



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

---

Poznań, dnia 30 grudnia 2024 r.

Poz. 11030

### UCHWAŁA NR VII/49/2024 RADY GMINY GRANOWO

z dnia 2 grudnia 2024 r.

#### **w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Granowo na lata 2025-2029**

Na podstawie 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 poz.725), uchwala się, co następuje:

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Granowo w latach 2025–2029, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

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

Przewodniczący Rady Gminy  
(-) Tomasz Pocztowy

Załącznik do uchwały Nr VII/49/2024  
Rady Gminy Granowo  
z dnia 2 grudnia 2024 r.

**Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Granowo  
w latach 2025 – 2029**

**Rozdział I**

**Postanowienia ogólne**

§1. Wieloletni program określa:

1. Prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach.
2. Wysokość wydatków przeznaczonych na remonty i modernizacje, wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata.
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 w kolejnych latach.
6. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.
7. Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządzania nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli.
8. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy i zaspakajanie potrzeb jej mieszkańców poza zasobem.

§2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1. Ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001r o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 roku, poz.725).
2. Mieszkaniowym zasobie gminy – należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób gminy Granowo.
3. Wynajmującym – należy przez to rozumieć Gminę Granowo.

**Rozdział II**

**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy  
w poszczególnych latach z podziałem na lokale mieszkalne**

§3. 1. Mieszkaniowy zasób gminy Granowo zwany dalej „zasobem” tworzą lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach stanowiących w całości własność gminy oraz w budynkach wspólnot mieszkaniowych. Mieszkaniowy zasób Gminy obejmuje 14 lokali mieszkalnych. 1 lokal mieszkalny znajduje się w budynku, w którym większość jest własnością prywatną, 7 lokali mieszkalnych znajduje się w budynku należącym do Wspólnoty Mieszkaniowej Separowo. W budynku Szkoły Podstawowej w Granowie przy ul. Szkolnej znajduje się 6 lokali mieszkalnych. Łączna powierzchnia lokali mieszkalnych w mieszkaniowym zasobie gminy wynosi – 626,54m<sup>2</sup>. Lokal mieszkalny przy ul. Szkolnej 4/1 zostanie wyłączony z zasobów mieszkaniowych Gminy i przeznaczony na zabezpieczenie potrzeb medycznych mieszkańców.

a) Mieszkaniowy zasób gminy stanowiący w całości własność gminy

Lp.	Adres	Liczba lokali mieszkalnych	Powierzchnia użytkowa w m <sup>2</sup>	Stan techniczny lokalu				
				Lata				
				2025	2026	2027	2028	2029
1.	Drużyń 23	1	24,25	średni	średni	średni	średni	średni
Razem		1	24,25					

b) Mieszkaniowy zasób gminy znajdujący się w budynku użyteczności publicznej (szkoła)

Lp.	Adres	Liczba lokali mieszkalnych	Powierzchnia użytkowa w m <sup>2</sup>	Stan techniczny budynków				
				Lata				
				2025	2026	2027	2028	2029
1.	Granowo, ul. Szkolna 4/2	1	42,65	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
2.	Granowo, ul. Szkolna 4/3	1	34,52	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
3.	Granowo, ul. Szkolna 4/4	1	39,33	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
4.	Granowo, ul. Szkolna 4/5	1	59,14	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
5.	Granowo, ul. Szkolna 4/6	1	43,0	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry

6.	Granowo, ul. Szkolna 4/7	1	72,87	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
Razem		6	291,51					

## c) Mieszkaniowy zasób gminy znajdujący się w budynkach wspólnot mieszkaniowych

Lp.	Adres	Liczba lokali mieszkalnych	Powierzchnia użytkowa w m <sup>2</sup>	Stan techniczny budynków				
				Lata				
				2025	2026	2027	2028	2029
1.	Separowo 4A/5	1	59,54	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry
2.	Separowo 4B/1	1	26,1	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry
3.	Separowo 4B/2	1	56,7	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry
4.	Separowo 4B/3	1	26,1	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry
5.	Separowo 4B/4	1	56,7	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry
6.	Separowo 4B/5	1	26,1	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry
7.	Separowo 4B/6	1	59,54	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry
Razem		7	310,78					

§4. W latach 2025-2029 planuje się ograniczenie udziału gminy we wspólnotach mieszkaniowych poprzez sprzedaż mieszkań wchodzących w skład Wspólnoty Mieszkaniowej Separowo.

