



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 7 lutego 2025 r.

Poz. 1210

UCHWAŁA NR X/100/2024 RADY MIASTA I GMINY WYSOKA

z dnia 30 grudnia 2024 r.

w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Wysoka w latach 2025 - 2029.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2024. poz. 1465) i 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 Miasta i Gminy Wysoka uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Przyjmuje się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Wysoka w latach 2025 - 2029, w brzmieniu określonym w załączniku do uchwały.

§ 2. Traci moc Uchwała Nr LIII/277/2018 Rady Miasta i Gminy Wysoka z dnia 29 maja 2018 roku w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Wysoka na lata 2018-2022.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Wysoka.

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

Przewodniczący Rady Miasta i Gminy
(-) Stanisław Grzybowski

Załącznik do
Uchwały Nr X/100/2024
Rady Miasta i Gminy Wysoka
z dnia 30 grudnia 2024 r.

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA
MIESZKANIOWYM ZASOBEM MIASTA I GMINY WYSOKA
W LATACH 2025-2029**

SPIS TREŚCI

Rozdział 1	
Postanowienia ogólne	str.2
Rozdział 2	
Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach	str.3
Rozdział 3	
Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na lata 2025-2029	str.13
Rozdział 4	
Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach	str.18
Rozdział 5	
Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu	str.19
Rozdział 6	
Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy Wysoka oraz przewidywane zmiany w tym zakresie	str.21
Rozdział 7	
Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach	str.22
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 nieruchomości wspólną, a także koszty inwestycyjne	str.24
Rozdział 9	
Opis działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Wysoka	str.25

Rozdział 1

Postanowienia ogólne

Na podstawie art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023r. poz. 725 ze zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15, art 40 ust. 1, art.41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024r. poz. 1465 ze zm.) Rada Miasta i Gminy Wysoka zobowiązana jest do uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Zgodnie z postanowieniem art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego jednym z podstawowych zadań własnych gminy jest tworzenie warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach. Działania podejmowane w tym zakresie powinny być zgodne z zasadami prawidłowej gospodarki do czego zobowiązuje art.12 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024r. poz.1145 ze zm.):

1. Opracowanie planu wieloletniego, określającego gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy w okresie pięcioletnim ma na celu:
 - 1) zwiększenie możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osób zakwalifikowanych do przydziału lokalu komunalnego bądź socjalnego,
 - 2) poprawienie stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy,
 - 3) prowadzenie prywatyzacji nieruchomości, w których sprzedaż lokali została już rozpoczęta,
 - 4) wprowadzenie zasad polityki czynszowej mającej na celu zwiększenie dochodów na pokrycie kosztów bieżącego utrzymania budynku i ich remontów,
 - 5) poprawy jakości zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.
2. Przyjęto następujące priorytety w gospodarowaniu mieszkaniowym zasobem gminy Wysoka:
 - 1) systematyczną poprawę stanu technicznego posiadanego zasobu mieszkaniowego poprzez realizację koniecznych remontów i modernizacji,
 - 2) sukcesywną likwidację barier architektonicznych w związku z remontami lokali wskazanych na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych osób o szczególnych potrzebach,
 - 3) zmianę sposobu ogrzewania opartego na paliwach stałych (m.in. likwidacja pieców nie spełniających wymogów środowiskowych) na inne systemy grzewcze w celu ograniczenia zanieczyszczenia powietrza i poprawy efektywności energetycznej,
 - 4) usprawnienie realizacji wykwaterowań lokatorów z obiektów użyteczności publicznej i budynków o złym stanie technicznym lub przeznaczonych do opróżnienia z uwagi na istotny interes gminy,
 - 5) racjonalizację wynajmu gminnych lokali mieszkaniowych w ramach rozwiązań służących dostosowaniu wielkości wynajmowanych lokali na potrzeby i możliwości najemców,
 - 6) dążenie do efektywnego egzekwowania należności z tytułu korzystania z mieszkań gminnych i minimalizowanie zadłużenia,

- 7) optymalizacja struktury własnościowej budynków z lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminnego w celu zmniejszenia kosztów utrzymania zasobu.

Rozdział 2

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

Zasób mieszkaniowy Gminy Wysoka tworzą lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących w całości własność Gminy Wysoka w tym w obiektach użyteczności publicznej oraz lokale będące własnością Gminy położone w budynkach wspólnot mieszkaniowych. Łączna powierzchnia zasobu mieszkaniowego gminy wynosi 2005,63 m² na dzień 31.10.2024r. Mieszkania komunalne mają na celu zaspokojenie potrzeb lokalowych mieszkańców gminy, którzy znaleźli się w trudnej sytuacji mieszkaniowej lub gdy gmina zobowiązana jest na mocy prawomocnych wyroków sądowych zapewnić lokale socjalne.

1. Informacje ogólne o aktualnym stanie zasobu mieszkaniowego Gminy Wysoka (stan na 31.10.2024r)

Tabela nr 1. Stan zasobów mieszkaniowych

Lp.	Typ nieruchomości	Ilość budynków [szt.]	Lokale mieszkalne	
			Ilość lokali [szt.]	Powierzchnia lokali mieszkalnych gminy [m ²]
1.	Budynki mieszkalne ze 100% udziałem gminy Wysoka	8	24	1134,39
2.	Obiekty użyteczności publicznej gminy Wysoka	5	6	286,28
3.	Wspólnoty Mieszkaniowe	10	15	584,96
	RAZEM:	23	45	2005,63

Tabela nr 2. Zestawienie ilościowe lokali mieszkalnych Gminy Wysoka w poszczególnych nieruchomościach

L. p.	Adres nieruchomości	Rodzaj własności budynku (*)	Ogólna ilość lokali w budynku	w tym lokale:			
				Miasto i Gmina Wysoka			własność prywatna
				mieszkalne [szt.]	najem socjalny [szt.]	zamienne [szt.]	
1	2	3	4	6	7	8	9
TEREN MIASTA WYSOKA							
1.	Pl. Powst. Wlkp.1	G	5	5	-		-
2.	Pl. Powst. Wlkp.6	G	3	3	-		-
3.	Pl. Powst. Wlkp. 8	W	8	1	-		7
4.	Pl. Powst. Wlkp. 10	W	6	1	-		5
5.	Pl. Powst. Wlkp.16	G	1	1	-		0
6.	Pl. Studzienny 1	W	3	2	-		1
7.	ul. Lubińskiego 9	G	2	0	2		-
8.	ul. Lubińskiego 11	W	5	1	-		4
9.	ul. Słoneczna 1	W	4	2	-		2
10.	ul. Św. Walentego 1	W	2	1	-		1
11.	ul. Św. Walentego 31	G	2	0	2		-
12.	ul. Św. Walentego 37	W	5	3	1		1
13.	ul. Św. Walentego 42	W	3	1	-		2
14.	ul. Św. Walentego 44	W	6	1	-		5
15.	ul. Szkolna 4	G	2	0	-	2	-
16.	Pl. Wolności 1	G	1	1	-		-
17.	ul. Kościelna 4a	G	1	1	-	-	-
TEREN GMINY WYSOKA							
18	Czajcze 10	G	3	1	-		2
19	Młotkowo 32	G	2	2	-		-
20	Wysoka Mała 50 A	G	4	4	-		-
21	Jeziorki Kosztowskie 6	G	5	5	-		-
22	Czajcze 26	G	1	1	-		-
23	Bądecz 18	G	1	1	-		-
	RAZEM	x	75	38	5	2	30

*- G- własność Miasto i Gmina Wysoka 100%, W –wspólnota mieszkaniowa

Tabela nr 3. Wielkość mieszkaniowych zasobów lokalowych gminy Wysoka w poszczególnych nieruchomościach

