



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

---

Poznań, dnia 2 stycznia 2026 r.

Poz. 20

### UCHWAŁA NR XXIV/188/2025 RADY MIEJSKIEJ GMINY KŁECKO

z dnia 17 grudnia 2025 r.

**w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kłecko  
na lata 2026-2030.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153), art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725) Rada Miejska Gminy Kłecko uchwala, co następuje:

**§ 1.** Przyjmuje się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kłecko na lata 2026-2030 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej Gminy Kłecko  
(-) Tadeusz Dobrzycki

Załącznik do uchwały nr XXIV/188/2025  
Rady Miejskiej Gminy Kłecko  
z dnia 17 grudnia 2025 r.

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

**Rozdział I  
Postanowienia ogólne**

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kłecko na lata 2026-2030 jest podstawowym dokumentem planistycznym określającym politykę efektywnego zarządzania gminnym zasobem mieszkaniowym. Podstawowym celem programu jest wskazanie głównych kierunków działania Gminy Kłecko w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym, dla skutecznego zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, w szczególności potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach. Program zawiera zasady tworzenia i wdrażania optymalnych rozwiązań, dając tym samym podstawę organowi wykonawczemu gminy do podejmowania bezpośrednich i bieżących decyzji. Punktem wyjścia do opracowania programu była analiza stanu zasobu mieszkaniowego Gminy Kłecko oraz uwzględnienie realnych możliwości gminy w zakresie gospodarowania nim.

Program opracowano zgodnie z art. 21 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725) i zawarto w nim:

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, a w szczególności:
  - a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
  - b) planowaną sprzedaż lokali.

## Rozdział II

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

Mieszkaniowy zasób gminy tworzą lokale usytuowane w budynkach stanowiących w całości własność Gminy Klecko oraz lokale usytuowane w budynkach stanowiących współwłasność gminy i innych podmiotów. Administrowanie mieszkaniowym zasobem gminy powierzono spółce komunalnej AquaProTech sp. z o.o.

Na dzień 30.11.2025 r. w zasobie znajdują się 85 lokali mieszkalnych, z czego 2 lokale są przedmiotem najmu socjalnego. Ponadto Gmina dysponuje także 3 mieszkaniami, które udostępnia jako mieszkania wspomagane-treningowe, w formie usługi socjalnej wspierania włączenia w życie społeczne, usamodzielnienie i przygotowanie do codziennego funkcjonowania, przy wsparciu Miejsko-Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Klecku. Struktura własności zasobu przedstawia się następująco: Na dzień 30.11.2025 r. w zasobie znajduje się 38 lokali w 13 budynkach, w których Gmina ma 100% własności oraz 47 lokali w 25 budynkach, w których sprzedano już część lokali i Gmina jest współwłaścicielem (we wspólnotach mieszkaniowych).

Prognozuje się, że wielkość zasobu w latach 2026-2030 będzie ulegała zmianom, z jednej strony w wyniku sprzedaży lokali, z drugiej strony w wyniku budowy nowych budynków mieszkalnych z przeznaczeniem na lokale komunalne. Powiększenie zasobu mieszkaniowego planowane jest w drugiej połowie 2026 roku, po zakończeniu prowadzonej inwestycji, polegającej na budowie 7 budynków mieszkalnych, w których znajdować się będą łącznie 84 mieszkania.

