



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 15 stycznia 2026 r.

Poz. 413

UCHWAŁA NR XXIII/172/2025 RADY MIEJSKIEJ W KRZYŻU WIELKOPOLSKIM

z dnia 18 grudnia 2025 r.

w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Krzyż Wielkopolski na lata 2025-2030

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15, ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 poz. 725) Rada Miejska w Krzyżu Wielkopolskim uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Krzyż Wielkopolski na lata 2025 – 2030, w brzmieniu załącznika do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Krzyża Wielkopolskiego.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej
(-) Ryszard Majer

Załącznik do uchwały Nr XXIII/172/2025
Rady Miejskiej w Krzyżu Wielkopolskim
z dnia 18 grudnia 2025 r.

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM
GMINY KRZYŻ WIELKOPOLSKI NA LATA 2025 - 2030**

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

Przyjmuje się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Krzyż Wielkopolski na lata 2025 -2030.

Celem programu jest określenie kierunków działania, których realizacja zapewni gminie Krzyż Wielkopolski efektywne wypełnianie zadań własnych w zakresie gospodarowania zasobem mieszkaniowym.

Rozdział 2.

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

1. Mieszkaniowy zasób gminy tworzą lokale mieszkalne w budynkach położonych na terenie gminy i będące wyłącznie własnością gminy oraz lokale mieszkalne w budynkach stanowiących wspólnoty mieszkaniowe.

2. Wielkość zasobów mieszkaniowych gminy (stan na 30.09.2024 r.) przedstawia tabela 1.

Tabela 1

Lp.	Wyszczególnienie	Ilość (szt.)	
1.	Liczba budynków mieszkalnych:	72	
	w tym:		
	– budynki stanowiące 100% własność Gminy	5	
– budynki stanowiące współwłasność Gminy (wspólnoty mieszkaniowe)	67		
2.	Liczba lokali mieszkalnych stanowiących własność gminy	132	Powierzchnia użytkowa (m²)
	– w tym lokale socjalne	18	5822,98
			472,72

Na terenie miasta znajduje się 129. lokali mieszkalnych, natomiast 3. lokale znajdują się na terenie wiejskim w miejscowościach Wizany i Kuźnica Żelichowska.

2. Prognoza dotycząca zasobów mieszkaniowych na lata 2025 – 2030 z podziałem na socjalne

i pozostałe przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Treść	Lata						
		2024 stan na 30.09.2024r.	2025	2026	2027	2028	2029	2030
1.	Budynki – ogółem (szt.)	72	70	69	68	67	66	65
2.	Powierzchnia lokali mieszkalnych stanowiących własność gminy: - w tym lokale socjalne	5822,98	5713,96	5663,96	5613,96	5563,96	5513,96	5463,96
		472,72	472,72	472,72	472,72	472,72	472,72	472,72
3.	Ilość lokali mieszkalnych stanowiących własność gminy: - w tym lokale socjalne	132	130	129	128	127	126	125
		18	18	18	18	18	18	18

3. Wykaz budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy:

(wykazane są tu budynki ze 100% własnością gminy oraz budynki, w których gmina jest jednym ze współwłaścicieli)

Lp.	Adres budynku	Ilość lokali stanowiących własność gminy	Powierzchnia użytkowa lokali stanowiących własność gminy (m ²)	Uwagi
1.	Daszyńskiego 7	2	172,74	100% Gminy
2.	Daszyńskiego 13	1	45,82	
3.	Daszyńskiego 44	1	48,88	
4.	Drawska 1	1	75,46	
5.	Kopernika 1	1	37,20	
6.	Kopernika 2	1	36,10	
7.	Kościuszki 3	1	45,02	
8.	Kościuszki 27	2	59,63	
9.	Krótką 1	1	46,86	
10.	Krótką 7	3	125,18	
11.	Zachodnia 8D	1	49,40	
12.	Zachodnia 12A	2	144,20	
13.	Mickiewicza 2	5	176,78	100% Gminy
14.	Mickiewicza 3A	1	51,23	

