



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 6 listopada 2025 r.

Poz. 7828

UCHWAŁA NR XIX/194/2025 RADY MIEJSKIEJ W WOLSZTYNIE

z dnia 29 października 2025 r.

w sprawie „Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wolsztyn na lata 2026 - 2035”.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r., poz. 1153) 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 (Dz. U. z 2023 r., poz. 725) uchwala się, co następuje:

§ 1. Rada Miejska przyjmuje „Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wolsztyn na lata 2026-2035”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wolsztyna.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Wolsztynie
(-) Michał Maruszewski

Załącznik do uchwały Nr XIX/194/2025

Rady Miejskiej w Wolsztynie

z dnia 29 października 2025 r.

PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY WOLSZTYN NA LATA 2026-2035

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. Celem programu jest zapewnienie racjonalnego, spójnego i zgodnego z potrzebami społecznymi oraz możliwościami finansowymi gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wolsztyn. Program wspiera realizację konstytucyjnego prawa obywateli do mieszkania – art. 75 Konstytucji RP oraz obowiązku gminy, wynikającego z art. 7 ust. 7 ustawy o samorządzie gminnym, do zaspokajania zbiorowych potrzeb wspólnoty, w tym w zakresie polityki mieszkaniowej.

§ 2. Ideą programu jest wyznaczenie strategicznych kierunków działań gminy w zakresie gospodarowania zasobem mieszkaniowym. Program z jednej strony dokonuje identyfikacji kluczowych problemów występujących na lokalnym rynku mieszkaniowym, z drugiej zaś określa hierarchię priorytetów, co stanowi podstawę do racjonalnego i efektywnego wydatkowania środków finansowych przeznaczonych na rozwój i funkcjonowanie budownictwa oraz istniejącego już zasobu mieszkaniowego na terenie Gminy Wolsztyn.

§ 3. Przedmiotowy program obejmuje propozycje działań Gminy Wolsztyn planowanych na lata 2026–2035 w oparciu o przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy oraz o zmianie Kodeksu cywilnego. Przewidziane działania zostały sformułowane z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb w zakresie polityki mieszkaniowej i uwarunkowań finansowych budżetu gminy.

§ 4. Program zmierza do określenia długoterminowych kierunków gospodarowania lokalami komunalnymi i socjalnymi, w tym zasad najmu, polityki czynszowej oraz sposobu zarządzania istniejącym zasobem w oparciu o obiektywne kryteria i transparentne procedury, zwiększenia efektywności zarządzania zasobem poprzez systematyczne planowanie inwestycji, remontów i modernizacji w celu poprawy standardu technicznego, użytkowego i energetycznego lokali oraz zwiększenia ich dostępności dla uprawnionych mieszkańców Gminy Wolsztyn i są zgodne z innymi dokumentami planistycznymi Gminy Wolsztyn, w tym z miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, strategią rozwoju gminy, dokumentami społecznymi i środowiskowymi – celem stworzenia spójnego systemu działań wspierających rozwój lokalny oraz przeciwdziałających wykluczeniu mieszkaniowemu.

§ 5. Gmina Wolsztyn utrzymuje zasób mieszkaniowy na poziomie zapewniającym realizację ustawowego obowiązku tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej. Lokale komunalne oraz socjalne są udostępniane osobom ubiegającym się o najem lokalu z zasobu gminy, które spełniają warunki określone w uchwale w sprawie zasad gospodarowania tym zasobem, posiadają prawomocne orzeczenie sądowe uprawniające do otrzymania lokalu lub nabyły prawo do lokalu zamiennego na podstawie przepisów odrębnych.

Postanowienia szczegółowe.

§ 6. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wolsztyn na lata 2026-2035, który obejmuje w szczególności:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający 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 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, a w szczególności:
 - a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
 - b) planowaną sprzedaż lokali.

§ 7. Program został opracowany na dziesięć lat i ma na celu poprawę wykorzystania oraz racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wolsztyn.