Tabela nr 1. Struktura gminnego zasobu mieszkaniowego

| Ilość lokali |                                           | Stary zasób (istniejący)<br>stan na dzień 30.11.2025 r.                                                                                                               |                                |                     | Nowy zasób (planowane do<br>wybudowania w 2026 r.)                                                                                                                         |                               |                     |
|--------------|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|---------------------|
| Polozenie    | w mieście /<br>na terenie wiejskim        | w Klecku<br>65                                                                                                                                                        | na terenach<br>wiejskich<br>20 | <b>RAZEM<br/>85</b> | w Klecku<br>84                                                                                                                                                             | na terenach<br>wiejskich<br>0 | <b>RAZEM<br/>84</b> |
|              | w budynkach 100%<br>własność gminy        | 20                                                                                                                                                                    | 18                             | 38                  | 84                                                                                                                                                                         | 0                             | 84                  |
|              | w budynkach<br>wspólnot<br>mieszkaniowych | 45                                                                                                                                                                    | 2                              | 47                  | 0                                                                                                                                                                          | 0                             | 0                   |
| <b>Uwagi</b> |                                           | W ramach 85 mieszkań wyodrębniono:<br>82 zwykłych mieszkań<br>+ 3 mieszkania treningowe (dla osób w<br>trudnej sytuacji życiowej jako wsparcie<br>w usamodzielnieniu) |                                |                     | W ramach 84 mieszkań wyodrębniono:<br>79 zwykłych mieszkań<br>+ 5 mieszkań „za życiem” (dla rodzin z<br>dziećmi z poważnymi wadami<br>stwierdzonymi w okresie prenatalnym) |                               |                     |

Stan techniczny lokali jest zróżnicowany i zależy od długości okresu eksploatacji oraz prowadzonych remontów. Wszystkie lokale będące obecnie w zasobie zlokalizowane są w budynkach oddanych do użytkowania przed 2000 rokiem. Oceny stanu technicznego zasobu dokonano na podstawie wyposażenia lokalu w wodę z sieci, kanalizację, centralne ogrzewanie,

łazienkę, WC oraz ogólny stan techniczny budynku, w którym znajduje się lokal. Na potrzeby oceny stanu technicznego przyjęto następujące kryteria:

- Stan techniczny określony jako bardzo dobry przyjęto dla lokali w nowych budynkach, które powstaną w 2026 roku. Będą to lokale o wysokim standardzie, wyposażone we wszystkie niezbędne instalacje: wodę z sieci, kanalizację, centralne ogrzewanie, łazienkę, WC, ewentualnie inne udogodnienia, zlokalizowane w budynkach, posiadających wysoki poziom efektywności energetycznej wraz z ekologicznym źródłem ciepła, z pełną infrastrukturą towarzyszącą (parkingi, chodniki, plac zabaw, itp.). Przyjmuje się, że standard tych lokali będzie w znacznym stopniu przewyższał standard lokali będących obecnie w zasobie, które są zlokalizowane w starszych budynkach (oddanych do użytkowania przed 2000 r.).
- Stan techniczny określony jako dobry oznacza, że lokal znajduje się w budynku oddanym do użytkowania przed 2000 rokiem, wyposażony jest we wszystkie wymienione instalacje: wodę z sieci, kanalizację, centralne ogrzewanie, łazienkę, WC, a ogólny stan budynku, w którym znajduje się lokal nie będzie wymagał w najbliższych latach remontów, lecz jedynie bieżącej konserwacji;
- Stan techniczny określony jako średni oznacza, że lokal znajduje się w budynku oddanym do użytkowania przed 2000 rokiem, jest wyposażony we wszystkie instalacje, które posiadają lokale w stanie dobrym, a ogólny stan budynku, w którym znajduje się lokal będzie wymagał w najbliższych latach remontów lub modernizacji; albo lokal nie jest wyposażony we wszystkie instalacje, które posiadają lokale w stanie dobrym, a ogólny stan budynku, w którym znajduje się lokal nie będzie wymagał w najbliższych latach remontów, lecz jedynie bieżącej konserwacji;
- Stan techniczny określony jako zły oznacza, że lokal znajduje się w budynku oddanym do użytkowania przed 2000 rokiem, nie jest wyposażony we wszystkie instalacje, które posiadają lokale w stanie dobrym, a ogólny stan budynku, w którym znajduje się lokal będzie wymagał w najbliższych latach remontów lub modernizacji.