15.	Mickiewicza 5	1	68,64	
16.	Mickiewicza 11	2	73,26	
17.	Mickiewicza 15	1	33,17	
18.	Mickiewicza 22	1	69,24	
19.	Mickiewicza 28	1	59,60	
20.	Mickiewicza 49	1	27,42	
21.	Mickiewicza 52	2	56,25	
22.	Mickiewicza 58	5	244,92	100% Gminy
23.	Mickiewicza 60	2	76,15	
24.	Mickiewicza 63	3	135,28	
25.	Osiedle Parkowe 1	1	55,90	
26.	Osiedle Parkowe 3	2	95,20	
27.	Osiedle Leśnika 1	1	47,40	
28.	Plac Zwycięstwa 3	2	28,29	
29.	Plac Zwycięstwa 6	1	43,74	
30.	Plac Zwycięstwa 7	1	41,59	
31.	Portowa 9	12	642,60	100% Gminy
32.	Poznańska 10	1	68,05	
33.	Poznańska 17	1	68,86	
34.	Rejtana 1	1	52,99	
35.	Rejtana 2	5	229,86	
36.	Sikorskiego 4	1	49,72	
37.	Sikorskiego 5	1	88,61	
38.	Sikorskiego 7	1	35,62	
39.	Sikorskiego 8	1	22,00	
40.	Sikorskiego 11,11A	2	131,37	
41.	Staszica 2	2	90,68	
42.	Staszica 14	2	74,49	
43.	Staszica 17	2	41,86	
44.	Staszica 27	2	62,80	
45.	Staszica 31	2	55,69	
46.	Staszica 36	1	81,81	
47.	Staszica 38	3	100,28	
48.	Staszica 47	1	52,10	
49.	Staszica 49	1	48,90	
50.	Wybickiego 2	1	46,06	100% Gminy
51.	Wybickiego 15	1	47,14	
52.	Wybickiego 17	1	36,68	
53.	Tartak 8	1	62,96	
54.	Jana Pawła II 5	4	137,22	
55.	Wojska Polskiego 10	1	60,34	
56.	Wojska Polskiego 11	3	88,94	
57.	Wojska Polskiego 17	3	70,78	
58.	Wojska Polskiego 18	4	197,36	
59.	Wojska Polskiego 23	1	40,44	
60.	Wojska Polskiego 27	1	39,43	
61.	Wojska Polskiego 28	1	37,56	
62.	Wojska Polskiego 30	1	32,15	
63.	Wojska Polskiego 67	1	56,44	
64.	Wojska Polskiego 84	1	32,04	

65.	Wojska Polskiego 87	2	83,24
66.	Wojska Polskiego 99	3	128,63
67.	Wojska Polskiego 105	1	25,30
68.	Wojska Polskiego 108	2	57,39
69.	Wojska Polskiego 108A	2	78,81
70.	Kuźnica Żelichowska 37	1	38,13
71.	Wizany 45	2	59,23
72.	Wojska Polskiego 73	2	97,87
	R A Z E M:	132	5822,98

Wykaz budynków zawierających lokale socjalne:

Lp.	Adres	Numer lokalu	Powierzchnia użytkowa [m ²]
1.	ul. Kościuszki 27	4	22,49
2.	ul. Mickiewicza 2	3 i 5	58,28
3.	ul. Plac Zwycięstwa 3	7 i 10	28,29
4.	ul. Plac Zwycięstwa 6	2	43,74
5.	ul. Mickiewicza 63	1	11,74
6.	ul. Staszica 17	5	10,66
7.	ul. Wybickiego 17	7	36,68
8.	Wizany 45	5	32,17
9.	ul. Wojska Polskiego 17	4 i 6	43,48
10.	ul. Wojska Polskiego 105	4	25,30
11.	ul. Staszica 38	5	24,88
12.	ul. Staszica 2	3	21,10
13.	ul. Staszica 14	7	30,50
14.	ul. Wojska Polskiego 87	5	30,24
15.	ul. Wojska Polskiego 73	5	53,17
Razem 18 lokali			472,72

4. Ocena aktualnego stanu technicznego zasobów mieszkaniowych gminy.

Stan techniczny budynków stanowiących gminny zasób mieszkaniowy jest bardzo zróżnicowany. Zależy głównie od następujących czynników:

- a. wieku budynku (rok budowy);
- b. konstrukcji budynku;
- c. wyposażenia technicznego budynku.

