan wielkości zasobu mieszkaniowego przedstawia tabela nr 2.

Tabela 2. Prognozowana wielkość mieszkaniowego zasobu w latach 2026–2030

Wyszczególnienie	2026 r.	2027 r.	2028 r.	2029 r.	2030 r.
Liczba lokali mieszkalnych gminnych, w tym:	13	11	11	11	11
- lokali przeznaczonych pod najem socjalny	3	3	3	3	3
- pomieszczenia tymczasowe	1	1	1	1	1

2. W 2026 r. przewiduje się zmianę sposobu użytkowania 2 lokali mieszkalnych zlokalizowanych przy ul. Poznańskiej 28 w Zaniemyślu.

3. Powiększanie mieszkaniowego zasobu odbywać się będzie zgodnie z możliwościami finansowymi określonymi w budżecie Gminy Zaniemyśl.

Przewiduje się zmniejszenie lub zmianę struktury zasobu mieszkaniowego Gminy Zaniemyśl z przyczyn:

- a) przeznaczenia lokalu mieszkalnego na lokal socjalny lub odwrotnie,
- b) przeznaczenia pomieszczeń tymczasowych na lokale socjalne lub odwrotnie,
- c) zmiany sposobu użytkowania lokali.

4. Zmiana przeznaczenia lokalu mieszkalnego, socjalnego lub pomieszczenia tymczasowego następuje na podstawie zarządzenia Burmistrza Miasta i Gminy Zaniemyśl.

§ 4. Prace służące poprawie stanu technicznego zasobu realizowane są stosownie do możliwości finansowych, które w pełni nie pokrywają istniejących w tym zakresie potrzeb. Prognozowany stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy w kolejnych latach obowiązywania programu przedstawia tabela nr 3:

Tabela 3. Prognozowany stan techniczny mieszkaniowego zasobu w latach 2026–2030.

Lp.	Adres budynku	2026 r.	2027 r.	2028 r.	2029 r.	2030 r.
1.	ul. Plażowa 1 63-020 Zaniemyśl	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
2.	ul. Poznańska 28 63-020 Zaniemyśl	zły	-	-	-	-
3.	ul. Jaśminowa 51/1 63-020 Lubonieczek	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
4.	ul. Poznańska 12 63-020 Łękno	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry

5.	ul. Kościelna 2 63-021 Śnieciska	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
6.	Mądre 9/3 63-020 Zaniemyśl	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
7.	Jeziory Wielkie 12/12 63-020 Zaniemyśl	dość dobry	dość dobry	dobry	dobry	dobry
8.	Jeziory Wielkie 12/12 63-020 Zaniemyśl	dość dobry	dość dobry	dobry	dobry	dobry

Rozdział 3.

ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCY ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI, Z PODZIAŁEM NA KOLEJNE LATA

§ 5. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Zaniemyśl na dzień 01.01.2026 r. obejmował 13 lokali o łącznej powierzchni 547,85 m², zlokalizowanych w 7 budynkach będących w całości lub części własnością Gminy Zaniemyśl. W budynkach stanowiących własność Gminy Zaniemyśl na dzień 01.01.2026 r. znajdowało się 9 lokali, a w budynkach stanowiących współwłasność Gminy Zaniemyśl i innych osób znajdowały się 4 lokale.

2. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu uzależniony jest od wieku poszczególnych budynków, jego utrzymania i przeprowadzonych w przeszłości remontów. Strukturę wiekową budynków oraz wyposażenia przedstawia tabela nr 4.

Tabela 4. Struktura wiekowa budynków oraz wyposażenie techniczne lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu.

Lp.	Adres budynku	Lata budowy	Wyposażenie
1.	ul. Plażowa 1 63-020 Zaniemyśl	Wybudowany przed 1945 r.	Instalacja wodno–kanalizacyjna, instalacja elektryczna, instalacja c.o.
2.	ul. Poznańska 28 63-020 Zaniemyśl	Wybudowany w latach sześćdziesiątych XX wieku	Instalacja wodno–kanalizacyjna, instalacja elektryczna
3.	ul. Jaśminowa 51/1 63-020 Lubonieczek	Wybudowany przed 1945 r.	Instalacja wodno–kanalizacyjna, instalacja elektryczna
4.	ul. Poznańska 12 63-020 Łęčno	Wybudowany przed 1945 r.	Instalacja wodno–kanalizacyjna, instalacja elektryczna, instalacja gazowa