W oparciu o powyższe kryteria sporządzono prognozę stanu technicznego zasobu w kolejnych latach przedstawioną w poniższej tabeli. Prognoza uwzględnia także zmiany wielkości zasobu wynikające z planowanej sprzedaży, wskazanej w tabeli nr 4 oraz prowadzonej inwestycji w zakresie budownictwa mieszkaniowego, w ramach której zakłada się powstanie w 2026 roku 84 nowych lokali mieszkalnych.

Tabela nr 2. Prognoza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach

| Lp. | Lata                | Prognozowana ilość lokali w zasobie | Prognoza stanu technicznego         |                              |                               |                            |
|-----|---------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------|-------------------------------|----------------------------|
|     |                     |                                     | Ilość lokali w stanie bardzo dobrym | Ilość lokali w stanie dobrym | Ilość lokali w stanie średnim | Ilość lokali w stanie złym |
| 1.  | 2026<br>I półrocze  | 85                                  | 0                                   | 14                           | 57                            | 14                         |
|     | 2026<br>II półrocze | 154                                 | 84                                  | 10                           | 50                            | 10                         |
| 2.  | 2027                | 139                                 | 84                                  | 10                           | 40                            | 5                          |

|    |             |     |    |    |    |   |
|----|-------------|-----|----|----|----|---|
| 3. | <b>2028</b> | 124 | 84 | 10 | 27 | 3 |
| 4. | <b>2029</b> | 119 | 84 | 10 | 24 | 1 |
| 5. | <b>2030</b> | 114 | 84 | 10 | 20 | 0 |

### **Rozdział III**

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

Większość budynków i lokali składających się na mieszkaniowy zasób Gminy, ze względu na swój wiek i stan techniczny wymaga przeprowadzenia remontów lub modernizacji. Priorytetowym celem planowanych działań w tym zakresie jest utrzymanie lokali i budynków w stałej sprawności technicznej oraz w stanie niepogorszonym, zapewnienie bezpieczeństwa i dogodnych warunków do zamieszkania lokatorom, a także miarę możliwości podnoszenie standardów budynków i lokali. Potrzeby remontowe budynków i lokali mieszkalnych wynikają w szczególności z:

- Konieczności ochrony życia i zdrowia ludzi w pomieszczeniach budynku;
- Utrzymania wymaganego stanu technicznego budynków i lokali;
- Zapewnienia użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń zgodnie z przeznaczeniem, w szczególności zapewnienie warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę, energię cieplną, energię elektryczną, odprowadzanie ścieków oraz ochronę przeciwpożarową;
- Dostosowania do obowiązujących przepisów w zakresie ochrony środowiska;
- Utrzymania estetyki budynku i jego otoczenia.

W związku ze zmianą wielkości zasobu i jego zróżnicowaniem w wyniku budowy 7 budynków mieszkalnych w Kłecku, która po zakończeniu w II połowie 2026 roku powiększy zasób o 84 nowe mieszkania, przyjmuje się następujące założenia:

- w dotychczasowej części zasobu, tj. w budynkach oddanych do użytkowania przed 2000 rokiem, zakłada się sprzedaż jak największej ilości mieszkań, ponieważ ich utrzymywanie w większości jest nieopłacalne. Remonty tej części zasobu będą ograniczały się do niezbędnych napraw np. dachów, kominów, wymiany okien i drzwi, tam gdzie jest to konieczne dla prawidłowej eksploatacji.

- w nowej części zasobu tj. w budynkach oddanych do użytkowania w 2026 roku, zakłada się, że nowe mieszkania, w najbliższych latach nie będą wymagały nakładów finansowych na remonty i modernizacje.