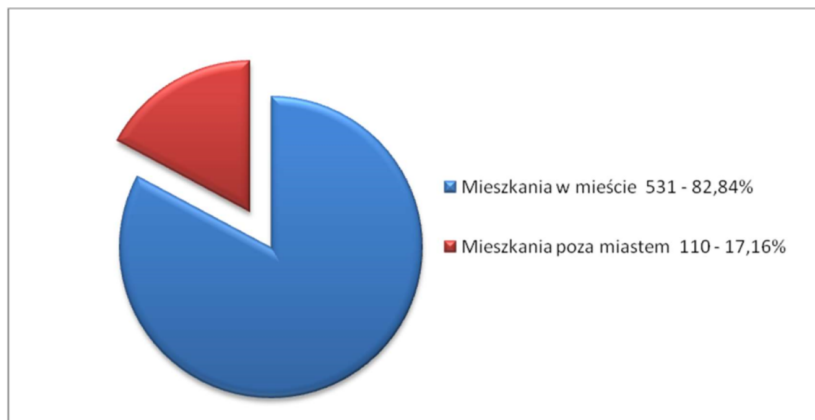
Rozdział 2.**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach**

§ 8. Na dzień 1 czerwca 2025 r. Gmina Wolsztyn jest właścicielem 641 mieszkań komunalnych o czynszu regulowanym w 98 budynkach administrowanych przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Wolsztynie, 7 budynkach oświatowych oraz 5 Wspólnotach Mieszkaniowych zarządzanych przez Współwłaścicieli.

Tabela nr 1. Podział mieszkań wg rodzaju budynku.

L.p		Budynków	Mieszkań	%
1.	Budynki komunalne ZGM	67	488	76,13
2.	Wspólnoty Mieszkaniowe administrowane przez ZGM	31	133	20,75
3.	Budynki Oświatowe	7	12	1,87
4.	Wspólnoty Mieszkaniowe zarządzane przez Współwłaścicieli	5	8	1,25
5.	RAZEM	110	641	100

Wykres nr 1. Podział mieszkań wg lokalizacji.



Powierzchnia mieszkań komunalnych wynosi **32.488 m²**
Średnia powierzchnia mieszkania wynosi $32.488 \text{ m}^2 : 641 =$ **50,7 m²**
Powierzchnia mieszkaniowa na 1 mieszkańca w lokalach komunalnych
będących w zasobach Gminy Wolsztyn wynosi $32.488 \text{ m}^2 : 1.483 =$ **21,91 m²**
Średnio w mieszkaniu zamieszkują 2 osoby $1.483 : 641 =$ **2,31**

§ 9. Obecną wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Wolsztyn oraz prognozy jego zmian wg stanu na dzień 1 czerwca 2025 – przedstawia załącznik nr 1.

§ 10. Prognozę potrzeb mieszkaniowych oraz plan inwestycji uwzględniający te potrzeby przedstawia załącznik nr 2.

§ 11. Powiększenie zasobu mieszkaniowego i zasobu lokali na zasadach najmu socjalnego oraz tymczasowych pomieszczeń w kolejnych latach może być realizowane w szczególności przez:

- 1) nowe budownictwo komunalne realizowane w ramach własnych środków finansowych, w tym również z wykorzystaniem środków przeznaczonych na ten cel w budżecie Państwa, a także w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego, budowanie domów mieszkalnych w ramach Społecznej Inicjatywy Mieszkaniowej,
- 2) przekwalifikowanie lokali komunalnych na lokale o charakterze socjalnym lub pomieszczenia tymczasowe,
- 3) przejęcie budynków lub lokali na podstawie obowiązujących przepisów, celem adaptacji na lokale mieszkalne, socjalne lub pomieszczenia tymczasowe.

Rozdział 3.

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

§ 12. Znajomość stanu technicznego własnych zasobów mieszkaniowych i systematyczne szacowanie stopnia zużycia budynków pozwala na racjonalne planowanie remontów bieżących i kapitalnych oraz prawidłowe zarządzanie substancją mieszkaniową.

§ 13. Aktualny stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Wolsztyn oraz prognozy jego zmian – przedstawia załącznik nr 3.

§ 14. Celem polityki remontowej jest stworzenie ram działalności dla Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Wolsztynie – jednostki odpowiedzialnej za stan techniczny zasobów.

Zakładane standardy budynku:

- 1) instalacja gazowa o potwierdzonej szczelności,
- 2) sprawna instalacja odgromowa,
- 3) elementy konstrukcji budynku bez zastrzeżeń,
- 4) elewacja bez ubytków tynków i okładzin,
- 5) sprawna instalacja elektryczna przystosowana do aktualnych, zwiększonych obciążeń sprzętem gospodarstwa domowego,
- 6) sprawne przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne,
- 7) malowanie klatek schodowych nie rzadziej niż co 10 lat,
- 8) kompletne i zakonserwowane obróbki blacharskie i elementy odwodnienia dachów,
- 9) sprawne zamki i domofony w wejściu głównym.