L.p.	Adres budynku	Rodzaj własności budynku [*]	Powierzchnia użytkowa lokali gminy w budynku [m ²]	Powierzchnia użytkowa innych właścicieli w budynku [m ²]	Ogółem powierzchnia użytkowa [m ²]
1	2	3	4	5	6
Teren miasta Wysoka					
1.	Pl. Powst. Wlkp.1	G	203,53	0,00	203,53
2.	Pl. Powst. Wlkp.6	G	131,63	0,00	131,63
3.	Pl. Powst. Wlkp. 8	W	36,92	304,08	341,00
4.	Pl. Powst. Wlkp. 10	W	36,02	256,36	292,38
5.	Pl. Powst. Wlkp.16	G	53,65	0	53,65
6.	Pl. Studzienny 1	W	53,90	36,50	90,40
7.	ul. Lubińskiego 9	G	54,72	0,00	54,72
8.	ul. Lubińskiego 11	W	45,40	210,50	255,90
9.	ul. Słoneczna 1	W	46,30	101,05	147,35
10.	ul. Św. Walentego 1	W	64,43	64,27	128,70
11.	ul. Św. Walentego31	G	59,28	0,00	59,28
12.	ul. Św. Walentego37	W	159,69	48,47	208,16
13.	ul. Św. Walentego 42	W	52,00	84,71	136,71
14.	ul. Św. Walentego 44	W	30,70	208,47	239,17
15.	ul. Szkolna 4	G	59,73	0,00	59,73
16.	Pl. Wolności 1	G	79,00	0,00	79,00
17.	ul. Kościelna 4a	G	40,80	0,00	40,80
Teren gminy Wysoka					
18	Czajcze 10	G	59,60	79,90	139,50
19	Młotkowo 32	G	131,80	0	131,80
20	Wysoka Mała 50 A	G	216,90	0	216,90
21	Jeziorki Kosztowskie 6	G	295,73	0	295,73
22	Czajcze 26	G	30,40	0	30,40
23	Bądecz 18	G	63,50	0	63,50
	RAZEM	x	2005,63	1394,31	3399,94

*) G- własność Miasta i Gminy Wysoka 100%, W – wspólnota mieszkaniowa

**Wykaz zasobów lokalowych gminy z podziałem na typy nieruchomości,
w których rozmieszczone są zasoby***Tabela nr 4. Wyszczególnienie zasobów lokalowych położonych ze 100% udziałem gminy Wysoka*

L.p.	Adres budynku	Ilość lokali [szt.]	Powierzchnia lokali mieszkalnych [m ²]
1.	Pl. Powst. Wlkp.1, Wysoka	5	203,53
2.	Pl. Powst. Wlkp. 6, Wysoka	3	131,63
3.	ul. Lubińskiego 9, Wysoka	2	54,72
4.	ul. Św. Walentego 31, Wysoka	2	59,28
5.	ul. Kościelna 4a, Wysoka	1	40,80
6.	Młotkowo 32	2	131,8
7.	Wysoka Mała 50 A	4	216,90
8.	Jeziorki Kosztowskie 6	5	295,73
	RAZEM	24	1.134,39

Tabela nr 5. Wyszczególnienie zasobów lokali położonych w obiektach użyteczności publicznej gminy Wysoka

L.p.	Adres budynku	Ilość lokali [szt.]	Powierzchnia lokali mieszkalnych [m ²]
1.	Pl. Powst. Wlkp.16, Wysoka (Ośrodek Upowszechniania Kultury)	1	53,65
2.	ul. Szkolna 4, Wysoka (Szkoły Podstawowa)	2	59,73
3.	Pl. Wolności 1, Wysoka (budynek po OUK w Wysokiej)	1	79,00
4.	Czajcze 26 (Szkoła Podstawowa)	1	30,40
5.	Bądecz 18 (budynek po Szkole Podstawowej)	1	63,50
	RAZEM	6	286,28

Tabela nr 6. Wyszczególnienie zasobów lokalowych położonych w nieruchomościach wspólnych

L.p.	Adres budynku	Lokale mieszkalne we wspólnotach mieszkaniowych			
		Lokale gminy		Lokale innych właścicieli	
		[szt.]	[m ²]	[szt.]	[m ²]
Teren miasta Wysoka					
1.	Pl. Powst. Wlkp. 8, Wysoka	1	36,92	6	304,08
2.	Pl. Powst. Wlkp. 10, Wysoka	1	36,02	5	256,36
3.	Pl. Studzienny 1, Wysoka	2	53,9	1	36,5
4.	ul. Lubińskiego 11, Wysoka	1	45,4	4	210,5
5.	ul. Słoneczna 1, Wysoka	2	46,3	2	101,05
6.	ul. Św. Walentego 1, Wysoka	1	64,43	1	64,27
7.	ul. Św. Walentego 37, Wysoka	4	159,69	1	48,47
8.	ul. Św. Walentego 42, Wysoka	1	51,1	2	84,71
9.	ul. Św. Walentego 44, Wysoka	1	30,7	5	208,47
Teren gminy Wysoka					
10.	Czajcze 10	1	59,6	2	79,9
RAZEM		15	584,06	29	1394,31

Tabela nr 7. Zasób mieszkaniowy objęty najmem socjalnym i lokale zamienne

L. p.	Adres budynku	Ilość lokali [szt.]	Powierzchnia [m ²]	Usytuowanie lokali
1.	Najem socjalny	5		
	ul. Św. Walentego 31,	2	59,28	budynek gminy 100%
	ul. Św. Walentego 37,	1	27,1	wspólnota mieszkaniowa
	ul. Lubińskiego 9,	2	54,72	budynek gminy 100%
2.	Lokale zamienne			
	ul. Szkolna 4	1	59,73	budynek gminy (Szkoła Podstawowa)

Standard, struktura wiekowa lokali oraz stan techniczny zasobu mieszkaniowego

Stan techniczny budynków komunalnych jest zróżnicowany i zależy od trzech czynników:

- wieku budynków
- konstrukcji budynków
- wyposażenia budynków

1) struktura wiekowa zasobu mieszkaniowego

Większość budynków, w których mieszczą się zasoby to budynki wybudowane w latach przed i powojennych ubiegłego wieku. Są to więc obiekty w większości blisko 100-letnie

i mocno wyeksploatowane. Większość budynków znajdują się w strefie ochrony konserwatorskiej.

Tabela nr 8. Wiek poszczególnych budynków

Rok	Adres budynku	Liczba lokali [szt.]
1890	Pl. Powst. Wlkp. 6	3
	ul. Św. Walentego 42	1
1900	Pl. Powst. Wlkp. 10	1
	ul. Św. Walentego 1	1
	Pl. Wolności 1	1
ok. 1900 (termomodernizacja w latach 2000-2012)	Pl. Powst. Wlkp. 16	1
1901	Pl. Studzienny 1	2
1905	ul. Św. Walentego 31	2
1906	ul. Św. Walentego 44	1
	Czajcze 10	1
1908	Jeziorki Kosztowskie 6	5
1910	Pl. Powst. Wlkp. 1	5
	ul. Lubińskiego 9	2
	ul. Św. Walentego 37	4
	ul. Słoneczna 1	2
1914	Wysoka Mała 50a	4
	ul. Lubińskiego 11	1
ok. 1920	Młotkowo 32	2
	Czajcze 26	1
1935	Pl. Powst. Wlkp. 8	1
1970-1975 (termomodernizacja 2017r.)	Bądecz 18	1
1988	ul. Szkolna 4	2
Adaptacja pomieszczeń garażowych na mieszkanie 2017r.	ul. Kościelna 4a	1

2) konstrukcja i stan techniczny budynków

Wznoszone w różnych okresach budynki przedstawiają różnorodne konstrukcje, zgodnie z ówczesnie obowiązującymi trendami i normami w tym zakresie. Z tego tytułu budynki obciążone są wieloma wadami budowlanymi, których usuwanie wraz z ich skutkami rodzi powstanie dodatkowych kosztów. Budynki, które zostały wybudowane przed 1939r. ze względu na okres eksploatacji i ich niedokapitalizowania, są w złym stanie technicznym:

- ściany zewnętrzne budynków posiadają liczne pęknięcia i zarysowania
- stropy i więźby dachowe wykazują znaczne ugięcia, świadczące o przeciążeniu stropów, również elementy drewnianych klatek schodowych są w znacznym stopniu zniszczone lub uszkodzone.
- dachy papowe i dachówkowe wymagają gruntownych remontów połączonych z przemurowaniem kominów i wymagają obróbek blacharskich,
- tynki zewnętrzne są często zmurszałe z powodu wystąpienia wilgoci na skutek braku prawidłowej izolacji poziomej i pionowej budynku.