Wiek budynków:

Większość budynków stanowiących komunalne zasoby mieszkaniowe została wybudowana przed 1945 rokiem. Są to budynki prawie 100 – letnie, w większości wykazują duże zużycie techniczne i znacznie wyeksploatowane. Ze względu na wiek budynków oraz niewystarczającą ilość środków finansowych przeznaczanych na gruntowne prace remontowe i bieżącą konserwację w minionych latach, zasób lokalowy charakteryzuje się znacznym stopniem zużycia. Występują też budynki nowsze (rok budowy: pomiędzy 1945 a 1970 rokiem) oraz budynki stosunkowo nowe, powstałe po 1970 roku.

Konstrukcja budynków:

Mieszkaniowy zasób gminy tworzą budynki wybudowane według starych technologii – obowiązujących w latach ich budowy. Budynki wznoszono w technologii tradycyjnej, z cegły i innych materiałów. Występuje znaczna przewaga stropów drewnianych, choć w kilku budynkach występują stropy ogniotrwałe.

Konstrukcja dachów w większości wykonana jest z drewna, choć występują też stropodachy betonowe. Budynki mają różne pokrycia dachowe. Do materiałów najczęściej zastosowanych należy papa asfaltowa i dachówka oraz nowe pokrycia jak: blacha, papa termozgrzewalna oraz płyty i gonty bitumiczne.

Większość budynków nie przekracza 5 kondygnacji.

W znacznej liczbie budynków występują schody drewniane. W kilku schody monolityczne.

Budynki posiadają, w odniesieniu do obecnych wymogów – wady budowlane.

Należy tu wymienić:

- brak lub zły stan izolacji murów przyziemia (izolacja pozioma i pionowa),
- brak właściwej izolacji termicznej murów zewnętrznych oraz dachów,
- zły stan stolarki otworowej – okiennej i drzwiowej,
- zły stan pokryć dachowych,
- zły stan instalacji wewnętrznych.

Kanalizacja

Wszystkie budynki posiadają instalacje służące do odprowadzania nieczystości płynnych - do kanalizacji sanitarnej miejskiej lub do przyobiektowych zbiorników (szamba, przydomowe oczyszczalnie).

Stan instalacji jest zróżnicowany, choćby z uwagi na wiek lub rodzaj użytych materiałów do jej budowy. Przyłącza kanalizacyjne ulegają uszkodzeniom w wyniku niewłaściwego posadowienia (zbyt płytko) oraz znacznie większym niż projektowane obciążeniom użytkowym.

Zbiorniki przyobiektowe są znacznie wyeksploatowane. Wpływ na koszty związane z wywozem nieczystości płynnych ze zbiorników przyobiektowych ma ich szczelność.

Wodociąg

Instalacja wodociągowa w znacznym stopniu zużyta i wyeksploatowana. Wpływ na pogorszenie zaopatrzenia w wodę mają takie czynniki jak: korodowanie elementów instalacji oraz zakamienienie. W przypadku powstania nieszczelności (wycieki) wymianie podlegają uszkodzone fragmenty instalacji. Widoczny jest znaczny wzrost liczby montowanych wodomierzy w zasobach mieszkaniowych. Związane jest to ze wzrostem opłat za dostawę wody i odbiór ścieków. Ważnym aspektem jest również racjonalne wykorzystywanie wody oraz redukcja nadmiernego jej zużycia.

Gaz:

Obecnie w zasobach znajduje się 1 budynek mieszkalny – przy ul. Drawskiej 1 w Krzyżu Wielkopolskim z możliwością podłączenia do instalacji gazowej.

Energia elektryczna:

Wszystkie budynki stanowiące gminny zasób mieszkaniowy zaopatrzone są w dostawę energii elektrycznej. Instalacja jest w różnym stanie technicznym z uwagi na wiek obiektu oraz rodzaj użytych materiałów. W znacznej przewadze budynki zasilane są napowietrzną linią zasilającą. Występują też linie kablowe. Instalacja jest znacznie zużyta, wyeksploatowana oraz często znacznie przeciążona z uwagi na wzrastające zapotrzebowanie. Sukcesywnie przeprowadzana jest wymiana starej instalacji na nową.

