



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 29 grudnia 2025 r.

Poz. 9845

UCHWAŁA NR XVI/160/25 RADY GMINY WIERZBINEK

z dnia 15 grudnia 2025 r.

w sprawie w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Wierzbinek na lata 2026-2030

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1135), w związku z 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 Gminy Wierzbinek uchwala co następuje:

§ 1. Przyjąć Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wierzbinek na lata 2026-2030, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała Nr XIII/139/20 z Rady Gminy Wierzbinek z dnia 10 lipca 2020r. w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wierzbinek na lata 2020-2025.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wierzbinek.

§ 4. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego i wchodzi w życie od 1 stycznia 2026 r.

Przewodniczący Rady Gminy
(-) Bogdan Kaczalski

Załącznik do uchwały

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY
WIERZBINEK NA LATA 2026-2030**

Rozdział 1

Postanowienia ogólne

„Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wierzbinek na lata 2026-2030,”zwany dalej „Programem” określa podstawowe zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wierzbinek, tworząc warunki do racjonalnego gospodarowania i zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, program swoim zakresem obejmuje:

- a) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy,
- b) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali,
- c) planowaną sprzedaż lokali mieszkalnych,
- d) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu,
- e) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy,
- f) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej,
- g) wysokość kosztów z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów, koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, koszty inwestycyjne,
- h) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

Rozdział 2

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Wierzbinek stanowi 18 lokali mieszkalnych będących własnością gminy oraz lokal położony w budynku wspólnoty mieszkaniowej. Stan zasobów mieszkaniowych Gminy Wierzbinek według form własności przedstawia poniższa tabela:

Tabela nr 1

Forma własności	Ilość budynków	Ilość lokali mieszkalnych
Budynki stanowiące w całości własność gminy Wierzbinek	9	18
Budynki wspólnot mieszkaniowych, których gmina jest współwłaścicielem	1	1
Razem:	10	19

Tabela nr 2

Lp.	Adres lokalu	Liczba mieszkań	Pow. Użytkowa w m ²	Wyposażenie	Stan techniczny	Sposób zagospodarowania	Uwagi
1	Sadlno 11	7	338,62	Łazienka, WC, sieć wodociągowa, energetyczna, c.o.	dobry	7 mieszkań - umowy najmu	Ośrodek Zdrowia
2	Wierzbinek 42	2	87,00	Łazienka, WC, sieć wodociągowa, energetyczna, c.o.	Bardzo dobry	1 umowa najmu 1 mieszkanie niezamieszkałe	Budynek po byłym Posterunku Policji
3	Wierzbinek 37/3	1	29,42	Sieć wodociągowa, energetyczna	dobry	Umowa najmu	Budynek agronomówki
4	Morzyczyn 4A/1	2	136,60	Łazienka, WC, sieć wodociągowa, energetyczna	dobry	Umowa najmu	Szkoła Podstawowa w Morzyczynie
5	Sadlno 9A/2	1	34,00	Łazienka, WC, sieć wodociągowa, energetyczna, c.o.	dobry	Umowa najmu	Szkoła Podstawowa w Sadlnie

6	Słomkowo 10	1	54,42	Sieć wodociągowa, energetyczna	dostateczny	Niezamieszkałe	Budynek świetlicy
7	Tomislawice 4	2	76,37	Łazienka, WC, sieć wodociągowa, energetyczna	dobry	Niezamieszkałe	Budynek agromówki
8	Mąkoszyn 50	2	96,30	Łazienka, WC, sieć wodociągowa, energetyczna	dobry	2 umowy najmu	Budynek Ośrodka Zdrowia
9	Wierzbinek 37A	1	52,73	Łazienka, WC, sieć wodociągowa, energetyczna	Bardzo dobry	Umowa najmu	Blok wielorodzinny
Razem		19	905,46				

Użyte w tabeli określenia oznaczają:

- stan techniczny lokalu bardzo dobry – lokal w okresie objętym prognozą nie wymaga napraw.
 - stan techniczny lokalu dobry – sprawne i miarę możliwości ekologiczne i odpowiednie do kubatury źródło ciepła, sprawna wentylacja w kuchni i łazience, sprawna stolarka okienna i drzwiowa, sprawna instalacja wodno-kanalizacyjna i elektryczna.
 - stan techniczny lokalu dostateczny - wymaga wymiany źródła ciepła, wymaga częściowej wymiany stolarki okiennej i drzwiowej, wymaga wymiany instalacji elektrycznej, wodno – kanalizacyjnej, sprawna wentylacja w kuchni i łazience.
2. Mieszkaniowy zasób Gminy nie zawiera lokali socjalnych.
 3. Mieszkaniowy zasób Gminy to 19 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 905,46m².