§5. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu w latach 2025 – 2029.

Rok	Liczba lokali mieszkalnych będących własnością gminy	Powierzchnia użytkowa w m <sup>2</sup>
2025	12	543,74
2026	12	543,74
2027	10	458,1
2028	6	291,5
2029	6	291,51

**Rozdział III****Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji oraz wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, kosztów remontów lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, w których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli**

- §6. 1. Stan techniczny zasobu, w tym wiek oraz stopień zużycia wyznaczają potrzeby przeprowadzania remontów bieżących i kapitalnych oraz jego modernizację. Priorytetowym celem remontów i modernizacji jest zapewnienie bezpieczeństwa najemcom, w związku z tym w pierwszej kolejności należy podejmować prace zmierzające do utrzymania w należytym stanie konstrukcji budynków, instalacji technicznych oraz zabezpieczenia przeciwpożarowego.
2. W działaniach zmierzających do poprawy stanu technicznego i standardu zasobu mieszkaniowego Gminy Granowo pierwszeństwo będą miały:
- a) prace remontowe związane z usuwaniem stanów awaryjnych,
  - b) działania zwiększające energooszczędność budynków.
3. W przypadkach wspólnot mieszkaniowych decyzję o wielkości i zakresie remontów podejmuje wspólnota.
4. W okresie obowiązywania Programu planuje się następującą wysokość kosztów utrzymania lokali i budynków:

Lp.	Wyszczególnienie	Lata				
		2025	2026	2027	2028	2029
1.	Koszty bieżącej eksploatacji lokali mieszkalnych w zł	7000	7000	6000	5000	5000
2.	Koszty remontów lokali mieszkalnych w zł	5000	4500	4000	4000	4000
3.	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi w zł	16000	16000	17000	17000	17000

- §7. Prowadzenie prac remontowych i modernizacyjnych wynika z oceny stanu technicznego mieszkaniowego zasobu, która dokonywana jest w oparciu o okresowe przeglądy sprawdzenia stanu technicznego, zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U.2024.725 t.j.)

**Rozdział IV****Planowana sprzedaż lokali**

§8. W latach 2025 – 2029 Gmina będzie dokonywała sprzedaży lokali mieszkalnych w oparciu o przepisy niniejszej Uchwały oraz zgodnie z przepisami aktualnie obowiązującej Uchwały Rady Gminy Granowo Nr XXXIX/391/2022 z dnia 7 listopada 2022r. w sprawie: określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości tworzących gminny zasób nieruchomości.

§9. W latach objętych Programem typuje się do sprzedaż lokali mieszkalnych położonych w niżej wymienionych budynkach:

- a) Drużyn 23 - 1 lokal
- b) Separowo 4A - 1 lokal
- c) Separowo 4B - 6 lokali

§10. Przy sprzedaży lokali mieszkalnych priorytetem będzie sprzedaż lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy, aż do czasu całkowitego zbycia udziału Gminy w tych nieruchomościach. Sprzedaż lokali może nastąpić z uwzględnieniem bonifikat, jeżeli takie będą obowiązywać.

## **Rozdział V**

### **Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu**

§11. 1. Czynsz najmu w zasobie winien stanowić główne źródło finansowania kosztów utrzymania zasobu. Stawka bazowa czynszu zapewnić winna pokrycie kosztów ponoszonych na utrzymanie zasobu, w tym kosztów administrowania, kosztów konserwacji, remontów, kosztów bieżącego utrzymania technicznego budynków oraz kosztów utrzymania zieleni.

2. Stawki czynszu w zasobie mieszkaniowym podlegają zróżnicowaniu w zależności od wyposażenia technicznego lokalu.

3. Zmiana standardu lokalu dokonana ze środków gminy powoduje odpowiednią zmianę czynszu.

4. Stawkę czynszu 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej ustala Wójt Gminy Granowo stosownym zarządzeniem z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.