W 2020 r. wykonana została termomodernizacja dachu w budynku Jeziorki Kosztowskie nr 6, w których położonych jest pięć lokali mieszkalnych i świetlica wiejska. Zakres prac obejmował wymianę skorodowanych biologicznie elementów konstrukcji dachu, docieplenie połaci dachu wełną mineralną, wymianę pokrycia dachowego na nową dachówkę ceramiczną karpówkę, wykonanie obróbek blacharskich i orynnowania, przemurowanie kominów ponad połacią dachu, wymiana stolarki okiennej w dachu „bawole oko”. Koszt termomodernizacji wyniósł 297 769,72 zł.

3) wyposażenie budynków w instalacje

- **KANALIZACJA.** Stan techniczny jest bardzo zróżnicowany. Wszystkie budynki wyposażone są w wewnętrzną instalację kanalizacyjną. Większość budynków podłączonych jest do kanalizacji sanitarnej (91,3%). Część budynków na terenie wiejskim z uwagi na brak sieci kanalizacyjnej ścieki odprowadza do zbiorników bezodpływowych (15,4%), tj. 6 mieszkań co stanowi 13,3% ogółu zasobów lokalowych.
- **WODA** Wszystkie budynki mieszkalne wraz z lokalami w gminnych zasobach mieszkaniowych są wyposażone w wewnętrzną i zewnętrzną instalację wodociągową.
- **GAZ** W przyłącza gazu sieciowego wyposażone jest 95,7% budynków, z czego w 10 lokalach jest wewnętrzna instalacja gazowa (22,2% ogółu zasobów lokalowych).
- **ENERGIA ELEKTRYCZNA** Sytuacja energetyczna budynków komunalnych nie odbiega od ogólnego stanu technicznego obiektów. Większość instalacji elektrycznych w lokalach mieszkalnych została wymieniona. Pozostało do wymiany instalacji w 18 lokalach, co stanowi 40%.
- **OGRZEWANIE MIESZKAŃ** Żaden komunalny lokal mieszkalny, nie korzysta z centralnego ogrzewania, którego źródło ciepła znajduje się poza mieszkaniem. Większość mieszkań ogrzewanych jest poprzez piece kaflowe, centralne ogrzewanie etażowe na paliwo stałe lub poprzez kotły na gaz sieciowy. Dwa lokale ogrzewane są kotłami zasilanymi energią elektryczną.

Tabela nr 9. Stopień wyposażenia mieszkań w podstawowe instalacje i urządzenia

L.p.	Wyszczególnienie	Liczba mieszkań	Udział procentowy
1.	Ogrzewanie w tym :	45	100%
	centralne ogrzewanie etażowe(gaz ziemny)	9	20%
	centralne ogrzewanie etażowe (energia elektryczna)	2	4%
	centralne ogrzewanie etażowe (paliwo stałe)	16	36%
	ogrzewanie piecami kaflowymi	18	40%
2.	Instalacja elektryczna	45	100%
3.	instalacja wodociągowa i kanalizacyjna	45	100%
4.	Instalacja gazowa	10	22,2%
5.	Instalacja ciepłej wody (gaz ziemny, energia elektryczna, paliwo stałe)	41	91%
6.	Lokale z w.c.	11	24%
7.	Lokale z w.c. i łazienką	34	76%
8.	Lokale z odprowadzeniem ścieków do zbiorników bezodpływowych	6	13%

Ogółem 45 lokali mieszkalnych.

4) potrzeby mieszkaniowe

Wielkość potrzeb mieszkaniowych wynikających z realizacji ustawowych obowiązków Gminy określa się w szczególności na podstawie:

- liczby złożonych wniosków dotyczących przydziału mieszkania: dla osób znajdujących się w niedostatku i dla osób osiągających niskie dochody,
- konieczności zapewnienia lokali zamiennych,
- liczby wyroków sądowych orzekających eksmisję,
- racjonalnego gospodarowania zasobem, m.in. poprzez zamiany.

Ilość złożonych wniosków w ostatnich latach do Burmistrza Miasta i Gminy o lokale mieszkalne przedstawia poniższa tabela nr 10.

Tabela nr 10. Potrzeby w zakresie lokali mieszkalnych dla rodzin osiągających niskie dochody w latach 2021-2024

Rok	Wnioski złożone na przydział lokali [szt.]	Przydziały i zamiany lokali mieszkalnych [szt.]	Lokali zamiennych, najem socjalny, pomieszczenia tymczasowe
2021	7	3	0
2022	2	1	0
2023	13	4	2
Do 31.10.2024r	9	3	0

Na dzień 31.10.2024r. gmina Wysoka nie posiadała obciążeń z tytułu roszczeń i zobowiązań do zapłaty odszkodowania za brak lokali socjalnych na mocy prawomocnych wyroków sądowych orzekających eksmisję i przyznających prawo lokalu socjalnego

5) prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego

Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy na lata 2025-2029 została ustalona na podstawie posiadanego zasobu lokalowego i pomniejszona w kolejnych latach o planowaną sprzedaż. Nie przewiduje się zwiększenia ilości lokali mieszkalnych. Ewentualne zwiększenie może być podyktowane jedynie koniecznością zapewnienia mieszkania zastępczego w następstwie zdarzeń losowych. Uwzględniono również potrzeby gminy na lokale w ramach najmu socjalnego, lokale zamienne i tymczasowe pomieszczenia. W przypadku zwiększonego zapotrzebowania na najem socjalny lokali, znajdujące się w mieszkaniowym zasobie gminy lokale mieszkalne o małej powierzchni i niższym standardzie technicznym oddawane będą w najem socjalny.

Jako podstawę określenia prognozy wielkości zasobu mieszkaniowego przyjęto dane według stanu na dzień 31.10.2024r. Wielkość ta została pomniejszona o planowaną coroczną sprzedaż, którą ustalono w oparciu o średnią wielkość sprzedaży mieszkań przez gminę Wysoka w ostatnich latach oraz złożonych wniosków przez najemców lokali mieszkalnych na kupno zajmowanego mieszkania.