Rozdział 3

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

1. W latach 2026-2030 prowadzenie remontów będzie uzależnione od oceny stanu technicznego lokali i możliwości finansowych gminy w zakresie utrzymania budynków w stanie niepogorszonym przez bieżącą eksploatację. Prowadzenie remontów, modernizacji oraz

inwestycji uzależnionych od możliwości finansowych gminy oraz od pozyskanych środków zewnętrznych: krajowych i unijnych.

2. Większość budynków wymaga modernizacji ze względu na ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów budowlanych. Priorytetowym celem remontów i modernizacji jest zapewnienie bezpieczeństwa lokatorom, w związku z tym w pierwszej kolejności należy podejmować prace zmierzające do zabezpieczenia konstrukcji budynków, instalacji technicznych oraz zabezpieczenia przeciwpożarowego. Podejmowane remonty mają na celu zapewnienie utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy Wierzbinek na zadowalającym poziomie technicznym gwarantującym:
- sprawną instalację elektryczną,
 - sprawną instalację odgromową,
 - sprawną instalację wodno – kanalizacyjną,
 - stan konstrukcji budynków zapewniający bezpieczeństwo,
 - szczelność pokrycia dachowego,
 - sprawne przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne.

3. Plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali na kolejne lata przedstawia się następująco:

Prace remontowe i modernizacyjne	Ilość budynków lub lokali , w których zostaną wykonane prace remontowe i modernizacyjne w poszczególnych latach				
	2026	2027	2028	2029	2030
Remont dachu – wymiana pokrycia, przebudowa i uszczelnienie kominów	1	1	1	1	1
Remont klatki schodowej	-	1	-	1	-
Wymiana instalacji elektrycznej	1	-	1	-	-
Ocieplenie budynku	1	1	-	-	-
Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	1	2	1	2	1

Rozdział 4**Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.**

1. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy mogą być przeznaczane do sprzedaży na rzecz najemców oraz w przypadkach uzasadnionych interesem gminy.
2. Planowana wielkość sprzedaży lokali mieszkalnych uzależniona jest od zgłaszanych przez najemców wniosków o wykup lokalu.
3. Przewiduje się systematyczne zbywanie lokali mieszkalnych położonych w budynkach wielorodzinnych.
4. Sprzedaż lokali mieszkalnych odbywa się w oparciu o przepisy stosownej uchwały Rady Gminy Wierzbinek .
5. Z wyjątkiem pomieszczeń tymczasowych, wszystkie pozostałe lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy Wierzbinek mogą być przeznaczone do sprzedaży.
6. Gmina ma prawo wyłączyć ze sprzedaży te lokale, których sprzedaż jest sprzeczna z interesem gminy.
7. Zasadniczym celem sprzedaży winno być uporządkowanie struktury własności. Dlatego też preferuje się jednoczesną sprzedaż wszystkich mieszkań znajdujących się w budynku, w wyniku czego budynek przestaje być własnością gminy.
8. Prognozuje się, że zostaną sprzedane dwa lokale mieszkalne, położone na terenie inwestycji celu publicznego (Tomisławice 4).
9. Prognozuje się sprzedaż jednego lokalu w budynku wielorodzinnym, w którym już zostały sprzedane wszystkie lokale będące własnością gminy.
10. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach przedstawia się następująco:

Tabela nr 3

Lokale do sprzedaży	2026	2027	2028	2029	2030
Budynek wielorodzinny	2	-	1	-	-
Budynki jednorodzinne	-	-	-	-	-

Rozdział 5**Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu.**

1. Polityka czynszowa gminy w latach obowiązywania programu powinna zmierzać do

takiego kształtowania stawek czynszu, aby wpływy pokrywały koszty utrzymania bieżącego zasobu mieszkaniowego na zadowalającym poziomie technicznym oraz umożliwiły pozyskanie środków na remonty lokali i budynków.