Zakładane standardy lokalu mieszkalnego:

- 1) sprawne i odpowiednie do kubatury lokalu źródło ciepła,
- 2) sprawna wentylacja,
- 3) sprawne stolarki okienne i drzwiowe,
- 4) sprawna instalacja gazowa i elektryczna,
- 5) wyposażenie lokalu w pomieszczenia sanitarne (WC i łazienka).

§ 15. Szczegółowe potrzeby remontowe nieruchomości stanowiących własność i współwłasność gminy na każdy rok kalendarzowy określone będą w oparciu o przeglądy stanu technicznego budynków tak, aby środki finansowe niezbędne dla realizacji konkretnych działań, mogły zostać zabezpieczone w budżecie gminy na kolejny rok.

§ 16. Informacje o wykonaniu prac remontowych w latach 2016-2025 przedstawiono w załączniku nr 4.

§ 17. Ustalając plan remontowy w poszczególnych latach należy zwrócić szczególną uwagę na kompleksowe planowanie remontu danego budynku (np. instalacji elektrycznej, gazowej, wod.-kan., remont elewacji i dachu).

§ 18. Założenia planu remontowego na lata 2026-2035 przedstawiono w załączniku nr 5.

§ 19. W planach remontowych należy również uwzględnić niezbędne zagospodarowanie i remonty całej nieruchomości, na której zlokalizowany jest budynek (np. pomieszczenia pomocnicze, budynki gospodarcze).

§ 20. Oceny stanu technicznego budynków będą sporządzone w każdym roku kalendarzowym w oparciu o przepisy ustawy prawo budowlane.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

§ 21. Sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wolsztyn odbywać się będzie na dotychczasowych zasadach, w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz według zasad określonych odrębnymi uchwałami Rady Miejskiej w Wolsztynie.

§ 22. Cele sprzedaży lokali mieszkalnych to:

- 1) przemyślana prywatyzacja zasobu mieszkaniowego,
- 2) pozyskiwanie środków na nowe budownictwo i inne cele inwestycyjne w posiadanym zasobie, remonty zasobów itp,
- 3) racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 23. Zgodnie z ustawą z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, Gminie Wolsztyn przysługują, co do niewyodrębnionych lokali oraz co do nieruchomości wspólnej takie same

uprawnienia, jakie przysługują pozostałym właścicielom. W związku z tym, należy dążyć do ograniczenia ilości wspólnot z udziałem Gminy Wolsztyn gdyż jest faktem, że gospodarowanie (ustalenie priorytetów remontowych, wysokości zaliczek na utrzymanie nieruchomości wspólnej, uchwalanie planów gospodarczych) w budynkach należących do wspólnot nie zależy wyłącznie od woli Gminy.

§ 24. Wykaz budynków, w których możliwa jest sprzedaż mieszkań komunalnych wraz z planem sprzedaży przedstawiono w załączniku nr 6.

§ 25. Możliwość wykupu lokali mieszkalnych mają dotychczasowi ich najemcy. Sprzedaż mieszkań realizowana jest na podstawie aktualnej wartości rynkowej, określonej na dzień sprzedaży lokalu. Od ustalonej ceny sprzedaży nie jest naliczona bonifikata.

§ 26. Strategię prywatyzacji gminnego zasobu mieszkaniowego przedstawiono w dalszej części programu.

§ 27. Gmina Wolsztyn może również odmówić sprzedaży lokali w innych uzasadnionych przypadkach, w szczególności w przypadku, gdy sprzedaż będzie sprzeczna z interesem gminy.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

§ 28. Polityka czynszowa Gminy Wolsztyn ma na celu stopniową ekonomizację czynszów regulowanych do poziomu warunkującego pełne pokrycie kosztów bieżącej eksploatacji i remontów (bez modernizacji) substancji mieszkaniowej gminy.

