



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 14 maja 2025 r.

Poz. 4224

UCHWAŁA NR XI/77/2025 RADY GMINY GRANOWO

z dnia 28 kwietnia 2025 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 XI/77/2025
Rady Gminy Granowo
z dnia 28.04.2025 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 z współwłaścicieli
8. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy i zaspakajanie potrzeb jej mieszkańców poza zasobem.

§ 2.

Ileokroć 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 13 lokali mieszkalnych. 1 lokal

mieszkalny znajduje się w budynku, w którym większość jest własnością prywatną, 6 lokali mieszkalnych znajduje się w budynku należący do Wspólnoty Mieszkaniowej Separowo. W budynku Szkoły Podstawowej w Granowie przy ul. Szkolnej znajdują się 6 lokali mieszkalnych. Łąca powierzchnia lokali mieszkalnych w mieszkaniowym zasobie gminy wynosi – 600,44m². Lokal mieszkalny przy ul. Szkolnej 4/1, zostanie przeznaczony na działalność gospodarczą.

a) Mieszkaniowy zasób gminy stanowiący w całości własność gminy

Lp.	Adres	Liczba lokali mieszkalnych	Powierzchnia użytkowa w m ²	Stan techniczny lokali				
				Lata				
				2025	2026	2027	2028	2029
1.	Drużyn 23	1	24,25	średni	średni	Średni	średni	średni
Razem		1	24,25					

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

Lp.	Adres	Liczba lokali mieszkalnych	Powierzchnia użytkowa w m ²	Stan techniczny budynków				
				Lata				
				2025	2026	2027	2028	2029
1.	Granowo, ul. Szkolna 4/2	1	34,52	dobry	dobry	dobry	dobry	Dobry
2.	Granowo, ul. Szkolna 4/3	1	39,33	dobry	dobry	dobry	dobry	Dobry
3.	Granowo, ul. Szkolna 4/4	1	59,14	dobry	dobry	dobry	dobry	Dobry
4.	Granowo, ul. Szkolna 4/5	1	43,0	dobry	dobry	dobry	dobry	Dobry
5.	Granowo, ul. Szkolna 4/6	1	72,87	dobry	dobry	dobry	dobry	Dobry
6.	Granowo, ul. Szkolna 4/7	1		dobry	dobry	dobry	dobry	Dobry
Razem		7	310,78					

c) Mieszkaniowy zasób gminy znajdujący się w budynkach wspólnot mieszkaniowych

Lp.	Adres	Liczba lokali mieszkalnych	Powierzchnia użytkowa w m ²	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/2	1	56,7	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry
3.	Separowo 4B/3	1	26,1	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry

4.	Separowo 4B/4	1	56,7	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry
5.	Separowo 4B/5	1	26,1	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry
6.	Separowo 4B/6	1	59,54	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry
Razem		7	284,68					

§ 4.

W latach 2025-2029 planuje się stopniowe zmniejszanie mieszkaniowego zasobu Gminy Granowo poprzez sprzedaż lub wykup lokali wchodzących w skład Wspólnoty Separowo.

§ 5.

Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu w latach 2025 – 2029.

Rok	Liczba lokali mieszkalnych będących własnością gminy	Powierzchnia użytkowa w m ²
2025	12	543,74
2026	12	543,74
2027	10	458,10
2028	6	291,50
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 nieruchomością 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	14800	14800	10000	5200	5200

§ 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 1994r 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) Drużyń | 23 | - 1 lokal |
| b) Separowo | 4A | - 1 lokal |
| c) Separowo | 4B | - 5 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 podwyższenia i 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 1m² powierzchni użytkowej ustala Wójt Gminy Granowo stosownym zarządzeniem z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.

§ 12.

1. Dla ustalenia stawki czynszu obowiązującej w mieszkaniowym zasobie Gminy Granowo, uwzględnia się czynniki obniżające i podwyższające jej wysokość, a w szczególności”

a) położenie budynku

b) położenie lokalu w budynku

c) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan

d) ogólny stan techniczny budynku

2. Stawka czynszu ustalona przez Wójta Gminy podlega procentowemu podwyższeniu lub obniżeniu według poniższej tabeli:

Obniżający stawkę bazową	% obniżki w stosunku do stawki bazowej	Podwyższający stawkę bazową	% podwyżki w stosunku do stawki bazowej
Położenie budynku (lokal znajdujący się w miejscowości niebędącej, siedzibą organów Gminy)	5	Położenie budynku (lokal w miejscowości stanowiącej siedzibę organów Gminy)	30
Lokal położony na poddaszu	10	Lokal wyposażony w wc i łazienkę	30
Lokal bez centralnego ogrzewania	5	Centralne ogrzewanie	20
Brak instalacji kanalizacyjnej	5	Instalacja kanalizacyjna	20
Zły stan techniczny budynku	5	Dobry stan techniczny	20

3. Czynniki mające wpływ na podwyższenie lub obniżenie stawki bazowej czynszu, o których mowa w § 12 ust. 3 podlegają zsumowaniu.

4. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeśli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu.

5. Nie podwyższa się stawek czynszu za ulepszenia dokonane za zgodą Gminy Granowo przez najemcę na własny koszt, o ile koszty tych ulepszeń nie zostały zwrócone.

§ 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 i zarządzanie 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 zdruńskie,
 - 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	2025	2026	2027	2028	2029
czynszu i opłat w zł	87000	87000	79000	42000	42000

Rozdział VIII.

§ 18.

Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżące 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.

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 modernizacji lokali i budynków	6000	6000	5500	5000	5000
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	14800	14800	10000	5200	5200
Wydatki inwestycyjne	11500	11500	10000	8000	8000
Ogółem	44300	43800	35500	27200	27200

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. Systematyczna dbałość o istniejący zasób mieszkaniowy, poprawa stanu technicznego lokali i budynków.
7. Nie planuje się w okresie obowiązywania programu dokonywania zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali.

Przewodniczący Rady Gminy

Tomasz Pocztowy