Centralne ogrzewanie:

Większość lokali mieszkalnych wyposażona jest w urządzenia grzewcze w postaci trzonów kaflowych. Występują też instalacje etażowe (tradycyjne i elektryczne). Sześć budynków wyposażonych jest w instalacje C.O. z kotłowni przyobiektowej (ul. Zachodnia 8, 12; Osiedle Parkowe 1, 3; Jana Pawła II 5; Osiedle Leśnika 1).

Sześć budynków zaopatrywanych jest w energię cieplną centralnej kotłowni miejskiej (ul. Kopernika 1, 2; Plac Zwycięstwa 7; Wojska Polskiego 10, 11; Mickiewicza 58, Wybickiego 15/4). Instalacja jest stosunkowo nowa w pełni opomiarowana (elektryczne podzielniki ciepła).

Znaczna część budynków znajdujących się w zasobie mieszkaniowym gminy Krzyż Wielkopolski jest wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, a tym samym objęte są one nadzorem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Jak wynika z szacunków, koszt remontów takich budynków jest wyższy o około 30% w stosunku do budynków, które nie wymagają prac konserwatorskich.

Mając na uwadze zasady prawidłowej eksploatacji budynków tworzących mieszkaniowy zasób gminy w pierwszej kolejności należy poprawić stan techniczny w tych przypadkach, w których brak działań grozi dekapitalizacją.

Rozdział 3.

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

1. Podstawowym zadaniem gminy w zakresie planów remontowych i modernizacji lokali będzie utrzymanie właściwego stanu technicznego oraz zapewnienie bezpieczeństwa najemcom.

2. W celu utrzymania należytego stanu technicznego posiadanych zasobów mieszkaniowych gminy Krzyż Wielkopolski ustala się następujące priorytety działań remontowych, wynikających z analizy potrzeb:

- 1) przeglądy obiektów w zakresie sprawności technicznej instalacji elektrycznej oraz stanu elementów konstrukcyjnych obiektów,
- 2) przeglądy urządzeń grzewczo – kominowych i wentylacyjnych,
- 3) ocieplenie i izolacja,
- 4) wymiana pokryć dachowych,
- 5) orynnowanie dachowe,
- 6) przebudowa kominów,
- 7) wymiana stolarki drzwiowej, okiennej,
- 8) wymiana elektryki.

3. Kolejność i zakres robót remontowych i modernizacyjnych gminnych zasobów mieszkaniowych znajdujących się w administrowaniu Zakładu Usług Komunalnych w Krzyżu Wielkopolskim, której zasady funkcjonowania wynikają ze statutu .

Podstawę określenia potrzeb remontowych i modernizacji stanowić będą przeglądy techniczne budynków, a jako priorytet uznaje się remonty wynikające z wymogów bezpieczeństwa gdzie może dochodzić do zagrożenia.

4. Zakres potrzeb remontowych i modernizacyjnych gminnego zasobu mieszkaniowego znacznie przewyższa możliwości finansowe gminy. Z tego powodu w latach 2025 – 2030 poza dokonywaniem bieżących napraw, konserwacji i usuwaniem zaistniałych awarii planuje się jedynie wykonanie prac i remontów zapewniających bezpieczeństwo użytkowania budynków i mieszkań, ich mieszkańców oraz zabezpieczenie budynków przed szkodliwym oddziaływaniem czynników zewnętrznych.

Należy w tym miejscu zwrócić uwagę na fakt, że w budynkach, w których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli realizacja zadań remontowych uzależniona będzie od możliwości finansowych Wspólnoty Mieszkaniowej oraz decyzji współwłaścicieli.

Fundusz remontowy tworzony jest z wpłat dokonywanych zgodnie z ustaleniami zawartymi w uchwałach podjętych przez właścicieli lokali danej wspólnoty.