2. Wójt Gminy ustala w drodze zarządzenia stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa.
3. Przez powierzchnię użytkową lokalu należy rozumieć obliczoną zgodnie z ustawą powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnym i gospodarczym potrzebom lokatora, bez względu na przeznaczenie i sposób używania. Za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów, logii, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni wózkowni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych do przechowywania opału.
4. Ustala się następujące czynniki obniżające wartość użytkową lokali, dla ustalenia stawki czynszu:

Stan wyposażenia mieszkań w instalacje	Baza
Lokal wyposażony we wszystkie urządzenia	100%
Lokal wyposażony w zimną wodę, kanalizację (szambo), łazienkę	85%
Lokal wyposażony w zimną wodę i kanalizację (szambo)	70%
Lokal bez wody i kanalizacji	45%
Lokale mające powyżej 50 lat, jednoizbowe	45%

5. Czynniki obniżające stawki czynszu nie dotyczą najmu socjalnego i pomieszczeń tymczasowych.
6. Stawka czynszu za najem socjalny i pomieszczenia tymczasowe nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie gminy.

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.

1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy zarządza Wójt Gminy Wierzbinek i w oparciu o obowiązujące przepisy. Zarządzenie lokalami i budynkami komunalnymi opiera się na zasadach racjonalności, gospodarności, transparentności, celowości prowadzonej polityki lokalowej.
2. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy Wierzbinek polega w szczególności na:
 - prowadzeniu ewidencji mieszkaniowego zasobu Gminy,

- wykonywanie czynności związanych z najmem lokali,
- zawieranie umów najmu,
- naliczanie, pobieranie i rozliczanie należności od najemców,
- windykacja zaległych należności,
- sprawowanie nadzoru technicznego budynków i lokali,
- zabezpieczanie nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem,
- wyrażenie zgody na wykonanie przez lokatorów ulepszeń w wynajmowanych lokalach oraz określenie rozliczeń z tego tytułu,
- planowaniu i realizacji remontów i modernizacji budynków,
- sprzedaży lokali mieszkalnych.

Rozdział 7

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach związane z eksploatacją, remontami, modernizacją

1. Finansowanie remontów i modernizacji budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy odbywać się będzie ze środków ujętych w budżecie Gminy na dany rok budżetowy.
2. Koszty utrzymania części wspólnych nieruchomości w zakresie funduszu eksploatacyjnego oraz remontowego we Wspólnocie Mieszkaniowej, gdzie znajduje się jeden lokal gminny, pokrywane są z zaliczek ustalanych na zebraniach wspólnot.
3. 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
 - c) wpływy ze sprzedaży budynków i lokali mieszkalnych.
4. Wydatki na gospodarkę mieszkaniową Gminy Wierzbinek mogą być również finansowane
ze źródeł zewnętrznych wspierających sferę mieszkalnictwa.

Rozdział 8

Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali, budynków, wchodzących w skład

mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne.

1. Przyjmuje się, iż wydatki na cele mieszkaniowe będą kształtować się na podstawie wartości szacunkowych, zgodnie z poniższą tabelą i będą uzależnione od czynników zewnętrznych m.in. takich jak sytuacja gospodarcza gminy.

Wydatki w latach	2026	2027	2028	2029	2030
Koszty bieżącej eksploatacji	141.100,00	148155,00	155563,00	163342,00	171510,00
Koszty remontów i modernizacji	14840,00	15590,00	16370,00	17190,00	18050,00
Koszty zarządzania nieruchomościami wspólnymi	600,00	630,00	660,00	690,00	725,00
Koszty inwestycyjne	10.000,00	15.000,00	20.000,00	25.000,00	30.000,00
Razem	166540,00	179375,00	192593,00	206222,00	220285,00

2. Priorytetowym celem planowanych remontów i modernizacji jest zapewnienie bezpieczeństwa najemcom.

Rozdział 9

Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wierzbinek

W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania zasobem określa się jako priorytetowe następujące zasady:

- a) dążenie do jak największego zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy.
- b) racjonalizacja i urealnienie opłat czynszu za lokale mieszkalne oraz kosztów zarządu gminnym zasobem mieszkaniowym,
- c) racjonalne gospodarowanie środkami budżetu gminy przeznaczonymi na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego.
- d) poprawa standardu lokali mieszkalnych.
- e) udzielanie bonifikat dla najemców zgłaszających chęć wykupu mieszkania.
- f) dążenie do sprzedaży lokalu znajdującego się w budynku wielorodzinnym z udziałem gminy.
- g) dokonywanie zamian lokali na lokale dostosowane do potrzeb mieszkaniowych i możliwości płatniczych najemców.
- h) zapewnianie lokali zamiennych w przypadku konieczności wykonania remontów budynków i lokali..

Działania podejmowane przez Gminę Wierzbinek w celu poprawy racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem powinny uwzględniać każdorazowo aktualne możliwości finansowe i organizacyjne