Remonty i modernizacje budynków będą wykonywane przez Gminę w budynkach będących w 100% jej własnością, natomiast w nieruchomościach, których Gmina jest współwłaścicielem partycypuje w kosztach remontów i modernizacji części wspólnych budynków poprzez uiszczanie opłat na fundusz remontowy do wspólnot mieszkaniowych. We wszystkich lokalach gminnych, niezależnie od struktury własności budynku, wykonywane będą te prace, które są niezbędne do prawidłowej eksploatacji lokali, a nie leżą w gestii najemcy. Kolejność i zakres prac remontowych będą ustalane w oparciu o okresowe przeglądy

techniczne, a jako priorytetowe wykonywane będą remonty wynikające z wymogów bezpieczeństwa. Plan remontów będzie realizowany w zależności od stopnia pilności ich wykonania, ustalanego w oparciu przeprowadzone przeglądy i potrzeby zgłaszane przez lokatorów, przy uwzględnieniu możliwości finansowych Gminy.

Tabela nr 3. Plan remontów i modernizacji na lata 2026-2030

| Lp. | Lata | Zakres planowanych prac                                                                                                                                                                         | Budynki/lokale                                                             | Szacowany koszt |
|-----|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| 1.  | 2026 | Remonty i naprawy konieczne wynikające z przeglądów oraz potrzeb zgłaszanych przez lokatorów (przede wszystkim dachów, kominów, instalacji, wymiany okien i drzwi, malowanie klatek schodowych) | Budynki lub lokale w budynkach sprzed 2000 r. – sukcesywnie według potrzeb | 65 000,00 zł    |
| 2.  | 2027 | Remonty i naprawy konieczne wynikające z przeglądów oraz potrzeb zgłaszanych przez lokatorów (przede wszystkim dachów, kominów, instalacji, wymiany okien i drzwi, malowanie klatek schodowych) | Budynki lub lokale w budynkach sprzed 2000 r. – sukcesywnie według potrzeb | 65 000,00 zł    |
| 3.  | 2028 | Remonty i naprawy konieczne wynikające z przeglądów oraz potrzeb zgłaszanych przez lokatorów (przede wszystkim dachów, kominów, instalacji, wymiany okien i drzwi, malowanie klatek schodowych) | Budynki lub lokale w budynkach sprzed 2000 r. – sukcesywnie według potrzeb | 65 000,00 zł    |
| 4.  | 2029 | Remonty i naprawy konieczne wynikające z przeglądów oraz potrzeb zgłaszanych przez lokatorów (przede wszystkim dachów, kominów, instalacji, wymiany okien i drzwi, malowanie klatek schodowych) | Budynki lub lokale w budynkach sprzed 2000 r. – sukcesywnie według potrzeb | 65 000,00 zł    |
| 5.  | 2030 | Remonty i naprawy konieczne wynikające z przeglądów oraz potrzeb zgłaszanych przez lokatorów (przede wszystkim dachów, kominów, instalacji, wymiany okien i drzwi, malowanie klatek schodowych) | Budynki lub lokale w budynkach sprzed 2000 r. – sukcesywnie według potrzeb | 65 000,00 zł    |

#### Rozdział IV

##### Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

Sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasoby Gminy Kłecko odbywać się będzie w oparciu uchwały Rady Miejskiej Gminy Kłecko. Decyzje w tym zakresie będą podejmowane indywidualnie dla poszczególnych lokali lub budynków. Z uwagi na prowadzoną inwestycję polegającą na budowie 7 budynków mieszkalnych, w których znajdować się będą łącznie 84 mieszkania, planowana jest sprzedaż części mieszkań, w celu optymalizacji kosztów utrzymania zasobu. Nowe mieszkania powstałe w ramach inwestycji w okresie obowiązywania programu nie będą podlegały sprzedaży. W latach 2026-2030 zakłada się natomiast sprzedaż lokali w budynkach oddanych do użytkowania przed 2000 r. Pozwoli to na zasilenie budżetu w najbliższych latach wpływami ze sprzedaży tego majątku, a dotychczasowym najemcom umożliwi nabycie mieszkań w atrakcyjnej cenie. W tym celu podjęto uchwałę nr XV/123/2025 Rady Miejskiej Gminy Kłecko z dnia 23 kwietnia 2025 r. która wprowadza nowe, wyższe niż dotychczas bonifikaty przy sprzedaży lokali, w wysokości 70% ceny (w przypadku jednorazowej zapłaty). Taką możliwość będą mieli najemcy, którzy złożą wniosek do dnia 31 grudnia 2027 roku. Po tym terminie bonifikaty będą udzielane w wysokości 20% ceny (w

przypadku jednorazowej zapłaty). Sprzedaż lokali następować będzie w przeważającej mierze w trybie bezprzetargowym, na rzecz ich najemców, a w przypadkach gdy lokal jest wolny, w drodze przetargu.