W związku z powyższym, remonty takich budynków należy finansować tylko ze środków pieniężnych, zgromadzonych na funduszach remontowych poszczególnych wspólnot. W latach objętych programem, w miarę możliwości finansowych do budżetu mogą być wprowadzane dotacje na remonty i inwestycje.

5. Gmina stoi przed wyzwaniem jakim jest modernizacja w zakresie zmiany źródeł ogrzewania w celu ograniczenia zanieczyszczeń powietrza i działań zwiększających energooszczędność budynków mieszkalnych z zasobów lokalowych gminy. Od maja 2018 r. na terenie całego województwa wielkopolskiego obowiązuje uchwała nr XXXIX/941/17 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 18 grudnia 2017 r. w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa wielkopolskiego

ograniczeń lub zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw tj. uchwała antysmogowa, która zakazuje stosowania najgorszej jakości paliw stałych. Kotły zainstalowane przed wejściem w życie uchwały antysmogowej i nie spełniającej ich wymagań muszą być wymienione w 2 etapach:

- a) do 1 stycznia 2026 r. – w przypadku pieców kaflowych/ pieco - kuchni,
- b) do 1 stycznia 2028 r. – w przypadku kotłów spełniających wymagania dla klasy 3 lub 4 według normy PN-EN 303-5:2012.

Wymiana źródeł ciepła na terenie Gminy zostanie sukcesywnie dokonywana zgodnie z przyjętymi normami Unii Europejskiej. Dotyczy to łącznie 100 źródeł ogrzewania, znajdujących się w 119 lokalach należących do zasobów gminnych.

Mając powyższe na uwadze, zachodzi konieczność modernizacji budynków i lokali z zasobu lokalowego gminy w zakresie zmiany sposobu ogrzewania.

6. Zwiększenie mieszkaniowego zasobu lokalowego gminy w okresie objętym programem, może nastąpić w przypadku pozyskania zewnętrznych środków finansowych na ten cel, a to z uwagi na priorytet utrzymania w należyłym stanie technicznym lokali już znajdujących się w zasobie.

Rozdział 4.

Planowa sprzedaż lokali w kolejnych latach

1. Dążąc do racjonalnego gospodarowania zasobem lokalowym i utrzymaniem go na poziomie pozwalającym zabezpieczyć podstawowe potrzeby mieszkaniowe i wspomóc mieszkańców gminy Krzyż Wielkopolski w ich trudnej sytuacji życiowej w przypadku, gdy nie mają możliwości zaspokojenia ich we własnym zakresie, w tym również ze strony rodziny, przewiduje się sprzedaż lokali będących w zasobie mieszkaniowym, w przypadkach uzasadnionych interesem gminy. Sprzedaż może być dokonywana na zasadach określonych odrębną uchwałą Rady Miejskiej w Krzyżu Wielkopolskim w sprawie określenia zasad nabycia, zbycia, zamiany i wydzierżawienia nieruchomości oraz zasad stosowania bonifikaty przy sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców.

2. Wyzbywanie się lokali mieszkalnych z zasobu lokalowego gminy, pogłębia problem braku mieszkań dostępnych dla gospodarstw domowych o niskich dochodach. W wyniku analizy dotyczącej prywatyzacji komunalnego zasobu mieszkaniowego gminy stwierdza się, że zarówno dla gminy jak i lokalnej społeczności nie jest to działanie, które ma wymiar racjonalny i efektywny. Korzyść osiąga jedynie najemca, który staje się właścicielem lokalu po cenie znacznie niższej niż rynkowa a z perspektywy czasu osoby bliskie, które to bardzo często są inicjatorami zakupu mieszkania (średnia wieku nabywcy jest poprodukcyjna). Osoby bliskie, na które jest scedowane prawo do mieszkania najczęściej posiadają już prawo do innego lokalu a wykupione z zasobu lokalowego gminy z czasem zostaje przeznaczone na cele zarobkowe jako najem prywatny. W tym miejscu należy podkreślić, iż zadaniem zasobu lokalowego gminy jest wspieranie jej mieszkańców gdy nie mają możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie, a nie stanowić korzyść majątkową dla ich najemców czy też osób bliskich. Brak zdolności kredytowych na zakup mieszkania lub budowy domu oraz brak dostępu do wolnych mieszkań na lokalnym rynku sprawia, że zapotrzebowanie na mieszkania z zasobu lokalowego gminy Krzyż Wielkopolski jest bardzo duże. Analizując problem dotyczący niewystarczającej liczby mieszkań w stosunku do potrzeb i możliwości finansowych mieszkańców, naszej gminy w celu podjęcia skoordynowanych i efektywnych działań należy spojrzeć na ten problem z szerszej perspektywy. Istotnym jest, zadanie sobie pytania, z czym obecnie zmagają się społeczeństwo w kwestii mieszkaniowej i jaki jest tego skutek oraz jakie będą tego konsekwencje dla całej gminy.

