



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 27 marca 2025 r.

Poz. 2818

UCHWAŁA NR XVI/151/2025 RADY GMINY KOMORNIKI

z dnia 20 lutego 2025 r.

w sprawie zmiany uchwały nr XV/140/2025 Rady Gminy Komorniki z dnia 16 stycznia 2025 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Komorniki w latach 2025 – 2029.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i ust. 2 pkt. 3 oraz art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.) 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 (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725) uchwala się, co następuje:

§ 1. W uchwale nr XV/140/2025 Rady Gminy Komorniki z dnia 16 stycznia 2025 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Komorniki w latach 2025 – 2029, załącznik do uchwały otrzymuje brzmienie określone w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Komorniki.

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

Przewodniczący
Rady Gminy Komorniki
(-) Marek Kubiak

Załącznik do uchwały nr XVI/151/2025
Rady Gminy Komorniki
z dnia 20 lutego 2025 r.

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM
GMINY KOMORNIKI W LATACH 2025 – 2029**

**Rozdział 1
Postanowienia ogólne**

§ 1. Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Komorniki na lata 2025 – 2029 określa warunki do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Gminy Komorniki i w szczególności obejmuje następujące kwestie:

- 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 koszty inwestycyjne.
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Komorniki, a w szczególności:
 - a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
 - b) planowaną sprzedażą lokali.

**Rozdział 2
Słownik**

§ 2. Ilekróć w załączniku jest mowa o:

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 725),
- 2) mieszkaniowym zasobie gminy – należy przez to rozumieć lokale stanowiące własność Gminy Komorniki, służące zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej lub ew. lokale wynajmowane od osób trzecich,
- 3) uchwale Rady Gminy Komorniki – należy przez to rozumieć uchwałę Rady Gminy Komorniki z dnia 3 września 2020 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Komorniki,

- 4) programie – należy przez to rozumieć wieloletni program gospodarowania zasobem gminy Komorniki w latach 2025 – 2029,
- 5) lokalu – należy przez to rozumieć lokal wchodząc w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Komorniki, służący do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej,
- 6) powierzchni użytkowej lokalu – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich pomieszczeń wchodzących w skład danego lokalu, w tym: pokoi, kuchni, przedpokoi, holi, korytarzy, łazienek, spiżarni, oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczemu potrzebom najemcy, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania. Za powierzchnię użytkową nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów, loggi, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych do przechowywania opału.
- 7) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód, o którym mowa w art. 7 ust. 1e ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych,
- 8) zarządzaniu – należy przez to rozumieć podejmowanie wszelkich decyzji i dokonywanie wszelkich czynności zmierzających do utrzymania budynków i lokali w stanie niepogorszonym, zgodnie z ich przeznaczeniem, jak również do uzasadnionego inwestowania,
- 9) wynajmującym – należy przez to rozumieć Gminę Komorniki.

Rozdział 3

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

§ 3. 1. Gmina Komorniki posiada i tworzy mieszkaniowy zasób w celu zaspokajania potrzeb mieszkańców Gminy Komorniki.

2. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Komorniki wchodzi 10 budynków spełniających w całości funkcję mieszkaniową (łącznie 71 lokali mieszkalnych), 3 lokale położone na nieruchomościach wspólnych, 1 lokal położony w budynku mieszkalnym, jednorodzinnym oraz 4 lokale położone na nieruchomości spełniającej funkcję mieszkalno-użytkową.

§ 4. 1. Zestawienie budynków i lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Komorniki, według stanu na dzień 30.11.2024 r.