Spodziewane jest zwiększenie sprzedaży mieszkań w okresie obowiązywania wyższych bonifikat, tj. w latach 2026-2027, a także w 2028 roku w wyniku realizacji wniosków złożonych do dnia 31.12.2027 roku. Prognozuje się, że po wejściu w życie niższych bonifikat, tj. w latach 2029-2030 ilość sprzedawanych mieszkań na rzecz najemców spadnie. Natomiast zakłada się, że pozostałe lokale będą w miarę możliwości przeznaczane do sprzedaży w przetargach. Planowaną sprzedaż lokali w poszczególnych latach przedstawia tabela nr 4.

Tabela nr 4. Plan sprzedaży lokali na lata 2026-2030

|                                        | Lata |      |      |      |      |
|----------------------------------------|------|------|------|------|------|
|                                        | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 |
| Prognozowana ilość lokali do sprzedaży | 15   | 15   | 15   | 5    | 5    |

## Rozdział V

### Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

W celu prowadzenia właściwej gospodarki lokalami mieszkalnymi, utrzymania budynków w należytym stanie technicznym, ciągłego podnoszenia standardu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy, regularnego dostosowywania stawek czynszu za najem lokali do zmieniających się uwarunkowań ekonomicznych, przyjmuje się do realizacji następujące zasady polityki czynszowej dla mieszkaniowego zasobu Gminy Kłecko:

Wysokość bazowej stawki czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Burmistrz Gminy Kłecko w drodze zarządzenia. Zakłada się regularne aktualizowanie stawki bazowej z uwzględnieniem zmieniających się warunków rynkowych, inflacji i kosztów utrzymania zasobu.

Ustalona stawka bazowa czynszu może ulec obniżeniu lub podwyższeniu ze względu na poniższe czynniki zwiększające lub zmniejszające wartość użytkową lokalu:

#### Czynniki obniżające wartość czynszu:

- 1) Położenie budynku – 0%
- 2) Położenie lokalu w budynku – 0%
- 3) Wyposażenie budynku w urządzenia techniczne i instalacje:
  - brak łazienki i WC w lokalu -10 %
  - brak centralnego ogrzewania - 10%
  - brak instalacji wodno-kanalizacyjnej - 10%
- 4) Ogólny stan techniczny budynku:
  - brak termomodernizacji budynku oraz brak ekologicznego źródła ciepła - 10%

#### Czynniki podwyższające wartość czynszu:

Nie przewiduje się podwyższania czynszu w stosunku do stawki bazowej.

Objaśnienia:

- Przez instalację wodno-kanalizacyjną rozumie się również urządzenia wodociągowe (hydrofor) i kanalizacyjne (bezodpływowy zbiornik na ścieki)
- Przez ekologiczne źródła ciepła rozumie się te, które zostały określone w Programie ochrony powietrza dla strefy wielkopolskiej wprowadzonej Uchwałą nr XXI/391/20 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 13 lipca 2020 r. ze zmianami.

Obniżenie stawki bazowej czynszu następuje poprzez zsumowanie wszystkich występujących w lokalu czynników obniżających.

Czynniki obniżające wysokość czynszu nie dotyczą najmu socjalnego lokalu. Stawka czynszu w przypadku najmu socjalnego lokalu nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie gminy, ustalonej przez Burmistrza Gminy Klecko w drodze zarządzenia.

Kluczowym elementem polityki czynszowej będzie również sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania czynszów oraz windykacja zaległości.