3. Zasady zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy na rzecz najemców realizowane są w oparciu o ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U z 2024 r, poz 1145) oraz na podstawie Uchwały Nr XVI/166/2020 Rady Miejskiej w Krzyżu Wielkopolskim z dnia 27 lutego 2020 r. w sprawie ustalenia zasad sprzedaży lokali mieszkalnych będących własnością Gminy Krzyż Wielkopolski oraz bonifikat od ceny nieruchomości sprzedawanej jako lokal mieszkalny.

4. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych przedstawia poniższa tabela:

Rok	Ilość lokali (szt.)
2025	2
2026	1
2027	1
2028	1
2029	1

Przedmiotem sprzedaży mogą być wyłącznie lokale mieszkalne, które Gmina Krzyż Wielkopolski przeznaczy do zbycia, mając na uwadze racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy. Burmistrz Krzyża Wielkopolskiego może odmówić sprzedaży lokali w każdym uzasadnionym przypadku w szczególności, gdy sprzedaż będzie sprzeczna z interesem gminy oraz w przypadkach określonych w odrębnych przepisach dotyczących zbywania lokali.

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

1. Prowadzenie polityki czynszowej ma na celu utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy Krzyż Wielkopolski na odpowiednim poziomie technicznym i użytkowym.
2. Czynsz stanowi główne źródło finansowania kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego.
3. Zasadniczym problemem w polityce czynszowej gminy Krzyż Wielkopolski jest znaczna dysproporcja poziomu czynszu za najem lokali gminnych w stosunku do poziomu rekomendowanego, czyli pozwalającego na wyrównanie dysproporcji między wpływami, a kosztami utrzymania zasobu lokalowego gminy. Znacząca dysproporcja jest również w stosunku do poziomu czynszu rynkowego. Obecnie wpływ z czynszu pozwalają tylko częściowo i to w stopniu, który nie zaspakaja niezbędnego minimum potrzeb, pokryć koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego. Skuteczne prowadzenie polityki czynszowej ma kluczowe znaczenie w procesie stopniowego urealnienia opłat za mieszkanie. Bez podnoszenia czynszów za lokale mieszkalne do poziomu pozwalającego na pokrycie kosztów utrzymania i remontów lokali, gmina będzie narażona na drenaż finansowy w zasobach komunalnych. Wpłaty czynszowe wnoszone przez najemców lokali komunalnych są niższe od kosztów bieżącego utrzymania nieruchomości, dochodzi więc do sytuacji gdzie gmina dotuje swoich najemców i to nawet w przypadku gdy dochód osiągany w gospodarstwie domowym nie wymaga wsparcia w tym zakresie.
4. Stawki czynszu (tzw. stawki bazowe) za najem lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy ustala Burmistrz Krzyża Wielkopolskiego w drodze zarządzenia, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową, takich jak:
 - położenie budynku, np.: centrum, zabudowa zwarta lub wolnostojąca;
 - położenie lokalu w budynku, np.: kondygnacja, stopień nasłonecznienia lokalu;
 - wyposażenie budynków i lokali w urządzenia techniczne i instalacyjne oraz ich stan;
 - ogólny stan techniczny budynku.
5. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w zasobie mieszkaniowym gminy Krzyż Wielkopolski.
6. Średnie stawki czynszu (w złotych/1m²) w zasobach komunalnych w latach 2025 – 2029 przedstawia poniższa tabela.