Tabela nr 11. Prognoza wielkości zasobów mieszkaniowych na lata 2025-2029

L.p.	Treść	Stan na:		Prognoza na:									
		31.10.2024 r.		2025 r.		2026 r.		2027r.		2028 r.		2029 r.	
		[szt.]	[m ²]	[szt.]	[m ²]	[szt.]	[m ²]	[szt.]	[m ²]	[szt.]	[m ²]	[szt.]	[m ²]
1.	Zasób mieszkaniowy-lokale	45	2005,63	43	1906,11	42	1860,71	41	1814,41	39	1777,49	38	1725,49
	- w tym lokale mieszkalne	38	1779,70	35	1649,48	33	1584,08	32	1537,78	30	1500,86	29	1448,86
	- w tym najem socjalny	5	166,20	6	196,90	6	196,90	6	196,90	6	196,90	6	196,90
	- w tym lokale zamienne	2	59,73	2	59,73	2	59,73	2	59,73	2	59,73	2	59,73
	- w tym pomieszczenia tymczasowe	0	0,00	0	0,00	1	20,00	1	20,00	1	20,00	1	20,00
2.	Ilość budynków	23	-	21	-	20	-	19	-	18	-	17	-

Ustala się następujące kategorie stanów technicznych zasobu mieszkaniowego:

„1”-stan techniczny budynku ustala się jako **-dobry** – elementy budynku (lub rodzaj konstrukcji, wykończenia, wyposażenia) jest dobrze utrzymany, konserwowany i nie wykazuje zużycia i uszkodzeń. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów odpowiadają wymogom polskich norm.

„2” - stan techniczny budynku ustala się jako - **zadowolający** – elementy budynku utrzymane należyście. Celowy jest remont bieżący polegający na drobnych naprawach, uzupełnieniach i impregnacji.

„3”- stan techniczny budynku ustala się jako **średni** – w elementach budynku występują niewielkie uszkodzenia i ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu publicznemu. Celowy jest częściowy remont kapitalny.

„4”- stan techniczny budynku ustala się jako **dopuszczający** - w elementach budynku występują znaczne uszkodzenia, ubytki i właściwości wbudowanych materiałów mają obniżoną klasę. Procent zużycia elementów budynku kształtuje się na poziomie od 51% do 70%. Wymagany jest remont kapitalny. Klasyfikacja budynku odbywa się na podstawie protokołu z okresowej kontroli stanu technicznego obiektu budowlanego.

„5” - stan techniczny budynku ustala się jako **zły** – w elementach budynku występują duże uszkodzenia i ubytki, które zagrażają lub mogą zagrażać dalszemu użytkowaniu. Zahamowanie zagrożenia wymaga rozbiórki i wykonania nowego elementu. W uzasadnionych przypadkach zahamowanie zagrożenia może nastąpić drogą kapitalnego remontu w bardzo dużym zakresie.

Prognozę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego na lata 2025-2029 przedstawia tabela 12.

Tabela nr 12. Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego na lata 2025-2029

Lp.	Adres budynku	2025	2026	2027	2028	2029
Teren miasta Wysoka						
1.	Pl. Powst. Wlkp.1	4	2	2	2	2
2.	Pl. Powst. Wlkp.6	3	3	3	3	3
3.	Pl. Powst. Wlkp. 8	2	2	2	2	2
4.	Pl. Powst. Wlkp. 10	3	3	3	3	3
5.	Pl. Powst. Wlkp.16	1	1	1	1	1
6.	Pl. Studzienny 1	3	3	3	3	3
7.	ul. Lubińskiego 9	4	4	4	4	4
8.	ul. Lubińskiego 11	2	2	2	2	2
9.	ul. Słoneczna 1	3	3	3	3	3
10.	ul. Św. Walentego 1	3	3	3	3	3
11.	ul. Św. Walentego 31	4	4	4	4	4
12.	ul. Św. Walentego 37	3	3	3	3	3
13.	ul. Św. Walentego 42	3	3	3	3	3
14.	ul. Św. Walentego 44	3	3	3	3	3
15.	ul. Szkolna 4	2	2	2	2	2
16.	Pl. Wolności 1	4	2	2	2	2
17.	ul. Kościelna 4a	1	1	1	1	1
Teren gminy Wysoka						
18	Czajcze 10	3	3	3	3	3
19	Młotkowo 32	3	3	3	3	3
20	Wysoka Mała 50 A	3	3	3	3	3
21	Jeziorki Kosztowskie 6	3	3	3	3	3
22	Czajcze 26	1	1	1	1	1
23	Bądecz 18	1	1	1	1	1

Rozdział 3

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na lata 2025-2029

W ostatnich pięciu latach z posiadanych środków finansowych uzyskanych od najemców lokali mieszkalnych oraz środków finansowych gminy wykonane zostały prace remontowe budynków mieszkalnych i położonych w nich mieszkań na łączną kwotę 485 628,69zł. Przeprowadzone roboty miały na celu przede wszystkim zabezpieczenie substancji mieszkaniowej przed zawilgoceniem i niszczeniem (remonty dachów wraz obróbkami blacharskimi, wymiana i montaż rynien i rur spustowych), zapewnienie bezpieczeństwa (np. remonty i przebudowy kominów, wymiany instalacji elektrycznych, zmniejszanie strat ciepła lokali (wymiana stolarki okiennej i drzwiowej), poprawę standardu mieszkań (wykonanie w.c., łazienek, wykonanie instalacji c. o.). Z uwagi na wiek obiektów, potrzeby remontowe są nadal duże.

1. Potrzeby remontowe budynków i lokali mieszkalnych wynikają z konieczności:

Potrzeby modernizacyjne i remontowe gminnego zasobu mieszkaniowego są bardzo duże, a posiadane środki finansowe na ten cel są niewystarczające. Z tego względu w latach 2025-2029 priorytetem będą naprawy, remonty wynikające z wymogów bezpieczeństwa dla ludzi i mienia oraz poprawy stanu technicznego budynków a w szczególności:

- utrzymania stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania,
- ochrony zdrowia i życia ludzi w pomieszczeniach budynku,
- zapewnienia użytkownika budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem, a w szczególności zapewnienia warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, odprowadzanie ścieków, właściwą gospodarkę odpadami komunalnymi oraz ochronę przeciwpożarową,
- utrzymania właściwego stanu technicznego budynku i racjonalizacji wykorzystania energii elektrycznej, ciepłej i wody,
- sukcesywna zmiana sposobu ogrzewania lokali w celu ograniczenia zanieczyszczenia powietrza i poprawy efektywności energetycznej,
- likwidacja barier architektonicznych

2. Planowany zakres remontów i modernizacji substancji mieszkaniowej

Przy planowaniu remontów i modernizacji wykorzystane zostaną wyniki okresowych przeglądów budynków, przeprowadzonych w zakresie wymaganym przez art. 62 ustawy Prawo budowlane. Z uwagi na brak możliwości szybkiego wykonania wszystkich potrzeb remontowych, koniecznym zatem jest ustalenie priorytetów wynikających z wymogów bezpieczeństwa dla ludzi i mienia. W latach 2025- 2029 poza wykonaniem bieżących konserwacji i napraw związanych z usuwaniem awarii, planuje się wykonywać remonty polegające na :

- wymianie pokryć dachowych,
- wymianie instalacji elektrycznych ,
- remoncie kominów,
- remoncie obróbek blacharskich
- wymianie stolarki okiennej i drzwiowej
- zmianie sposobu ogrzewania mieszkań

Czynności powyższe mają na celu utrzymać substancje lokalową w stanie nie pogorszonym technicznym. Prognozowany zakres rzeczowy remontów lokali i budynków stanowiących 100% gminy Wysoka przedstawia tabela nr 13. Zakres remontów w latach 2025- 2029 będzie finansowany z planowanych wpływów z czynszów pobieranych z lokali komunalnych mieszkalnych.