- 1) Wysokość czynszu regulowanego w zasobach istniejących, winna być ustalana w sposób pozwalający pokryć kluczowe koszty zarządzania tj. bieżącą eksploatację oraz techniczne, podstawowe utrzymanie, a także niezbędne remonty.
- 2) Punktem odniesienia dla kształtowania wysokości czynszu regulowanego są relacje kosztów, czynszu i wpływów, występujące w zasobach gminnych, w których wszystkie typy najmu są reprezentowane.
- 3) Coroczna zwwyżka czynszu regulowanego winna pokryć koszty inflacji i być tak kształtowana, aby uwzględniała możliwie jak najszerszą liczbę współczynników, mających wpływ na warunki zamieszkiwania z założeniem względnej stałości stawki podstawowej, traktowanej jako najniższa wartość (stawka) czynszu regulowanego.
- 4) Wpływy uzyskiwane z najmu lokali użytkowych, reklam, czynszu wolnego, ze świadczonych usług, powinny być źródłem finansowania prac remontowych (remonty bieżące wynikające ze statutu ZGM). Finansowanie remontów kapitalnych i modernizacji (inwestycji) leży po stronie właściciela tj. Gminy Wolsztyn.
- 5) Mechanizmy i działania zmierzające do obniżenia kosztów stanowią ważny i promowany element polityki czynszowej. Szczególnie za takie działania uważa się prace związane z opomiarowaniem mediów (indywidualne i zbiorowe) oraz zmniejszające energochłonność budynków.
- 6) Czynsz regulowany w nowopowstających zasobach winien być czynszem ekonomicznym, tj. pokrywającym nie tylko koszty, ale także umożliwiającym gromadzenie środków na przyszłe remonty kapitalne i inwestycje.

§ 29. Podstawą decyzji o zmianie stawek czynszowych jest stały monitoring kosztów i czynszów we wszystkich zasobach mieszkaniowych Gminy.

§ 30. Zasady ustalania czynszu:

- 1) określenie miesięcznych stawek czynszu za lokale mieszkalne reguluje Zarządzenie Burmistrza Wolsztyna.

Zarządzenie określa:

- a) miesięczną stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego,
- b) wysokość miesięcznej stawki minimalnej za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego,
- c) wysokość miesięcznej stawki maksymalnej za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego,
- d) zasady różnicowania stawek czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego poprzez podwyżki i obniżki stawki bazowej czynszu.

2) Zasady podwyższania stawki bazowej czynszu.

Stawkę bazową czynszu, podwyższa się gdy:

- a) mieszkanie wyposażone jest w urządzenie WC o 30 %,
- b) mieszkanie wyposażone jest w łazienkę o 30 %,
- c) mieszkanie wyposażone jest w instalację gazową o 30 %,
- d) mieszkanie wyposażone jest w c.o. - etażowe o 30 %,
- e) mieszkanie wyposażone jest w c.o. z kotłowni centralnej o 32 %.

Przy stosowaniu podwyżki czynszu stosuje się powyższe warianty łącznie, w przypadku ich występowania.

3) Zasady obniżania stawki bazowej czynszu.

Stawkę bazową czynszu, obniża się gdy:

- a) mieszkanie znajduje się w budynku położonym poza obrębem miasta o 10 %,
- b) mieszkanie położone jest w suterenie lub na strychu o 10 %,
- c) WC lub łazienka należąca do mieszkania znajdują się poza mieszkaniem o 10 %,
- d) mieszkanie ze wspólnym korytarzem o 10 %,
- e) mieszkanie nie posiada urządzeń wodno-kanalizacyjnych o 10 %,

Przy stosowaniu obniżki czynszu można stosować wyłącznie jeden z powyższych wariantów.

4) Przyjmuje się możliwość stosowania obniżek czynszu w wysokości 5% stawki bazowej ze względu na wysokość dochodu gospodarstwa domowego najemcy w rozumieniu Ustawy o świadczeniach rodzinnych. Wysokość dochodu uzasadniającego zastosowanie obniżek czynszu określa się jako średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w kwartale poprzedzającym dzień złożenia wniosku, o ile nie będzie przekraczać kwoty:

- a) 75% najniższej emerytury brutto w gospodarstwie jednoosobowym,
- b) 50% najniższej emerytury brutto w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 31. Gmina, nie częściej niż co 5 lat weryfikuje spełnianie przez najemców, z wyłączeniem umów najmu socjalnego lokalu, kryterium wysokości dochodu uzasadniającego oddanie w najem lokalu.

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.

§ 32. Gminną jednostką organizacyjną odpowiedzialną za zasoby mieszkaniowe Gminy jest Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Wolsztynie, działający na podstawie Uchwały Rady Miejskiej w Wolsztynie Nr XLV/400/98 z dnia 18.06.1998 roku.

§ 33. Podstawowym celem zakładu jest prowadzenie całokształtu zagadnień związanych z administrowaniem budynków mieszkalnych i użytkowych stanowiących własność Gminy Wolsztyn, a w szczególności:

- 1) współpraca z Urzędem Miejskim w Wolsztynie w zakresie utrzymania w należytym stanie zasobów mieszkaniowych Gminy Wolsztyn,
- 2) prowadzenie wspólnot mieszkaniowych,
- 3) nadzór i opieka nad stanem technicznym budynków stanowiących własność Gminy Wolsztyn,
- 4) organizacja i wykonanie wszelkich robót konserwacyjno - remontowych budynków oraz koniecznych inwestycji,
- 5) utrzymanie porządku i czystości w budynkach,
- 6) kontrola prawidłowości użytkowania mieszkań i pomieszczeń użytkowych oraz terenów przynależnych do mieszkań,
- 7) polityka czynszowa.

Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Wolsztynie działa w formie samorządowego zakładu budżetowego. Siedziba zakładu posadowiona jest w Wolsztynie przy ulicy Fabrycznej 13.

§ 34. Zakłada się, iż w okresie obowiązywania niniejszego Programu mogą zostać podjęte działania mające na celu optymalizację kosztów i poprawę efektywności świadczonych usług w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy, dopuszczając w przyszłości możliwość zmiany zasad zarządzania przez obecny podmiot.

§ 35. Burmistrz Wolsztyna przyjmuje wnioski o lokal mieszkalny, lokal na zasadach najmu socjalnego lub lokal zamienny od osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu tych lokali w trybie i na zasadach określonych w Uchwale dotyczących zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wolsztyn.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

§ 36. Finansowanie inwestycji i remontów nieruchomości stanowiących własność i współwłasność gminy odbywać się będzie ze środków ujętych w budżecie gminy w każdym kolejnym roku kalendarzowym.

1. Środki pieniężne na finansowanie inwestycji i remontów nieruchomości będą środkami pochodzącymi z następujących źródeł:

- 1) budżetu Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Wolsztynie w tym:
 - a) dochodów własnych – czynsze,
 - b) dotacji z budżetu Gminy,
 - c) wpływów związanych ze świadczonymi usługami związanymi z administrowaniem, zarządzaniem nieruchomościami w zakresie obejmującym najem i dzierżawę składników majątkowych Gminy Wolsztyn oraz innych umów o podobnym charakterze, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów, o którym mowa w § 4 Statutu.
- 2) budżetu Gminy Wolsztyn,
- 3) dotacji z budżetu Państwa,
- 4) z innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami prawa.

2. Główną zasadą gospodarki mieszkaniowej w okresie obowiązywania programu będzie wprowadzenie równoważącej się struktury dochodów i wydatków.

3. Partycypacja Gminy w remontach nieruchomości stanowiących współwłasność odbywać się będzie w zakresie określonym uchwałami wspólnot mieszkaniowych do wysokości posiadanych udziałów w nieruchomości.

Tabela nr 3. Finansowanie gospodarki lokalowej w latach 2021-2024.

WYSZCZEGÓLNIENIE	2021 rok	2022 rok	2023 rok	2024 rok
PRZYCHODY (DOCHODY) Z LOKALI	4 347 200,65	4 552 758,41	5 564 402,92	6 925 278,00
- z najmu i dzierżawy	3 772 189,13	3 707 716,13	4 501 627,13	4 818 925,00
- z dotacji przedmiotowej	120 139,00	170 139,03	145 139,01	650 000,00
- z dotacji celowej	-	260 000,00	490 000,00	350 000,00
- z usług	437 703,51	294 773,42	350 463,14	445 804,00
- opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi	-	-	-	596 151,00
- inne przychody (dochody)	17 169,01	120 129,83	77 173,64	64 398,00
WYDATKI NA LOKALE MIESZKALNE (w zł)	2 230 342,00	2 573 339,39	3 444 565,60	4 345 551,00
MEDIA:	1 091 317,00	1 028 351,82	1 202 478,76	1 741 300,00
- energia elektryczna, energia ciepła i gaz, woda	819 708,00	761 777,00	923 814,76	845 470,00
- ścieki	256 000,00	262 000,00	276 000,00	330 000,00
- odpady komunalne	15 609,00	4 574,82	2 664,00	565 830,00
PODATKI I OPŁATY	35 874,00	23 431,57	35 018,84	54 979,00
w tym ubezpieczenia majątkowe	22 045,59	9 401,16	22 820,48	28 459,92
NAKŁADY NA ZASOBY	1 103 151,00	1 521 556,00	2 207 068,00	2 549 272,00

Tabela nr 4. Projekt dochodów budżetowych Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Wolsztynie.