Lp.	Adres budynku/lokalu	Liczba lokali	Powierzchnia użytkowa lokali (m ²)	Forma władania
1	Komorniki, ul. Ogrodowa 8	2	104,54	własność
2	Komorniki, ul. Pocztowa 30	8	261,25	własność
3	Komorniki, ul. Zakładowa 1	3	157,49	własność
4	Plewiska, ul. Szkolna 149	6	310,70	własność
5	Plewiska, ul. Szkolna 151	3	107,37	własność
6	Plewiska, ul. Szkolna 155	7	301,95	własność
7	Plewiska, ul. Szkolna 155A	8	379,00	własność
8	Plewiska, ul. Szkolna 157	8	372,08	własność
9	Plewiska, ul. Kolejowa 4	5	272,17	własność
10	Plewiska, ul. Zielarska 4	16	834,37	własność
11	Plewiska, ul. Zielarska 17	8	421,40	własność
12	Plewiska, ul. Szkolna 47/2	1	33,50	współwłasność

13	Plewiska, ul. Miętowa 13/2	1	48,46	wspólnota mieszkaniowa
14	Szreniawa, ul. Mostowa 4/2	1	30,90	wspólnota mieszkaniowa
15	Wiry, ul. Szreniawska 6	1	67,97	własność
16	Wiry, ul. Podleśna 1	1	58,56	własność
SUMA		79	3 761,71	

2. Budynki mieszkalne stanowiące własność Gminy Komorniki są zróżnicowane pod względem wieku – 10 spośród wszystkich budynków powstało w latach między 1910 r. a 1980 r., z czego jeden z nich został rozbudowany w 2012 r. Po roku 2000 powstały 3 budynki – jeden w 2006 r. tj. budynek 8-lokalowy położony w Plewiskach przy ul. Szkolnej 157; budynek kontenerowy położony w Plewiskach przy ul. Szkolnej 151 został postawiony w 2012 r., natomiast najmłodszy budynek w zasobie mieszkaniowym Gminy Komorniki, położony w Plewiskach przy ul. Szkolnej 155A został wybudowany w 2018 r. Wszystkie lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Komorniki są wyposażone w instalację elektryczną oraz wodno-kanalizacyjną. Trzydzieści lokali jest wyposażonych w indywidualne piece gazowe, trzydzieści lokali jest objętych zbiorową instalacją co (wspólne kotłownie gazowe), pięć lokali jest ogrzewanych elektrycznie, natomiast czternaście lokali jest wyposażonych w piece na paliwo stałe.

3. Prognoza dotycząca ilości lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Komorniki w latach 2025 – 2029.

	Lata				
	2025	2026	2027	2028	2029
Liczba lokali mieszkalnych (szt.)	89	89	99	99	99

Rozdział 4

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

§ 5. 1. Zasady oceny stanu technicznego budynków i lokali mieszkalnych, przyjęte do oceny stanu technicznego podczas realizowanych w 2024 r. okresowych przeglądów budowlanych, opartych na wzorach opracowanych przez WACETOB-PZITB Warszawa 1994 r.:

1) przyjęte zasady oceny kontroli stanu zużycie elementów konstrukcyjnych obiektu:

- a) dobry – zużycie 0 – 15%,
- b) zadowalający - zużycie 16 – 25%,
- c) średni - zużycie 26 – 40%,
- d) zły - zużycie 41 – 50%,
- e) awaryjny - zużycie ponad 50%.

2) przyjęte zasady oceny kontroli stanu zużycia elementów wykończeniowych obiektu:

- a) dobry – zużycie 0 – 15%,
- b) zadowalający - zużycie 16 – 30%,

- c) średni - zużycie 31 – 45%,
 d) zły - zużycie 46 – 60%,
 e) awaryjny - zużycie ponad 60%.

2. Prognozowany wykaz stanu technicznego budynków, pełniących funkcję w całości mieszkaniową, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Komorniki, sklasyfikowany jako dobry, zadowalający, średni, zły i awaryjny, zgodnie z zasadami wskazanymi w § 5. 1. i przedstawiony w tabeli poniżej:

Lp.	Ocena stanu technicznego budynków	Prognozowana liczba budynków mieszkalnych (szt.)				
		2025 r.	2026 r.	2027 r.	2028 r.	2029 r.
1.	DOBRY	3	3	4	4	4
2.	ZADOWALAJĄCY	6	5	5	6	6
3.	ŚREDNI	2	2	2	1	1
4.	ZŁY	1	1	1	0	0
5.	AWARYJNY	0	0	0	0	0