Wyszczególnienie	2025 (zł)	2026 (zł)	2027 (zł)	2028 (zł)	2029 (zł)	2030 (zł)
Lokale mieszkalne	4,41	4,63	4,86	5,11	5,36	5,61

Założono wzrost opłat czynszowych o wskaźnik średniorocznego wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych. Poziom wzrostu wskaźnika cen towarów i usług w okresie pięciu lat przyjmuje się na poziomie 5%.

7. Zróżnicowanie stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających jego wartość:

Stan wyposażenia mieszkania w instalacje	Baza [%]	Strefa		Usytuowanie budynku		Stan techniczny budynku		Usytuowanie mieszkania w budynku	
		teren miasta	teren gminy	2) korzystne	3) niekorzystne	4) ponad przeciętną	5) poniżej przeciętnej	6) korzystne	7) niekorzystne
I. o współczesnym - standardzie – co i gaz	100	+10	-10	+10	-10	+10	-10	+10	-10
II. z łazienką, wc i co	86	+ 10	-10	+10	-10	+10	-10	+10	-10
III. z łazienką i wc bez co	73	+10	-10	+10	-10	+10	-10	+10	-10
IV. tylko z wc lub łazienką	59	+10	- 10	+10	-10	+10	-10	+10	-10
V. tylko z wod. – kan.	45	+10	-10	+10	-10	+10	-10	+10	-10
VI. mieszkanie wyposażone w domofon wzrost stawki bazowej w pkt. I - V	2	-	-	-	-	-	-	-	-
VII. lokale socjalne	22	-	-	-	-	-	-	-	-

Objaśnienia:

1. Brak jednego elementu wyposażenia obniża standard mieszkania o jedną grupę,
2. Korzystne usytuowanie budynku np.. cicha ulica, zieleni,
3. Niekorzystne usytuowanie budynku np. brak w otoczeniu zieleni, oddalenie od komunikacji miejskiej, ruchliwa ulica,
4. Budynek zadbane, o wysokim standardzie pierwotnym,
5. Budynek o stanie technicznym poniżej przeciętnej, dawno nieremontowane,
6. Mieszkania na parterze lub na 4 i wyższym piętrze bez windy, ciemne, z widokiem na niekorzystne otoczenie (uciążliwy zakład przemysłowy, podwórce).

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. Zarządzenie zasobem lokalowym gminy Krzyż Wielkopolski należy do Burmistrza i opiera się na ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz uchwale Rady Miejskiej w Krzyżu Wielkopolskim w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Krzyż Wielkopolski, a jest wykonywane od 1 stycznia 2012 r. przez jednostkę budżetową – Zakładu Usług Komunalnych w Krzyżu Wielkopolskim zgodnie z uchwałą Nr IX/85/2011 Rady Miejskiej w Krzyżu Wlkp. z dnia 19 października 2011 r.

2. Budynkami wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy zarządza aktualnie:

- a) Zakład Administracji Budynków sp. z o.o w Krzyżu Wielkopolskim (58 wspólnot).
- b) DOMINO Zarządzanie Nieruchomościami Paulina Ferens, ul. Ludowa 21, 66-500 Strzelce Krajeńskie (6 wspólnot).
- c) CAM Sp. z o.o ul. Modrzewiowa 8, 64-761 Krzyż Wielkopolski (3 wspólnoty).
- d) Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko – Własnościowa ul. Os. Słowackiego 24 w Trzciance (2 wspólnoty na Osiedlu Parkowym).

Gmina, tak jak pozostali właściciele, jest zobowiązana do przekazywania zarządcy wynagrodzenia w wysokości zgodnej z uchwałami poszczególnych wspólnot oraz zaliczki na poczet eksploatacji i wpłat na fundusz remontowy.