OPIS PARAGRAFU PRZYCHODÓW (DOCHODÓW)	Plan 31.05.2025 rok	Przewidywane wykonanie w 2025 roku	Plan na 2026 rok (PKB 3,5%)	Plan na 2027 rok (PKB 3,1%)	Plan na 2028 rok (PKB 2,8%)	Plan na 2029 rok (PKB 2,8%)
Wpływy z różnych opłat	100 000,00	100 000,00	103 500,00	106 708,50	109 696,34	112 767,84
Wpływy z tytułu kosztów egzekucyjnych, opłaty komorniczej i kosztów upomnień	8 000,00	8 000,00	8 280,00	8 536,68	8 775,71	9 021,43
Dochody z najmu i dzierżawy	5 060 000,00	5 060 000,00	5 237 100,00	5 399 450,10	5 550 634,70	5 706 052,47

Wpływy z usług	350 000,00	350 000,00	362 250,00	373 479,75	383 937,18	394 687,42
Pozostałe odsetki	15 000,00	15 000,00	15 525,00	16 006,28	16 454,45	16 915,18
Wpływy z różnych dochodów	1 000,00	1 000,00	1 035,00	1 067,09	1 096,96	1 127,68
Dotacja przedmiotowa	200 000,44	200 000,44	340 000,00	350 540,00	360 355,12	370 445,06
Dotacja celowa	300 000,00	300 000,00	660 000,00	550 000,00	670 000,00	600 000,00
RAZEM	6 034 000,44	6 034 000,44	6 727 690,00	6 805 788,39	7 100 950,46	7 211 017,08

Tabela nr 5. Prognozowane środki na finansowanie gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

WYSZCZEGÓLNIENIE	2025 rok	2026 rok (CPI 3,1%)	2027 rok (CPI 2,6%)	2028 rok (CPI 2,5%)	2029 rok (CPI 2,5%)	lata 2030-2035 (CPI 2,5%)
PLANOWANE PRZYCHODY	6 034 000,00	6 727 690,00	6 805 788,00	7 100 950,00	7 211 017,00	7 391 292,43
PLANOWANE KOSZTY I WYDATKI NA INWESTYCJE:	6 101 622,00	6 739 435,64	6 787 500,97	7 063 438,50	7 153 274,46	7 017 106,32
- media	1 150 000,00	1 185 650,00	1 216 476,90	1 246 888,82	1 278 061,04	1 310 012,57
- podatki i opłaty	340 000,00	350 054,00	359 155,40	368 134,29	377 337,65	386 771,09
- inne	40 924,00	42 192,64	43 289,65	44 371,89	45 481,19	46 618,22
- eksploatacja i remonty	4 070 698,00	4 501 539,00	4 618 579,01	4 734 043,49	4 852 394,58	4 973 704,44
- inwestycje finansowane środkami własnymi	200 000,00	-	-	-	-	-
- inwestycje finansowane dotacją celową	300 000,00	660 000,00	550 000,00	670 000,00	600 000,00	300 000,00

W okresie objętym wieloletnim programem gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wolsztyn prognozuje się przeznaczenie ponad 40 mln zł. na eksploatację i remonty zasobów mieszkaniowych Gminy, średniorocznie około 4 mln zł.

Rozdział 8.

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 zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne.

§ 37. Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów, koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi oraz inwestycje określono w tabeli nr 6.

Tabela nr 6. Wysokość wydatków w kolejnych latach 2026-2035.

Okres prognozy	2025	2026	2027	2028	2029	2030-2035
Planowane środki finansowe na bieżącą eksploatację i remonty ogółem, w tym:	4 070 698,00	4 501 539,00	4 618 579,01	4 734 043,49	4 852 394,58	4 973 704,44
Eksploatacja bieżąca	2 837 698,00	3 025 666,00	3 104 333,32	3 181 941,65	3 261 490,19	3 343 027,44
% kwoty wydatków ogółem	69,71	67,21	67,21	67,21	67,21	67,21
Koszty zarządu nieruchomościami i wspólnotami mieszkaniowymi	533 000,00	549 523,00	563 810,60	577 905,86	592 353,51	607 162,35
% kwoty wydatków ogółem	13,09	12,21	12,21	12,21	12,21	12,21
Remonty	700 000,00	926 350,00	950 435,10	974 195,98	998 550,88	1 023 514,65
% kwoty wydatków ogółem	17,20	20,58	20,58	20,58	20,58	20,58
Planowane środki na inwestycje	500 000,00	660 000,00	550 000,00	670 000,00	600 000,00	300 000,00

§ 38. Szacunkowe kwoty wydatków remontowych i inwestycyjnych w latach 2026-2035 są wydatkami prognozowymi. Wysokość wydatków w poszczególnych latach określi każdorazowo uchwała budżetowa.