3. Prognozowany wykaz stanu technicznego lokali zlokalizowanych na nieruchomościach wspólnych, lokalu położonego w budynku mieszkalnym jednorodzinnym, stanowiącym własność Gminy Komorniki oraz lokali położonych na nieruchomości o funkcji użytkowej, stanowiącej własność Gminy Komorniki, sklasyfikowany jako dobry, zadowalający, średni, zły lub awaryjny, zgodnie z zasadami wskazanymi w § 5. 1. i przedstawiony w tabeli poniżej:

Lp.	Ocena stanu technicznego lokali	Prognozowana liczba lokali zlokalizowanych na nieruchomościach wspólnych, jednorodzinnych i nieruchomościach o funkcji użytkowej (szt.)				
		2025 r.	2026 r.	2027 r.	2028 r.	2029 r.
1.	DOBRY	0	0	0	0	0
2.	ZADOWALAJĄCY	6	6	6	6	6
3.	ŚREDNI	1	0	0	0	0
4.	ZŁY	1	0	0	0	0
5.	AWARYJNY	0	0	0	0	0

4. Realizacja prac remontowych w budynkach i lokalach stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Komorniki wynika z konieczności utrzymania stanu technicznego budynków i lokali w stanie niepogorszonego, zapewniającego bezpieczeństwo dla ludzi w trakcie ich użytkowania oraz mienia, zgodnie z przepisami prawa budowlanego oraz przepisami techniczno-budowlanymi.

5. Zgodnie z wyżej przedstawionymi danymi zdecydowana większość budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Komorniki charakteryzuje się jako dobra i zadowalająca pod względem technicznym, zatem gmina planuje realizować bieżące remonty i regularnie usuwać wszystkie usterki i awarie tak, aby ten stan utrzymać. Celem gminy jest dążenie do poprawy warunków mieszkaniowych zamieszkujących w nich lokatorów.

6. Ze względu na średni stan techniczny, a biorąc pod uwagę także estetykę zewnętrzną budynku, która została sklasyfikowana jako zła dwa budynki w zasobie mieszkaniowym Gminy Komorniki w kolejnych latach będą kierowane do wyłączenia z użytkowania oraz docelowo wyburzenia. W pierwszej kolejności

prognozuje się wyłączenie z użytkowania i wyburzenie budynku mieszkalnego położonego w Plewiskach przy ul. Szkolnej 155, w następnej kolejności budynek mieszkalny położony w Plewiskach przy ul. Szkolnej 149. Ponadto budynek jednorodzinny, położony w Wirach przy ul. Podleśnej 1, oceniany pod względem technicznym jako zły został już wyłączony z użytkowania i planowane jest jego wyburzenie w najbliższym czasie.

7. Prognoza potrzeb remontowych zasobu mieszkaniowego Gminy Komorniki przedstawiona jest w poniższej tabeli.

Lp.	Zakres robót	Wydatki w poszczególnych latach (zł)				
		2025 r.	2026 r.	2027 r.	2028 r.	2029 r.
1	Remonty lokali i budynków komunalnych (remonty elewacji, dachów, kominów, klatek schodowych; roboty instalacyjne; wymiana stolarki okiennej i drzwiowej; odnawianie lokali)	200 000,00	200 000,00	200 000,00	200 000,00	200 000,00
2	Awarie	50 000,00	55 000,00	60 000,00	65 000,00	70 000,00
3	Remonty budynków gospodarczych	30 000,00	0	50 000,00	0	50 000,00
4	Remonty i utrzymanie dróg dojazdowych, chodników, podwórz, terenów zielonych	10 000,00	10 000,00	10 000,00	10 000,00	10 000,00

Rozdział 5

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 6. Gmina Komorniki nie planuje w kolejnych latach sprzedaży lokali mieszkalnych z uwagi na duże zapotrzebowanie na lokale mieszkalne i długą listę osób oczekujących na przydział lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy. Wyjątek stanowi zamiar sprzedaży w 2025 r. lokalu mieszkalnego, położonego w Plewiskach przy ul. Szkolnej 47/2 (współwłasność).

Rozdział 6

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 7. 1. Stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego ustala Wójt Gminy Komorniki w drodze zarządzenia.

2. Stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustalana jest z uwzględnieniem czynników obniżających i podwyższających stawkę czynszu.

3. Czynniki podwyższające wartość użytkową lokalu:

1) Położenie budynku:

- budynek położony w miejscowościach: Plewiska, Komorniki (plus 5%)

2) Położenie lokalu w budynku:

- lokal położony na parterze, z bezpośrednim wejściem (plus 10%)

- lokal mieszkalny, do którego przynależy ogródek przydomowy (plus 20%)

- lokal mieszkalny, do którego przynależy pomieszczenie piwniczne (plus 20%)

3) Wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan:

- lokal mieszkalny wyposażony w instalację gazową (plus 10%)

4) Ogólny stan techniczny budynku:

- stan techniczny budynku określony jako dobry (plus 50%).

4. Czynniki obniżające wartość użytkową lokalu:

1) Położenie budynku:

- budynek położony w miejscowościach: Wiry, Szreniawa (minus 5%)

2) Położenie lokalu w budynku:

- lokal położony na tzw. wysokim parterze (wejście po schodach) oraz na piętrze I budynku (minus 5%)

- lokal położony na piętrze II budynku i wyższych kondygnacjach (minus 10%)

3) Wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan:

- lokal mieszkalny wyposażony w ogrzewanie na paliwo stałe (minus 10%)

4) Ogólny stan techniczny budynku:

- stan techniczny budynku określony jako zły, do kapitalnego remontu (minus 20%).

5. Podwyżka stawki bazowej czynszu oraz obniżenie stawki bazowej czynszu następuje poprzez zsumowanie wszystkich występujących w danym lokalu czynników podwyższających i obniżających wartość użytkową lokalu.

6. Ustala się stawkę czynszu za najem socjalny lokalu w wysokości 50% stawki najniższego czynszu w zasobie mieszkaniowym Gminy Komorniki.

7. Czynniki podwyższające i obniżające stawkę czynszu, o których mowa w ust. 2 nie dotyczą czynszu za najem socjalny lokalu.

8. Polityka czynszowa gminy powinna być prowadzona w taki sposób, aby wpływy z czynszów najmu umożliwiły samowystarczalność gospodarki mieszkaniowej. Należy realizować politykę czynszową w taki sposób, aby ograniczyć do minimum konieczność dopłaty z budżetu gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Ponadto pożądanym jest stan, w którym wpływy z czynszów pozwolą na pokrycie nie tylko kosztów bieżącego utrzymania i eksploatacji budynków, ale również na realizację niezbędnych prac remontowych.

9. Wysokość czynszu z uwzględnieniem czynników, o których mowa w ust. 2 w stosunku do lokali objętych dotychczasowymi umowami najmu zostanie przeliczona przy najbliższej aktualizacji stawki czynszu, która zostanie ustalona zarządzeniem Wójta Gminy Komorniki.

10. W przypadku, gdy najemca na swój koszt, za zgodą wynajmującego, dokona ulepszeń istniejącego lokalu, czynsz najmu lokalu nalicza się w wysokości nieuwzględniającej ulepszenia.

11. W przypadku, gdy najemca na koszt wynajmującego, za zgodą wynajmującego, dokonał ulepszeń istniejącego lokalu, czynsz najmu lokalu nalicza się zgodnie z zasadami określonymi w ust. 2.

§ 8. 1. Ustala się następujące warunki obniżania czynszu lokalu:

- 1) obniżka czynszu najmu lokalu następuje na wniosek najemcy,
- 2) obniżki czynszu najmu lokalu udziela się na okres 12 miesięcy, liczony od pierwszego dnia miesiąca następującego po złożeniu wniosku i deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego, z zastrzeżeniem pkt 4,
- 3) zmiany danych zawartych we wniosku lub deklaracji złożonej przez wnioskodawcę, które nastąpiły w okresie 6 miesięcy od dnia przyznania obniżki czynszu najmu lokalu, z wyłączeniem utraty tytułu prawnego do lokalu, wygaśnięcia lub rozwiązania umowy najmu, nie mają wpływu na przyznaną obniżkę,
- 4) obniżka czynszu najmu lokalu przysługuje najemcy, który:
 - a) nie pobiera dodatku mieszkaniowego,
 - b) zawarły umowę najmu na czas nieoznaczony,
 - c) nie posiada zaległości w opłatach za używanie lokalu lub za zgodą wynajmującego podpisał ugodę w sprawie spłaty zaległości w ratach lub umorzenia zaległości,
 - d) nie odmówił przyjęcia zaproponowanego przez wynajmującego lokalu spełniającego warunki lokalu zamiennego, o niższych kosztach utrzymania,
 - e) spełnia kryteria dochodowe uprawniające do obniżki czynszu określone w uchwale Rady Gminy Komorniki w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Komorniki,
- 5) obniżka czynszu najmu lokalu nie przysługuje najemcy, który:
 - a) pobiera dodatek mieszkaniowy,
 - b) otrzymał wypowiedzenie umowy najmu lokalu,
 - c) posiada zaległości w opłatach za czynsz najmu lokalu oraz innych należnych opłatach,
 - d) zajmuje lokal na podstawie najmu socjalnego lokalu,
- 6) w przypadku, gdy utrzymujący się niski dochód gospodarstwa domowego to uzasadnia gmina, na wniosek najemcy może zastosować obniżkę czynszu na kolejny okres, o którym mowa w § 8 ust. 1 pkt. 1.

2. Zasady określone w ust. 1 nie mają zastosowania do najemcy, z którym zawarto umowę najmu socjalnego lokalu lub najmu pomieszczenia tymczasowego.

3. Według stanu na dzień 30.09.2024 r. łączne zadłużenie najemców lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Komorniki (czynsz najmu, należności za media, odsetki) wynosiło 185 509,48 zł. Na dzień 30.09.2024 r. 3 najemców miało podpisane z Gminą Komorniki ugody w sprawie spłaty zadłużenia za należności czynszowe w ratach.

Rozdział 7

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.

§ 9. 1. Mieszkaniowym zasobem Gminy Komorniki zarządza Wójt Gminy Komorniki.

2. Zadania z zakresu zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy powinny być wykonywane zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa, ze szczególną starannością właściwą dla charakteru tych czynności. Przy ich wykonywaniu należy się kierować zasadą ochrony interesu osób, na rzecz których wykonywane są te czynności oraz zasadą utrzymania zasobu w niepogorszonym stanie technicznym.

3. Zarządzanie zasobem obejmuje w szczególności czynności związane z:

- 1) administrowaniem zasobem,
- 2) ewidencjonowaniem zasobu,
- 3) sporządzaniem umów najmu i zamian lokali,
- 4) prowadzeniem spraw z zakresu księgowości,
- 5) prowadzeniem spraw z zakresu ubezpieczeń,
- 6) prowadzeniem spraw z zakresu windykacji,
- 7) prowadzeniem spraw związanych z eksploatacją, konserwacją i remontami budynków i lokali oraz związanej z nimi infrastruktury mającej na celu utrzymanie ich w stanie niepogorszonym,
- 8) prowadzeniem spraw związanych ze zbyciem i nabyciem nieruchomości,
- 9) prowadzeniem inwestycji w zakresie gminnego budownictwa mieszkaniowego.

4. Wydziały odpowiedzialne za wykonywanie czynności określonych w ust. 3:

- 1) Wydział Finansowy i Wydział Podatkowy w zakresie obsługi księgowej, ubezpieczeniowej i windykacji,
- 2) Wydział Inwestycji i Remontów w zakresie remontów budynków i lokali oraz związanej z nimi infrastruktury, a także prowadzenia inwestycji w zakresie gminnego budownictwa mieszkaniowego,
- 3) Wydział Gospodarki Nieruchomościami i Zarządzania Mieniem w pozostałym zakresie.

5. W latach 2025 – 2029 nie przewiduje się zmiany w sposobie zarządzania zasobem mieszkaniowym Gminy Komorniki.

Rozdział 8

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 10. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy Komorniki w latach 2025 – 2029 będą w szczególności:

- 1) przychody z czynszów za lokale mieszkalne,
- 2) środki z budżetu Gminy Komorniki,
- 3) środki z innych źródeł zewnętrznych pozyskiwane przez Gminę Komorniki, w tym w szczególności dotacje i środki pozyskiwane m.in. z Banku Gospodarstwa Krajowego, środki pozyskane z Unii Europejskiej.