§12. 1. Ustala się czynniki obniżające stawki czynszu:

- a) mieszkanie bez urządzeń wodociągowych – o 30%
- b) mieszkanie bez urządzeń kanalizacyjnych - o 30%
- c) mieszkanie z ciemną kuchnią – o 30%

Łączna obniżka stawki w danym lokalu nie może przekroczyć 30%.

§13. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, czynsz najmu zmniejsza się zgodnie z § 12 ust. 1.

## Rozdział VI

### **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**

§14. 1. Organizacja zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Granowo wykonywana jest przez Wójta Gminy Granowo.

2. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem powinno umożliwić realizację następujących celów wg niżej wymienionych priorytetów:

- 1) Utrzymanie na odpowiednim poziomie stanu technicznego zasobu poprzez zahamowanie procesu degradacji technicznej budynków i lokali,
- 2) Racjonalne wykorzystanie istniejącego zasobu,
- 3) intensyfikowanie działań mających na celu dostosowanie standardu i wielkości mieszkania do możliwości finansowych rodziny,
- 4) Poprawę stanu technicznego zasobu, aby obniżyć koszty eksploatacji lokali,
- 5) Maksymalne obniżenie zaległości czynszowych.

3. W latach objętych niniejszym programem nie przewiduje się zmian w sposobie i zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Granowo.

§15. Realizacja celów wymienionych w § 14 będzie możliwa poprzez aktywny sposób zarządzania zasobem i tak należy:

1. Prowadzić taką politykę remontów, aby w pierwszej kolejności wykonywać remonty budynków wg poniższej hierarchii ważności:

- a) ze względu na bezpieczeństwo – remonty instalacji gazowych i elektrycznych oraz roboty zduńskie,
- b) ze względu na możliwość dewastacji budynków – roboty dekarские, instalacje wodno – kanalizacyjne, centralnego ogrzewania i ciepłej wody,
- c) obniżając koszty eksploatacji – wymiana stolarki okiennej – drzwiowej, roboty murarskie, uszczelniające, ocieplające itp.,
- d) ze względu na poprawę estetyki – roboty malarskie, posadzki, podłogi.

2. Intensyfikować działania na rzecz zamiany mieszkań w przypadku gdy przyczyni się to do racjonalnego wykorzystania zasobu.

3. Prowadzić wszelkie możliwe działania windykacyjne.

4. Nie przewiduje się zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

**Rozdział VII****Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach**

§16.1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są:

- a) przychody z tytułu czynszu za najem lokali mieszkalnych i użytkowych,
- b) środki finansowe uzyskane ze sprzedaży mieszkań,
- c) środki własne,
- d) wszelkie fundusze zewnętrzne.

§17. Prognoza wysokości finansowania gospodarki mieszkaniowej w poszczególnych latach.

Rodzaj dochodu z czynszu i opłat w zł	2025	2026	2027	2028	2029
	90000	90100	90200	42000	42100

**Rozdział VIII****Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty**

§18. Przewiduje się, że w okresie 2025-2029 roku prognozowane wydatki na poszczególne grupy kosztów związanych z gospodarowaniem mieszkaniowym zasobem gminy będą przedstawiać się następująco:

Tytuły kosztów	Wysokość planowanych wydatków w zł w latach 2025-2029				
	Rok 2025	Rok 2026	Rok 2027	Rok 2028	Rok 2029
Bieżąca eksploatacja	7000	7000	6000	5000	5000
Koszty remontów	5000	4500	4000	4000	4000
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	16000	16000	17000	17000	17000
Wydatki inwestycyjne	11500	11500	12000	12000	12000
Ogółem	39500	39000	39000	38000	38000

**Rozdział IX**

**Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy**

§19. Poprawa wykorzystania mieszkaniowego zasobu polega na:

1. Weryfikacji umów najmu i wypowiedzenie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe poza zasobem gminy w oparciu o art. 11 ust. 3 ustawy,
2. Bieżącej windykacji należności czynszowych,
3. Zmianach sposobu użytkowania na mieszkalne np. pralni , adaptacji strychów i wolnych przestrzeni w budynkach.
4. Stworzeniu warunków do podjęcia inwestycji w zakresie budownictwa mieszkaniowego.
5. Pozyskaniu pozabudżetowych środków finansowych na remonty zasobu mieszkaniowego i inwestycje.
6. Intensyfikacji windykacji należności czynszowych.