§ 39. Priorytetowym celem planowanych remontów i inwestycji jest zapewnienie bezpieczeństwa najemcom. W związku z tym w pierwszej kolejności będą realizowane zadania mające na celu:

- 1) wzmocnienie i zabezpieczenie konstrukcji budynków,
- 2) remonty kapitalne dachów i kominów,
- 3) remonty elewacji z dociepleniem,
- 4) naprawy, modernizacje i zabezpieczenia instalacji technicznych (elektrycznych, gazowych, wodno-kanalizacyjnych, odgromowych, wentylacyjnych).

§ 40. Przy współpracy z Przedsiębiorstwem Energetyki Ciepłej (ECO Opole) planowana jest realizacja inwestycji w zakresie sukcesywnej modernizacji systemów grzewczych i wymiany nieekologicznych źródeł ciepła na źródła niskoemisyjne.

§ 41. W zakresie podniesienia standardu lokali będą realizowane przede wszystkim zadania mające na celu wymiany źródeł ciepła, wykonanie instalacji centralnego ogrzewania oraz wymiana instalacji elektrycznych.

§ 42. Środki na remonty i modernizację pochodzić będą z opłat czynszowych lokali mieszkalnych i użytkowych, a inwestycje planuje się sfinansować z dotacji udzielanych przez Gminę Wolsztyn.

§ 43. Szczegółowy plan finansowo-rzeczowy remontów zasobów mieszkaniowych na poszczególne lata będzie określony w rocznych planach opracowywanych przez zarządcę, a w budynkach wspólnot mieszkaniowych – w uchwałach wspólnoty. Zasadą działania Gminy Wolsztyn we wspólnotach będzie racjonalne wspomaganie realizacji planów remontowych proporcjonalnie do udziału we współwłasności.

Rozdział 9.

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:

- 1) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,**
- 2) planowaną sprzedaż lokali.**

§ 44. Podstawowym celem polityki mieszkaniowej gminy jest kształtowanie warunków umożliwiających racjonalne i maksymalnie efektywne wykorzystanie istniejącego zasobu mieszkaniowego oraz infrastruktury technicznej, sukcesywna optymalizacja mechanizmów zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców, jak również inicjowanie i koordynowanie działań zmierzających do skutecznego i terminowego rozwiązywania problemów w obszarze mieszkalnictwa.

Główne cele polityki mieszkaniowej gminy, które zostały wyznaczone na podstawie analizy jej najistotniejszych problemów to:

- 1) konieczność utrzymania dobrych, ogólnych wskaźników zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, przy ograniczonych możliwościach rozwojowych tak w zakresie wolnych terenów, jak i źródeł finansowania,
- 2) hierarchizacja sposobów zaspokajania potrzeb mieszkaniowych,
- 3) konieczność likwidacji substandardu mieszkaniowego.

Osiągnięcie celów głównych polityki mieszkaniowej gminy uwarunkowane będzie realizacją celów pomocniczych, czyli strategii mieszkaniowych.

§ 45. Strategia zamiany mieszkań, której celem jest stworzenie warunków dla zamiany zamieszkiwania jako formy dostosowania do indywidualnych potrzeb, preferencji oraz możliwości ekonomicznych rodzin.

Ustalenia generalne:

- 1) Najem stosowany w gminnym zasobie mieszkaniowym oparty będzie przede wszystkim o zasady czynszu regulowanego; kryterium decydującym o rodzaju zawieranej umowy będą dochody potencjalnych gospodarstw domowych.
- 2) Przy ustalaniu czynszu również będą uwzględnione czynniki pozaekonomiczne, np. położenie mieszkania na terenie gminy, usytuowanie w budynku, stan techniczny mieszkania i inne.

Lepsze zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych drogą zamiany mieszkań wymaga:

- a) wprowadzenia maksymalnego zróżnicowania stawek czynszu regulowanego, jako narzędzia preferującego, a w niektórych wypadkach również wymuszającego zamiany mieszkań, które będą odpowiadały możliwościom finansowym lokatorów, a także ich indywidualnym gustom, przyzwyczajeniom i wymaganiom,
- b) weryfikacji umów najmu i wypowiedzanie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe,
- c) wdrażania systemu wielopłaszczyznowej zamiany lokali mieszkalnych służącej realizacji celów jakimi są:

- racjonalne przeprowadzanie napraw i remontów lokali mieszkalnych poprzez dostarczenie lokali zamiennych najemcy w każdym przypadku, gdy rodzaj naprawy lub remontu wymaga przeniesienia do lokalu zamiennego na czas jego trwania,
 - likwidacja dysproporcji między powierzchnią lokali mieszkalnych zajmowanych przez lokatorów zasobów komunalnych, ilością osób w nich zamieszkałych a dochodami ich gospodarstw domowych i możliwościami bieżącego regulowania opłat związanych z najem lokalu (czynsz, opłaty niezależne),
- d) podejmowania działań zmierzających do zwalniania lokali wyodrębnionych z mieszkaniowego zasobu gminy jako lokale socjalne, a zajmowanych przez osoby o wyższym dochodzie, poprzez proponowanie im innych lokali o lepszym standardzie, w celu powiększenia zasobu lokali socjalnych,
- e) dokonywania remontów lokali odzyskiwanych z ruchu ludności w ramach własnych środków finansowych i oddania ich w najem za czynszem wyższym, który pozwoli na odzyskanie środków wydatkowanych na jego remont,
- f) podejmowania działań zmierzających do wychodzenia ze współwłasności poprzez sprzedaż lokali mieszkalnych ich najemcom. W przypadku odmowy nabycia lokalu przekwaterowanie najemców do innego lokalu gminnego, co umożliwi sprzedaż na wolnym rynku w drodze przetargu.

§ 46. Strategia prywatyzacji gminnego zasobu mieszkaniowego.

Celem wyżej wymienionej strategii jest upodmiotowienie wspólnot mieszkaniowych – promocja czytelnich struktur własnościowych.

Uwarunkowania:

- 1) Realizacja planu sprzedaży zgodnie z załącznikiem nr 6.
- 2) Konieczność koordynacji zamian lokali.
- 3) Sprzedaż wyodrębnionych lokali mieszkalnych lub całego budynku możliwa jest, gdy cena uzyskana w wyniku tej transakcji pokryje co najmniej 100% kosztów poniesionych na modernizację.
- 4) Sprzedaż lokali zgodnie z obowiązującymi przepisami.

§ 47. Strategia pomocy mieszkaniowej.

Celem jest ochrona najuboższych mieszkańców gminy.

Uwarunkowania:

- 1) Wszechstronne rozeznanie sytuacji materialnej najuboższych gospodarstw domowych w gminie Wolsztyn.
- 2) Współpraca w zakresie pomocy mieszkaniowej z gminnymi, społecznymi i kościelnymi ośrodkami pomocy społecznej.

§ 48. Strategia gospodarowania gminnym zasobem gruntów pod budownictwo mieszkaniowe.

Celem przytoczonej strategii jest zwiększenie intensywności wykorzystania terenów.

Ustalenia:

- 1) Realizacja budowy mieszkań na terenach już rozdysponowanych na te cele wymaga stosowania procedur wymuszających ich zagospodarowanie lub wtórny obrót.
- 2) Zasadą stosowaną przy udostępnianiu terenów, jest ich wcześniejsze lub równoległe uzbrojenie w sieci komunalne.
- 3) Udostępnianie terenów pod budownictwo własnościowe - stosując różne formy zbycia takie, jak: przetargi ograniczone i nieograniczone.
- 4) Ewidencja gruntów stanowiących własność gminną z określeniem sposobu ich zagospodarowania - wynikające z planu miejscowego zagospodarowania gminy oraz stopnia technicznego wyposażenia.

- 5) Opracowanie projektu zagospodarowania i podziału nieruchomości dla terenu, na którym będzie realizowane budownictwo mieszkaniowe.
- 6) Stworzenie listy osób uprawnionych do korzystania z preferencyjnych warunków sprzedaży terenów pod budownictwo mieszkaniowe.
- 7) Wyznaczanie obszarów następnych lokalizacji w dostosowaniu do prowadzonych prac w zakresie infrastruktury gminnej.

Rozdział 10

Podsumowanie

§ 49. Przedstawiona w niniejszym opracowaniu polityka mieszkaniowa, będąca efektem wcześniejszych doświadczeń, stanowi podstawę dla działań Gminy Wolsztyn w przedmiotowym zakresie.

§ 50. Zakłada się systematyczne prowadzenie monitoringu zagadnień związanych z mieszkalnictwem, który jest podstawą do podejmowania niezbędnych działań usprawniających, takich jak optymalizacja wykorzystania zasobu mieszkaniowego, wdrażanie rozwiązań poprawiających dostępność mieszkań oraz doskonalenie mechanizmów współpracy z mieszkańcami i instytucjami wspierającymi politykę mieszkaniową.

§ 51. W przypadku istotnych zmian w zakresie uwarunkowań prawnych i sytuacji ekonomicznej zakłada się modyfikacje Polityki Mieszkaniowej Gminy Wolsztyn.