Tabela nr 13. Plan remontów lokali i budynków z udziałem 100% gminy

Zakres prac remontowych i modernizacyjnych	2025	2026	2027	2028	2029	Razem
	kwota	kwota	kwota	kwota	Kwota	
	[zł]	[zł]	[zł]	[zł]	[zł]	
roboty elektryczne, wymiana instalacji	4 000,00	5 000,00	6 000,00	7 000,00	8 000,00	30 000,00
wymiana stolarki (obejmująca : okna, drzwi)	12 000,00	6 000,00	5 000,00	8 000,00	18 000,00	49 000,00
wykonanie i remonty instalacji wod. kan,	6 000,00	5 000,00	4 000,00	5 000,00	7 000,00	27 000,00
instalacje c.o. ,c. w., zmiana źródeł ciepła	0,00	35 000,00	45 000,00	50 000,00	60 000,00	190 000,00
remonty dachów i kominów, wymiany rynien i rur spustowych	4 000,00	11 000,00	14 000,00	20 000,00	25 000,00	74 000,00
remont klatek schodowych	31 000,00	0,00	15 000,00	20 000,00	0,00	66 000,00
inne remonty lokali i budynków niewymienione wyżej	0	6 121,70	4 630,24	12 484,48	37 304,26	60 540,68
Ogółem	57 000,00	68 121,70	93 630,24	122484,48	155304,26	496 540,68

Z uwagi na obecny wiek budynków, materiały z jakich zostały wykonane oraz na lata eksploatacji część obiektów wymaga kapitalnych remontów lub modernizacji.

3. Wyszczególnienie i wartość planowanych remontów kapitalnych budynków na lata 2025-2029 ze środków gminy i pozyskanych przez gminę.

Remonty kapitalne i modernizacje budynków wykonane będą po zaplanowaniu środków finansowych w budżecie gminy. Przed przystąpieniem do prac remontowych należy dokonać aktualnej oceny zasadności i opłacalności ich wykonania.

Tabela nr 14. Zestawienie planowanych remontów kapitalnych i modernizacji budynków stanowiących 100% własności gminy Wysoka

Lokalizacja	Rok budowy	Zakres potrzeb remontowych	Planowany koszt [zł]	Planowany termin realizacji
1	2	3	4	5
Plac Powstańców Wlkp.1, Wysoka	1910	Remont kapitalny konstrukcji drewnianej więźby dachowej wraz z pokryciem, remont kapitalny stropu nad parterem. Wymiana pokrycia dachowego (eternit)- 281,40 m2.	560 648,00	2025
Plac Wolności 1, Wysoka	1900	Remont dachu, renowacja elewacji budynku.	623 969,85	2025
ul. Lubińskiego 9, Wysoka	1910	Remont kapitalny konstrukcji dachowej z uwagi na jej ugięcia i skorodowanie części elementów wraz z wymiana pokrycia dachowego- eternit (101,70m2) wraz z remontem kominów.	300.000,00	2026-2027
Młotkowo 32	ok. 1920	Remont kapitalny dachu z dachówki.	100.000,00	2028-2029

Na najem socjalny przeznaczone są mieszkania małe o niskim standardzie technicznym, które spełniają warunki jakim powinny im odpowiadać. W nich także konieczne jest przeprowadzanie bieżących remontów. Zakres bieżących potrzeb remontowych w tych lokalach przedstawia poniższa tabela nr 15.

Tabela nr 15. Zestawienie potrzeb remontowych w lokalach z najmem socjalnym

Lokalizacja	Zakres potrzeb remontowych	Planowany koszt [zł]	Planowany termin realizacji
1	2	5	
ul. Św. Walentego 44/7, Wysoka	Wymiana stolarki okiennej, remont podłóg	15 000,00	2025
ul. Lubińskiego 9/2, Wysoka.	Remont mieszkania- ścian, sufitów i podłóg	10 000,00	2026

4. Potrzeby remontowe we wspólnotach w których gmina posiada udziały

Gmina Wysoka posiada również lokale mieszkalne, w budynkach których jest współwłaścicielem. W tym przypadku realizacja potrzeb remontowych uzależniona jest głównie od decyzji pozostałych współwłaścicieli, gdyż w większości budynków gmina ma mniejszościowy udział w nieruchomości. Zakres prac remontowych wykonywany będzie w ramach posiadanych środków finansowych zgromadzonych przez wspólnotę mieszkaniową. Gmina uiszczać będzie zaliczki na ten cel w wysokości ustalonej uchwałą wspólnoty

mieszkaniowej na fundusz remontowy i odpowiadającej wielkości udziałów w nieruchomości.

Ważniejsze potrzeby remontowe budynków mieszkalnych, w których gmina Wysoka posiada swoje lokale mieszkalne przedstawia poniższa tabela nr 16.

Tabela nr 16. Poglądowe zestawienie potrzeb remontowych we wspólnotach mieszkaniowych w których gmina posiada udziały

Lp.	Lokalizacja	Rok budowy	Zakres potrzeb remontowych
Wysoka			
1.	Pl. Powst. Wlkp. 10	1900	Remont ścian wjazdu do posesji.
3.	Pl. Studzienny 1	1901	Remont kapitalny konstrukcji dachowej, wymiana pokrycia dachowego z eternitu.
3.	ul. Słoneczna 1	1910	Naprawa stopni schodów drewnianych na klatce schodowej.
4.	ul. Św. Walentego 1	1900	Remont konstrukcji dachu i pokrycia dachu. Rozbiórka schodów zewnętrznych do budynku, wstawienie naświetla i naprawa elewacji frontowej.
Gmina			
5.	Czajcze 10	1906	Zakończenie remontu konstrukcji i pokrycia dachowego

Tabela ma charakter poglądowy w celu przedstawienia aktualnych potrzeb remontowych dla sytuacji, w której Gmina jako współwłaściciel będzie zobowiązany pokryć w części koszty remontów zaplanowane przez wspólnotę i wynikające z udziałów w nieruchomości wspólnej.

Prognozowane wydatki na pokrycie udziału Gminy w remontach części wspólnych budynków. Działania remontowe i modernizacyjne w przypadku budynków z udziałem Gminy wynikają z planów gospodarczych oraz przeglądów technicznych budynków przeprowadzanych przez wspólnoty mieszkaniowe. Administrator lokali mieszkalnych przekazywać będzie na ten cel środki finansowe uzyskane z czynszów w formie zaliczek w wysokości ustalonej uchwałą przez wspólnotę mieszkaniową i odpowiadające wielkości udziałów posiadanych przez gminę w nieruchomości .

Do ustalenia wielkości wydatków na remonty w nieruchomościach wspólnych przyjęto średnią stawkę stosowaną przez wspólnoty mieszkaniowe w ostatnim roku na pokrycie kosztów remontów części wspólnych, w których gmina ma swoje udziały.