5.	ul. Kościelna 2 63-021 Śnieciska	Wybudowany przed 1945 r.	Instalacja wodno– kanalizacyjna, instalacja elektryczna
6.	Mądre 9/3 63-020 Zaniemyśl	Wybudowany przed 1945 r.	Instalacja wodno– kanalizacyjna, instalacja elektryczna
7.	Jeziory Wielkie 12/12 63-020 Zaniemyśl	Wybudowany na przełomie lat siedemdziesiątych– osiemdziesiątych XX wieku	Instalacja wodno– kanalizacyjna, instalacja elektryczna, instalacja c.o., instalacja gazowa
8.	Jeziory Wielkie 12/12 63-020 Zaniemyśl	Wybudowany na przełomie lat siedemdziesiątych– osiemdziesiątych XX wieku	Instalacja wodno– kanalizacyjna, instalacja elektryczna instalacja c.o., instalacja gazowa

3. Potrzeby remontowe i modernizacyjne gminnego zasobu mieszkaniowego zdecydowanie przewyższają możliwości finansowe Gminy Zaniemyśl. Z tego względu w latach 2026-2030 poza wykonaniem bieżących napraw, konserwacji i usuwania awarii, planuje się wykonanie głównie remontów zapewniających poprawę bezpieczeństwa budynków i ich mieszkańców oraz zabezpieczenie budynków przed szkodliwym oddziaływaniem czynników zewnętrznych.

4. Prowadzenie prac remontowych i modernizacyjnych uzależnia się od oceny stanu mieszkaniowego zasobu, który dokonuje się w oparciu o okresowe przeglądy stanu technicznego zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r.– Prawo budowlane.

5. Celem Gminy Zaniemyśl jest niedopuszczenie do pogarszania się stanu technicznego budynków. Ważną kwestią jest dążenie do utrzymania na należytych poziomie standardu lokali, estetyki budynków jako całości i ograniczenia zużycia funkcjonalnego.

§ 6. Uwzględniając planowane źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2026–2030 przyjmuje się plan remontów i modernizacji budynków, który przedstawia tabela nr 5.

Tabela 5. Plan remontów i modernizacji w latach 2026–2030.

Lp.	Adres budynku	2026 r.	2027 r.	2028 r.	2029 r.	2030 r.
1.	ul. Plażowa 1 63-020 Zaniemyśl	bieżące naprawy	bieżące naprawy	bieżące naprawy	bieżące naprawy	bieżące naprawy
2.	ul. Poznańska 28 63-020 Zaniemyśl	-	-	-	-	-
3.	ul. Jaśminowa 51/1 63-020 Lubonieczek	bieżące naprawy	bieżące naprawy	przyłącze gazowe	bieżące naprawy	bieżące naprawy

4.	ul. Poznańska 12 63-020 Łęčno	-	-	-	-	-
5.	ul. Kościelna 2 63-021 Śnieciska	-	-	-	-	-
6.	Mądre 9/3 63-020 Zaniemyśl	kompleksowy remont mieszkania	-	bieżące naprawy	bieżące naprawy	bieżące naprawy
7.	Jezioro Wielkie 12/12 63-020 Zaniemyśl	bieżące naprawy	wymiana stolarki okiennej	bieżące naprawy	bieżące naprawy	bieżące naprawy

Rozdział 4.

PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI W KOLEJNYCH LATACH

§ 7. 1. Sprzedaż lokali mieszkaniowych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Zaniemyśl odbywać się będzie w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz według zasad określonych odrębnymi uchwałami Rady Miejskiej w Zaniemyślu.

2. Sprzedaż lokali mieszkalnych może nastąpić bezprzetargowo w zakresie lokali oddanych w najem, których najemcy korzystają z pierwszeństwa ich nabycia określonego w ustawie.

3. Nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych w latach 2026–2030.

Rozdział 5.

ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU

§ 8. 1. Zasady polityki czynszowej mają na celu określenie sposobu kształtowania zróżnicowanych stawek czynszu oraz ich stopniowego dostosowywania w kolejnych latach do poziomu zapewniającego utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy w należytych stanie technicznym i użytkowym.

2. Ustala się czynsze za lokale mieszkalne, lokale z najmem socjalnym oraz tymczasowe pomieszczenia.

3. Stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Burmistrz Miasta i Gminy Zaniemyśl w drodze zarządzenia. Podstawą ustalenia czynszu jest wysokość wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w województwie wielkopolskim, ogłaszana przez Wojewodę Wielkopolskiego w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

4. Stawka czynszu za 1 m² lokalu nie może przekraczać 3% wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w województwie wielkopolskim.

5. Ustala się następujące czynniki obniżające stawkę bazową czynszu:

a) 3% dla lokalu bez centralnego ogrzewania,

b) 3% dla lokalu bez instalacji kanalizacyjnej,

c) 3% dla lokalu usytuowanego powyżej I piętra.

6. Czynsz najmu płatny jest z góry do 15-go dnia każdego miesiąca na rachunek bankowy Wynajmującego. Najemca oprócz czynszu jest zobowiązany także do uiszczenia opłat związanych z eksploatacją mieszkania tj. za dostawę wody, energii elektrycznej, odbiór nieczystości stałych i płynnych, bezpośrednio dostawcom mediów, na podstawie dostarczanych rachunków.