3. Gospodarowanie zasobem gminy podlega w szczególności na :

- a) ewidencjonowaniu najemców i prowadzeniu dokumentacji dla tej nieruchomości,
- b) zapewnieniu najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych,
- c) utrzymania w należytym stanie technicznym nieruchomości oraz zleceniu i nadzorowaniu bieżących przeglądów technicznych zgodnie z wymaganymi przepisami,
- d) prowadzeniu spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najmem lokali oraz naliczaniem należności i windykacji tych należności.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w zakresie bieżących wydatków w kolejnych latach, tj. 2025-2030 będą:

Źródło finansowania	Lata					2030
	2025	2026	2027	2028	2029	
Czynsze za lokale mieszkalne	539 725	580 060	595 046	624 798	656 038	688 840
Czynsze za lokale użytkowe	205 000	215 000	226 012	237 312	249 179	261 637
Pozostałe wpływy (opłaty za garaże, komórki, ogrody, tereny pod komórkami/garażami)	133 275	139 940	146 936	154 282	161 997	170 096
Razem	878 000	935 000	967 994	1 016 392	1 067 213	1 120 573

W tabeli nie uwzględniono wielkości środków z budżetu gminy (dotacje na remonty inwestycyjne), które mogą być wprowadzone do budżetu w latach objętych programem w miarę możliwości finansowych. Wzrost wpływów z tyt. czynszów przewidywany jest w wysokości 5 % średniorocznego wzrostu cen towarów i usług, z uwzględnieniem planowanej sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych. W budynkach stanowiących współwłasność Gminy źródłem finansowania remontów jest fundusz remontowy, którego wielkość ustalają współwłaściciele nieruchomości.

Rozdział 8.

Wysokość wydatków związanych z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu gminy

1. Wysokość wydatków na mieszkaniowy zasób gminy w latach 2025-2030 będzie uzależniony od wzrostu kosztów eksploatacji, kosztów remontów i modernizacji lokali.
2. Koszty bieżącej eksploatacji obejmują: ubezpieczenia budynków i przeglądy techniczne. Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli to: comiesięczna składka na fundusz remontowy oraz na fundusz administracyjny we wspólnotach mieszkaniowych. Koszty zarządu to koszt wynikający z umowy o świadczenie usług polegających na zarządzaniu nieruchomościami z zasobu lokalowego gminy Krzyż Wielkopolski.

Wysokość wydatków w kolejnych latach przedstawia poniższa tabela:

Wyszczególnienie	2025	2026	2027	2028	2029	2030
	zł	zł	zł	zł	zł	zł
Zaliczki na poczet eksploatacji	233 350	245 018	257 268	270 132	283 638	297 820
Zaliczki na poczet remontów	191 000	200 550	210 577	221 106	232 162	243 770
Wynagrodzenie zarządcy	78 000	81 900	85 995	90 295	94 810	99 550

3. Ostateczny zakres rzeczowo-finansowy planu na lata 2025-2030 będzie corocznie weryfikowany na etapie tworzenia budżetu Gminy na dany rok.

4. W wyjątkowych sytuacjach, np. gdy nastąpi konieczność natychmiastowego wykonania nieplanowanego remontu z uwagi na zagrożenie życia lub zdrowia ludzi i mienia, przewiduje się zwiększenie kwoty wydatków w budżecie Gminy.

Rozdział 9.

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

1. Za niezbędne uznaje się działania zmierzające do poprawy wykorzystywania i racjonalnego gospodarowania zasobem gminy poprzez :

- 1) skuteczne egzekwowanie regularnych i terminowych należności czynszów;
- 2) stopniowo urealnianie wysokość czynszu za lokale mieszkalne;
- 3) dla najemców trwale zalegających z opłatami za użytkowanie lokali proponowanie zamiany na lokale mniejsze i tańsze w utrzymaniu;
- 4) sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz prowadzenie sprawnej windykacji zaległości;
- 5) kontynuowanie sprzedaży lokali komunalnych na rzecz najemców, z zastrzeżeniem, że część lokali pozostanie w zasobach komunalnych gminy i będzie wykorzystywana do realizacji zadania gminy; polegającego na zabezpieczeniu potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.
- 6) dążenie przede wszystkim do sprzedaży pojedynczych lokali stanowiących własność gminy znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w celu obniżania kosztów ponoszonych przez gminę związanych z utrzymaniem wspólnot.