5. Oczekiwane standardy, jakim powinny odpowiadać mieszkania i budynki gminne

1) oczekiwany standard budynku

Uwzględniając możliwości i warunki techniczne zasobów mieszkaniowych Gminy, przyjmuje się następujący standard, jakiemu powinien odpowiadać budynek komunalny:

- a) instalacja gazowa o sprawdzonej szczelności, z rur o złączach spawanych (kontrola szczelności jeden raz do roku),
- b) sprawna instalacja elektryczna przystosowana do aktualnych, zwiększonych

- obciążeń sprzętem gospodarstwa domowego,
- c) zabezpieczony, zakonserwowany, nieprzeciekający dach,
 - d) elewacja bez ubytków tynków i okładzin,
 - e) kompletne i zakonserwowane obróbki blacharskie i elementy odwodnienia dachów,
 - f) pomalowane klatki schodowe – przeciętnie co 10-15 lat,
 - g) sprawne, szczelne i w wystarczającej ilości przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne,
 - h) elementy konstrukcji budynku (ściany, stropy, nadproża, galerie, więźby dachowe) nie wykazujące objawów zagrożenia,

2) oczekiwany standard lokalu mieszkalnego

Uwzględniając likwidację występujących obecnie dysproporcji w standardach mieszkań, przyjmuje się warunki, jakim powinien odpowiadać lokal komunalny:

- a) sprawne, stałe i bezpieczne źródła ciepła, niepowodujące zanieczyszczenia środowiska (centralne ogrzewanie lokalne, piece akumulacyjne, piece i trzony kuchenne),
- b) indywidualny pomiar zużycia energii elektrycznej, gazu, zimnej i ciepłej wody,
- c) własna kuchnia lub wnęka kuchenna ze zlewem zaopatrzonym w zimną i ciepłą wodę oraz kuchenkę gazową dwu- lub czteropalnikową (zależnie od wielkości lokalu) lub kuchenkę elektryczną,
- d) własna łazienka z wanną lub kabiną natryskową i WC,
- e) przedpokój lub co najmniej przedsionek izolacyjny,
- f) przegrody budowlane wydzielające lokal, spełniające wymagania dotyczące
- g) izolacji termicznej, akustycznej i przeciwpożarowej,
- h) sprawna wentylacja w kuchni i łazience,
- i) ściany i sufity suche, bez zawilgoceń wynikających z braku właściwej izolacji termicznej, bez nalotów pleśni i grzybów,
- j) stolarka okienna i drzwiowa sprawna technicznie,
- k) szczelne posadzki na balkonach,
- l) wyremontowane podłogi i posadzki.

3) oczekiwany standard lokalu socjalnego

Lokal socjalny jest lokalem o obniżonej wartości użytkowej, nadający się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny. Przyjmuje się warunki, jakim powinien odpowiadać lokal socjalny:

- a) instalacja elektryczna z własnym pomiarem energii,
- b) woda nadająca się do celów domowych, dostępna w lokalu lub w promieniu do 30 m, licząc od drzwi wejściowych do lokalu,
- c) WC indywidualne lub zbiorowe uwzględniające liczbę mieszkańców, w promieniu do 30 m, licząc j. w.,
- d) pomieszczenie lokalowe posiada oświetlenie naturalne,
- e) lokal jednoizbowy posiada warunki do bezpiecznej dla zdrowia wymiany powietrza (kratka wentylacyjna lub tzw. „lufcik” w oknie); w lokalach wieloizbowych – wentylacja kuchni, łazienki, WC,
- f) lokal wyposażony w stałe i bezpieczne źródła ciepła (piece kaflowe lub akumulacyjne, grzejniki elektryczne, trzony kuchenne),

- g) do lokalu przynależy pomieszczenie gospodarcze służące jako skład opału, w przypadku opalania lokalu paliwem stałym,
- h) lokal wyposażony w urządzenia do podgrzewania posiłków: kuchnię węglową, a w razie istnienia warunków technicznych – w kuchnię elektryczną lub gazową.

4) oczekiwany stan techniczny pomieszczenia tymczasowego.

- a) lokal odmalowany,
- b) tynki ścian bez ubytków, zacieków i wykwitów pleśni lub grzybów,
- c) wierzchnie warstwy podłogowe bez ubytków,
- d) stolarka okienna i drzwiowa sprawna technicznie,
- e) sprawne urządzenia higieniczno-sanitarne w lokalu lub poza nim.

Rozdział 4

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

Miasto i Gmina będzie kontynuować sprzedaż mieszkań komunalnych na rzecz najemców oraz w trybie przetargowym. Celem sprzedaży lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy jest w szczególności:

- zracjonalizowanie gospodarowania zasobem mieszkaniowym,
- obniżenie kosztów utrzymania mieszkaniowego zasobu,
- pozyskanie środków na utrzymanie mieszkaniowego zasobu,
- pozyskiwanie środków na remonty i inwestycje mieszkaniowe Gminy.

Sprzedaż lokali mieszkalnych prowadzona będzie z zachowaniem zasad wynikających z ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997r. (t. j. Dz. U. z 2024r. poz.1145 ze zm.) oraz uchwał Rady Miasta i Gminy Wysoka określających zasady sprzedaży lokali mieszkalnych na terenie gminy.

Wolne lokale mieszkalne w tym ostatnie wolne lokale mieszkalne w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy, mogą stanowić przedmiot sprzedaży na warunkach i za cenę ustaloną w przetargu. Przy sprzedaży lokali mieszkalnych priorytet stanowić będzie sprzedaż lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych z niskim udziałem Gminy. W tym celu Gmina może skorzystać z uprawnień wynikających z art. 21 ust. 4 i 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, tj. prawa złożenia najemcy oferty nabycia lokalu lub w przypadku nie przyjęcia oferty z prawa wypowiedzenia umowy najmu zastrzeżeniem zapewnienia najemcy lokalu zamiennego. Uzyskane w tym trybie wolne lokale będą sprzedawane w drodze przetargu.

W wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2025-2029 przewiduje się głównie sprzedaż lokali mieszkalnych w budynkach z rozpoczętą już sprzedażą lokali mieszkalnych, gdzie pozostały po jednym lub dwa lokale mieszkalne gminy. Jednocześnie typuje się również inne obiekty do sprzedaży. Poniższe tabele nr 17 i 18 zawierają szczegółowy wykaz nieruchomości, przeznaczonych do sprzedaży przez gminę Wysoka.

Tabela nr 17. Wykaz budynków na terenie miasta i gminy Wysoka, w których planowana jest sprzedaż lokali mieszkalnych

Lp.	Adres	Ilość lokali gminy [szt.]	Powierzchnia lokali gminy [m ²]
Wysoka			
1.	ul. Słoneczna 1,	2	46,30
2.	ul. Św. Walentego 1	1	64,43
3.	ul. Św. Walentego 31	2	59,28
4.	ul. Św. Walentego 37	4	159,69
5.	ul. Św. Walentego 42	1	52,00
6.	ul. Św. Walentego 44	1	30,70
7.	Pl. Powst. Wlkp. 1	1	203,53
8.	Pl. Powst. Wlkp. 6	3	131,63
9.	Pl. Powst. Wlkp. 8	2	36,32
10.	Pl. Powst. Wlkp. 10	1	36,02
11.	Pl. Powst. Wlkp. 16	1	53,65
12.	Pl. Studzienny 1	2	53,90
13.	ul. Lubińskiego 11	1	45,40
Gmina			
1.	Czajcze 10	1	59,60
2.	Jeziorki Kosztowskie 6	5	295,73
3.	Młotkowo 32	2	131,80
4.	Wysoka Mała 50A	4	216,90

W okresie od 2020r. do 2024r. ilość sprzedawanych przez gminę mieszkań kształtowała się na poziomie od zera do jednego rocznie. W programie zakłada się zwiększenie ilości sprzedaży mieszkań od jednego do dwóch rocznie, szczególnie w budynkach z rozpoczętą już sprzedażą lokali mieszkalnych i niskim udziałem gminy.

Tabela nr 18. Prognoza sprzedaży lokali mieszkaniowych w latach 2025-2029

Rok	Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych [szt.]	Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych [m ²]
2025	2	99,52
2026	1	45,40
2027	2	46,30
2028	1	36,92
2029	1	52,00

Rozdział 5

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Zasady polityki czynszowej

Polityka czynszowa Gminy będzie zmierzać w kierunku uzyskania stawki czynszu na poziomie zapewniającym pokrycie kosztów utrzymania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy. Proces zakładający docelowe pokrycie kosztów, z wpływów czynszów, o których mowa powyżej powiązany będzie:

- z stałą poprawą stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy, w tym działań w zakresie obniżenia kosztów jego utrzymania,
- z ochroną najuboższych gospodarstw domowych poprzez system pomocy w formie dodatków mieszkaniowych,
- z systemową zamianą lokali, w celu racjonalnego zasiedlenia zasobu mieszkaniowego, uwzględniającego potrzeby rodzin i ich możliwości finansowe,
- z realizacją przez służby społeczne programów osłonowych, dotyczących pomocy rodzinom w niedostatku, w uregulowaniu zaległości czynszowych oraz bieżącego wnoszenia opłat czynszowych.