7. Podwyższanie czynszu nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy.

Rozdział 6.

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

§ 9. 1. Lokalami mieszkalnymi stanowiącymi mieszkaniowy zasób Gminy Zaniemyśl zarządzają:

a) Dyrektor Szkoły Podstawowej w Śnieciskach - lokal w budynku przy ul. Kościelnej 2 w Śnieciskach,

b) Dyrektor Szkoły Podstawowej im. Ryszarda Wincentego Berwińskiego w Zaniemyślu – lokale w budynku przy ul. Poznańskiej 12 w Łęknie,

c) Gmina Zaniemyśl - lokale w budynkach: przy ul. Jaśminowa 51/1 w Lubonieczku, w miejscowości Mądre pod numerem 9/3, Jezioro Wielkie pod numerem 12/12, przy ul. Plażowej 1 w Zaniemyślu i przy ul. Poznańskiej 28 w Zaniemyślu.

2. Przez zarządzanie rozumie się podejmowanie decyzji i wykonywanie czynności zmierzających do utrzymania budynków i lokali w stanie niepogorszonym zgodnie z ich przeznaczeniem, administrowanie lokalami i budynkami oraz realizację inwestycji.

3. W latach 2026–2030 nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Zaniemyśl.

Rozdział 7.

ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W KOLEJNYCH LATACH

§ 10. 1. W latach 2026–2030 finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł:

a) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne,

b) środki z budżetu gminy.

2. Wydatki na gospodarkę mieszkaniową gminy mogą być również finansowane z innych źródeł zewnętrznych.

Rozdział 8.

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, KOSZTY ZARZĄDU NIERUCHOMOŚCIAMI WSPÓLNYMI, KTÓRYCH GMINA JEST JEDNYM ZE WSPÓŁWŁAŚCICIELI, A TAKŻE KOSZTY INWESTYCYJNE

§ 11. Wysokość kosztów będzie uzależniona od wzrostu kosztów eksploatacji, remontów, modernizacji lokali i budynków, a także wzrostu kosztów inwestycyjnych. W pierwszej kolejności należy zabezpieczyć środki na koszty związane z eksploatacją budynków i remontami, natomiast koszty inwestycyjne będą ponoszone w miarę możliwości finansowych Gminy Zaniemyśl. Prognozowane koszty przedstawia tabela nr 6.

Tabela 6. Prognozowane koszty w latach 2026–2030.

Rodzaj kosztów	Rok				
	2026	2027	2028	2029	2030
koszty bieżącej eksploatacji	4 500,00 zł	5 000,00 zł	5 500,00 zł	6 000,00 zł	6 500,00 zł
koszty remontów i modernizacji	70 000,00 zł	8 000,00 zł	10 000,00 zł	10 000,00 zł	10 000,00 zł
kosztu zarządu	1 100,00 zł	1 200,00 zł	1 300,00 zł	1 400,00 zł	1 500,00 zł
koszty inwestycyjne	0,00 zł	20 000,00 zł	30 000,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
Ogółem:	75 600,00 zł	34 200,00 zł	46 800,00 zł	17 400,00 zł	18 000,00 zł

Rozdział 9.

INNE DZIAŁANIA MAJĄCE NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY

§ 12. W celu poprawy racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem planuje się w kolejnych latach działania polegające w szczególności na:

- 1) zabezpieczeniu co roku w budżecie Gminy Zaniemyśl środków finansowych na bieżące prace remontowe budynków mieszkalnych znajdujących się w mieszkaniowym zasobie Gminy Zaniemyśl,
- 2) systematycznym aktualizowaniu stawek czynszu,
- 3) monitoringu stanu opłat za lokale poprzez bieżącą windykację należności za czynsz (lub egzekwowaniu regularnych i terminowych płatności czynszu, oraz podejmowania działań wspomagających wywiązywanie się przez najemców z tego obowiązku).

Uzasadnienie
do Uchwały Nr Rady Miejskiej w Zaniemyślu
z dnia

**w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym
Zasobem Gminy Zaniemyśl na lata 2026 – 2030**

Uchwalanie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy jest ustawową kompetencją Rady Miejskiej wynikającą 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 (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725).

W związku z upływem obowiązywania uchwały XX/157/2020 Rady Gminy Zaniemyśl z dnia 15 czerwca 2020 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2020-2024, wystąpiła konieczność opracowania nowego programu.

Uchwalony i zatwierdzony przez Radę Miejską w Zaniemyślu Wieloletni Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Zaniemyśl na lata 2026 - 2030 będzie podstawą do dalszego racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zaniemyśl.

Burmistrz

Grzegorz Grała