Rozdział 9

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 koszty inwestycyjne w latach 2025 - 2029

§ 11. 1. Przyjmuje się następującą prognozę kosztów w zakresie bieżącej eksploatacji mieszkaniowego zasobu Gminy Komorniki, kosztów remontu, kosztów modernizacji, kosztów zarządu oraz koszty inwestycyjne.

Lp.	Rodzaj kosztów	Koszty w poszczególnych latach (zł)				
		2025 r.	2026 r.	2027 r.	2028 r.	2029 r.
1	Koszty bieżącej eksploatacji	140 000,00	150 000,00	160 000,00	170 000,00	180 000,00
2	Koszty remontów	240 000,00	210 000,00	260 000,00	210 000,00	260 000,00
3	Koszty modernizacji	205 000,00	250 000,00	600 000,00	150 000,00	0
4	Koszty zarządu	570,00	656,00	755,00	869,00	1 000,00
5	Koszty inwestycyjne	2 110 000,00	3 000 000,00	2 000 000,00	0	0
	RAZEM	2 695 000,00	3 610 000,00	3 020 000,00	530 000,00	441 000,00

2. Zaliczki tytułem kosztów zarządu nieruchomościami wspólnymi, gdzie gmina jest jedynym ze współwłaścicieli wnoszone są w wysokości określonej uchwałą podjętą przez wspólnotę mieszkaniową.

Rozdział 10

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Komorniki

§ 12. 1. W celu racjonalnego wykorzystania mieszkaniowego zasobu Gminy Komorniki podejmowane będą następujące działania:

- 1) zamiana lokali mieszkalnych w ramach zasobu mieszkaniowego, co pozwoli na to, aby lokale były zajmowane przez rodziny zgodnie z liczbą członków gospodarstwa domowego, jak również sytuacją materialną,
- 2) gmina nie przewiduje zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
- 3) windykacja zaległości czynszowych,
- 4) weryfikacja umów najmu,
- 5) intensyfikacja działań zmierzających do pozyskiwania środków finansowych ze źródeł pozabudżetowych,
- 6) w celu możliwości zaspokajania potrzeb mieszkaniowych społeczności samorządowej realizowanie inwestycji pozwalających na zwiększenie liczby lokali mieszkaniowych w mieszkaniowym zasobie gminy (m.in. budowa nowych budynków mieszkalnych),
- 7) Gmina Komorniki nie planuje sprzedaży lokali mieszkalnych zgodnie z § 6 niniejszego programu,
- 8) Umożliwienie zadłużonym najemcom oraz członkom ich gospodarstw domowych odpracowania zadłużenia czynszowego, zgodnie z Zarządzeniem Wójta Gminy Komorniki nr 268/2017 z dnia 14 listopada 2017 r.,
- 9) Informowanie i proponowanie zadłużonym najemcom oraz członkom ich rodzin możliwości podjęcia aktywizacji zawodowej w działającym na terenie Gminy Komorniki Centrum Integracji Społecznej,
- 10) realizację założeń przyjętego uchwałą Nr XLIX/477/2018 Rady Gminy Komorniki z dnia 26 marca 2018 r. Gminnego Programu Rewitalizacji dla Gminy Komorniki ze zmianą zatwierdzoną uchwałą Nr V/41/2024 Rady Gminy Komorniki z dnia 20 czerwca 2024 r. oraz ze zmianą zatwierdzoną uchwałą Nr XII/110/2024 Rady Gminy Komorniki z dnia 28 listopada 2024 r., poprzez remonty mieszkań i budynków komunalnych, poprawę ich stanu technicznego i

efektywności energetycznej,

- 11) opróżnianie lokali w związku ze zmianą przeznaczenia lokalu lub budynku lub w sytuacji, gdy dalsza ich eksploatacja lub remont nie są opłacalne i gmina kieruje je do zbycia lub wyburzenia.