2. Stawka czynszu.

Wysokość stawki czynszu za najem 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy ustala Burmistrz Miasta i Gminy Wysoka w drodze zarządzenia, uwzględniając zasady określone w niniejszym rozdziale. Obecna stawka czynszu wynosi 4,98zł/m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego i 2,49 zł/ m² powierzchni użytkowej lokalu oddanego w najem socjalny.

W okresie realizacji Programu podwyższanie stawki czynszu następować będzie jeden raz w roku na wniosek Administratora, po przedłożeniu szczegółowej kalkulacji kosztów utrzymania zasobów mieszkaniowych. W celu zrównoważenia wydatków na utrzymanie mieszkaniowego zasobu z dochodami z tytułu najmu lokali mieszkalnych, prognozuje się stopniowy wzrost stawki bazowej czynszu na poziomie nie większym niż 20% w stosunku do roku poprzedniego.

3. Zasady ustalania stawek czynszu za lokale mieszkalne oraz warunki obniżania czynszu.

Przy ustalaniu stawki czynszu obowiązującej dla danego lokalu w mieszkaniowym zasobie Gminy, uwzględnia się czynniki mające wpływ na jej wysokość:

- standard sanitarny w lokalu,
- wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan,
- ogólny stan techniczny budynku,
- położenie lokalu w budynku,
- położenie budynku na terenie gminy według poniższych stref

Ustala się strefy :

- I- teren miasta,
- II- teren gminy (wieś)

Za lokal mieszkalny w podstawowym standardzie (100%) przyjmuje się lokal wyposażony w: łazienkę, instalacją centralnego ogrzewania, z wydzieloną kuchnią i położony na terenie miejskim.

Stawka czynszu dla danego lokalu mieszkalnego ustalona zostaje indywidualnie z uwzględnieniem czynników obniżających i czynników podwyższających stawkę bazowa czynszu zawarte tabeli nr 19.

Tabela nr 19. Czynniki wpływające na wysokość stawki czynszu

L.p.	Czynniki wpływające na wysokość stawki czynszu	Obniżka lub podwyżka stawki czynszu [%]
Czynniki obniżające stawkę czynszu		
1.	Brak łazienki w lokalu	5
2.	Brak pomieszczenia kuchni	5
3.	Brak instalacji centralnego ogrzewania	5
4.	Położenie lokalu na poddaszu budynku	3
5	Położenie lokalu w budynku, którego stan techniczny został określony jako „dopuszczający”*	3
	Położenie lokalu w strefie II	3
Czynniki podwyższające stawkę czynszu		
1.	Wyposażenie lokalu w wewnętrzną instalację gazową	5
2.	Położenie lokalu w budynku w którym wykonano termomodernizację	20

*stan techniczny dopuszczający - w elementach budynku występują znaczne uszkodzenia, ubytki i właściwości materiałów wbudowanych materiałów mają obniżoną klasę. Procent zużycia elementów budynku kształtuje się na poziomie od 51% do 70%. Wymagany jest remont kapitalny. Klasyfikacja budynku odbywa się na podstawie protokołu z okresowej kontroli stanu technicznego obiektu budowlanego.

W przypadku, gdy w czasie trwania stosunku najmu dokonane zostaną przez Gminę lub wspólnotę mieszkaniową ulepszenia, mające wpływ na wysokość stawki czynszu, stawka czynszu zostanie ponownie ustalona według tabeli 18.

4. Zasady ustalania stawek czynszu za lokale oddawane w najem socjalny i za pomieszczenia tymczasowe.

Wysokość stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu oddanego w najem socjalny oraz czynszu za pomieszczenie tymczasowe ustala w drodze zarządzenia Burmistrz Miasta i Gminy Wysoka. Do czynszu tego nie mają zastosowania czynniki podwyższające i obniżające stawkę czynszu. Stawka tego czynszu nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy.

5. Gmina nie planuje obniżki czynszu na podstawie art. 7 ust. 2 ustawy.

Rozdział 6

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy Wysoka oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach

1. Zarządzanie lokalami i nieruchomościami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy jest prowadzone według następujących zasad:

- a) zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości
- b) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości
- c) bieżące administrowanie nieruchomością
- d) utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem
- e) uzasadnione inwestowanie w nieruchomości

2. Gmina administruje zasobem mieszkaniowym poprzez swoją jednostkę budżetową. Administrację (zarządzaniem) mieszkaniowym zasobem Gminy prowadzi jednostka budżetowa pod nazwą: Zakład Gospodarki Komunalnej w Wysokiej, zwany dalej „ZGK”. Administrowanie przez ZGK zasobem, o którym mowa powyżej odbywa się zgodnie ze statutem ZGK, ustalonym odrębną uchwałą Rady Miasta i Gminy Wysoka.

3. Nie planuje się zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach obowiązywania Programu.

Rozdział 7

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

1. Źródła finansowania

Utrzymanie zasobów mieszkaniowych administrowanych przez Zakład Gospodarki Komunalnej w Wysokiej odbywa się ze środków finansowych uzyskiwanych :

- z wpływów czynszów za lokale mieszkalne
- z odszkodowań za bezumowne korzystanie z lokali
- z środków finansowych z budżetu gminy
- środki z budżetu państwa w tym środki z Rządowego Programu POLSKI ŁAD.

Prognoza wpływów z czynszów w kolejnych latach została ustalona w oparciu o planowaną wielkość zasobów mieszkaniowych administrowanych przez Zakład Gospodarki Komunalnej w Wysokiej oraz zasady polityki czynszowej określone rozdziale 7 Programu.

Tabela nr 20. Prognoza wpływów za mieszkania w latach 2025-2029

Lp.	Lata	Powierzchnia [m ²]	Wpływy z lokali komunalnych [zł/rok]
1.	2025	1906,11	126 905,37
2.	2026	1860,71	148 378,83
3.	2027	1814,41	174 269,77
4.	2028	1777,49	203 931,18
5.	2029	1725,49	237 379,76

W celu określenia planowanych wpływów z czynszów w kolejnych latach, zakłada się coroczny wzrost stawki bazowej czynszu o 20% w stosunku do roku ubiegłego począwszy od 2025r. oraz czynniki obniżające i podwyższające stawkę bazową czynszu zawarte w tabeli 19 i planowaną sprzedaż lokali.

Do czasu osiągnięcia czynszów na poziomie niezbędnym do utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy, różnica wynikająca z potrzeb finansowych i faktycznych wpływów czynszowych będzie uwzględniana w planach budżetowych Gminy.

2. Zaległości w opłatach za mieszkania.

Jednym z problemów gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy są zaległości mieszkańców z tytułu opłat za mieszkanie. Na koniec 2023r. na 48 lokali ogółem administrowanych zaległości dotyczyły 26 lokali z czego zaległości powyżej 3 miesięcy dotyczyły 7 lokali (26,9 % zasobu ogółem). Mimo prowadzonych postępowań sądowych zadłużenia nie udaje się w pełni wyegzekwować od najemców. Wiele postępowań komorniczych kończy się ich umorzeniem przez komornika, gdyż dłużnicy nie posiadają udokumentowanych dochodów.

Tabela nr 21. Zaległości za mieszkania w zasobie mieszkaniowym

Lata (stan na 31grudnia)	Mieszkania ogółem	Liczba najemców zalegających w opłatach		Wysokość zaległości	
	ogółem [zł]	ogółem	powyżej 3 m-cy [zł]	ogółem [zł]	powyżej 3 m-cy [zł]
2021	48	22	13	39 679,63 (100%)	33 997,50
	w tym lokale socjalne			20 393,79 (51,41%)	18773,92
2022	48	22	13	49 236,15 (100%)	33 997,50
	w tym lokale socjalne	4	4	25 929,08 (52,66%)	25 246,08
2023	48	26	7	52 942,50 (100%)	47 939,79
	w tym lokale socjalne	4	4	32 491,07 (61,37%)	32 082,32

Z zasobów lokalowych gminy w wyniku sprzedaży ubywają lokale, których najemcy terminowo regulowali opłaty z tytułu najmu mieszkań i nie posiadali zaległości w opłatach. Na powstanie zadłużenia najemców, którzy zalegają z płatnościami powyżej trzech miesięcy składa się kilka czynników jak:

- zmniejszenie dochodów gospodarstw domowych lub całkowita ich utrata
- wzrost innych kosztów utrzymania gospodarstw domowych
- niewłaściwa postawa wielu najemców wobec pojawiających się problemów (brak aktywności w samodzielnym rozwiązaniu problemów pomimo możliwości skorzystania z różnych form pomocy tj. dodatek mieszkaniowy, możliwość rozłożenia zadłużenia na raty).

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 jedynym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne

Prognozowane wydatki (koszty) na utrzymanie budynków gminnych i lokali mieszkalnych

Prognoza kosztów utrzymania budynków gminnych i lokali gminnych (bez kosztów w częściach wspólnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych) obejmuje planowane koszty utrzymania substancji lokalowej w należytym stanie, które przedstawia tabela 22. Dane w prognozie zostały ustalone w oparciu o koszty utrzymania administrowanych zasobu lokalowego w 2023r.i 2024r. z uwzględnieniem poziomu inflacji oraz prognozy wielkości zasobów lokalowych w kolejnych latach. Uwzględniono również koszty remontów budynków i lokali mieszkalnych gminy, które wynikają z bieżących potrzeb i zaleceń zawartych w protokołach z okresowej pięcioletniej kontroli obiektów budowlanych.

Tabela nr 22. Prognozowane koszty utrzymania budynków i lokali gminnych

Wyszczególnienie kosztów	2025r.	2026r.	2027r.	2028r.	2029r.
	[zł]	[zł]	[zł]	[zł]	[zł]
Koszty bieżącej eksploatacji	31 462,59	31 665,32	31 527,71	31 658,33	31 500,48
Koszty zarządu	42 319,12	42 591,81	42 611,82	42 788,37	42 575,02
Remonty i modernizacje lokali gminnych	57 000,00	74 121,70	100 130,24	129 484,48	163 304,26
Koszty inwestycyjne	1 184 617,85	0,00	0,00	0,00	0,00
Ogółem	130 781,71	148 378,83	174 269,77	203 931,18	237 379,76

Gmina z racji posiadania udziałów w nieruchomościach wspólnych, zobowiązana jest do uczestnictwa w kosztach ich utrzymania. Obecnie wspólnoty mieszkaniowe, w których położone są lokale gminy nie uchwały wysokości zaliczek na pokrycie kosztów zarządu (w tym bieżącej eksploatacji) oraz wysokości zaliczek na fundusz remontowy. W przypadku wystąpienia koniecznych prac remontowych w nieruchomościach wspólnych, gmina pokrywała koszt proporcjonalnie do wysokości posiadanych udziałów w nieruchomości.

Tabela nr 23. Prognozowane wydatki na pokrycie udziału Gminy w kosztach utrzymania i remontów w budynkach wspólnot mieszkaniowych

Wyszczególnienie kosztów	2025r.	2026r.	2027r.	2028r.	2029r.
	[zł]	[zł]	[zł]	[zł]	[zł]
Koszty zarządu i fundusz remontowy - nieruchomości wspólne	5 000,00	6 000,00	6 500,00	7 000,00	8 000,00

Rozdział 9**Opis działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy**

Za niezbędne uznaje się działania zmierzające do poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy:

1. Najemcy lokali wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy przysługuje lokal zamienny, jeżeli:
 - 1) zachodzi konieczność przeprowadzenia niezbędnych napraw, remontów lub modernizacji,
 - 2) właściwy organ nadzoru budowlanego stwierdzi istnienie w lokalu ubytków lub uszkodzeń grożących katastrofą budowlaną lub innym wypadkiem albo orzeknie przeznaczenie budynku lub części budynku do rozbiórki,
 - 3) nastąpi zdarzenie losowe uniemożliwiające dalsze korzystanie z lokalu.
2. Po zakończeniu remontu, napraw lub modernizacji, lub po ustaniu zagrożenia gmina ma obowiązek udostępnić najemcy w ramach istniejącego stosunku prawnego wyremontowany lokal.
3. Istnieje również możliwość dokonania zamiany zajmowanego lokalu mieszkalnego po wcześniejszym złożeniu wniosku jak również:
 - 1) ze względu na uzasadnioną sytuację materialną najemcy bądź byłego najemcy jak również występującym na koncie rozrachunkowym lokalu zadłużeniem,
 - 2) zadłużonego lokalu, na inny pod warunkiem zawarcia porozumienia co do spłaty zadłużenia przez nowego wynajmującego mieszkanie,
 - 3) zamiana lokalu ze względu na stan zdrowia (np. na lokal na parterze budynku).
4. Szczegółowe warunki dokonywania zamiany określone są w uchwale w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.
5. W celu poprawy wykorzystania i gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy należy podjąć zmierzające do:
 - 1) systematycznej dbałości o istniejący zasób mieszkaniowy przez poprawę stanu technicznego lokali i budynków oraz dążenie do założonych standardów,
 - 2) inicjowanie i wspieranie aktywności mieszkańców w zakresie zamian lokali w celu dostosowania standardu i wielkości lokalu mieszkalnego do możliwości finansowych i stanu rodzinnego najemcy,
 - 3) wspieranie najemców w zakresie wykonywania ulepszeń w lokalu, mających na celu podniesienie standardu technicznego lokalu,
 - 4) zmniejszenie liczby wspólnot mieszkaniowych z niskim udziałem Gminy poprzez sukcesywną sprzedaż ostatnich lokali gminnych,
 - 5) prowadzenie dalszej planowej sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach wytypowanych do sprzedaży(wg tab. 17),
 - 6) bieżąca windykacja należności czynszowych oraz podejmowanie innych działań w celu regularnego i terminowego otrzymywania należności z tytułu czynszu oraz współpraca z Miejsko- Gminnym Ośrodkiem Pomocy Społecznej,
 - 7) przeznaczanie mieszkań o niskim standardzie na najem socjalny lokali,
 - 8) weryfikacja sposobu użytkowania lokali:
 - ustalenie, czy najemca nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu,

- ustalenie sytuacji wynajęcia, podnajęcia, oddania do bezpłatnego uzyskania bez zgody wynajmującego, mają zawartą umowę najmu.
6. Gmina będzie dążyć do wyprowadzenia najemców z lokali mieszkalnych w budynkach szkół na terenie miasta i gminy Wysoka oraz przekwalifikowanie tych lokali na pomieszczenia związane z działalnością szkoły, po uprzednim opuszczeniu mieszkań przez dotychczasowych najemców.

Przewodniczący Rady Miasta i Gminy

inż. Stanisław Grzybowski