**Rozdział VI****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**

W budynkach, których Gmina Klecko jest wyłącznym właścicielem lokalami zarządza Burmistrz Gminy Klecko, który realizuje zadania w tym zakresie poprzez pracowników merytorycznych Urzędu Miejskiego Gminy Klecko oraz administratora. Administrowanie mieszkaniowym zasobem gminy wraz z bieżącym utrzymaniem powierzono spółce komunalnej AquaProTech sp. z o.o. Zarządzanie lokalami w budynkach, których gmina nie jest wyłącznym właścicielem odbywa się na podstawie uchwał podjętych przez poszczególne wspólnoty mieszkaniowe, a AquaProTech sp. z o.o. reprezentuje Gminę Klecko jako członka tych wspólnot. W okresie objętym programem nie przewiduje się znaczących zmian w zakresie powierzenia zarządzania i administrowania gminnym zasobem mieszkaniowym innym podmiotom.

Zarządzanie zasobem odbywa się w taki sposób aby zapewnić w szczególności:

- Racjonalne i efektywne gospodarowanie, właściwą gospodarkę ekonomiczno-finansową nieruchomości;
- Godne warunki mieszkaniowe najemcom;
- Bezpieczeństwo użytkowania i właściwą eksploatację;
- Utrzymanie zasobu w należytym stanie technicznym;
- Prowadzenie spraw związanych z przydziałem lokali, zawieraniem umów najmu, pobieraniem czynszu i innych opłat, windykacją należności;
- Bieżące administrowanie;
- Dokonywanie okresowych analiz, monitorowanie bieżącej sytuacji i ustalanie na ich podstawie polityki zarządzania zasobem.

W wyniku przeprowadzonych wraz z administratorem analiz przyjęto następujące założenia w zakresie sposobu i zasad zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład zasobu na lata 2026-2030:

- Optymalizacja kosztów utrzymania zasobu oraz bardziej efektywne zarządzanie nim, poprzez zmniejszenie ilości lokali w zasobie, znajdujących w budynkach oddanych do użytkowania przed 2000 rokiem (planowana zwiększona sprzedaż);
- Poprawa standardu pozostałych w zasobie lokali komunalnych, a co za tym idzie zwiększenie komfortu najemców (na podstawie analiz stanu technicznego poszczególnych budynków, a następnie realizacji wynikającego z tych analiz planu remontów i modernizacji)
- Budowę nowych mieszkań o wysokim standardzie, co pozwoli na zwiększenie dostępności mieszkań i zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych na wysokim poziomie;
- Dążenie do zakładania wspólnot mieszkaniowych, w budynkach w których gmina jest współwłaścicielem, a wspólnoty nie zostały dotychczas sformalizowane. Wspólnota mieszkaniowa powstaje z mocy prawa, do prawidłowego funkcjonowania niezbędne jest jednak jej formalne powołanie (wybór zarządu i zarządcy, ustalenie regulaminu oraz dopełnienie innych niezbędnych formalności), w celu efektywnego zarządzania wspólną nieruchomością. Gmina Kłecko jako współwłaściciel nieruchomości będzie inicjowała te działania;
- Zwiększanie świadomości najemców w zakresie ich praw i obowiązków.

## **Rozdział VII**

### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach**

Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2026-2030 będą:

- Wpływy z czynszów za najem lokali;
- Wpływy ze sprzedaży lokali;
- Środki własne z budżetu Gminy;
- Środki finansowe pozyskiwane przez Gminę w ramach dostępnych programów i funduszy zewnętrznych.

## **Rozdział VIII**

### **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**

Podstawowym elementem w planowaniu wydatków w gospodarce mieszkaniowej jest utrzymanie istniejących zasobów w stanie nie pogorszonym, w ramach posiadanych środków finansowych. Jednocześnie wielkość tych środków będzie decydowała o zakresie prowadzonych prac remontowych, modernizacyjnych, konserwacyjnych oraz inwestycyjnych. Przewiduje się koszty i wydatki na utrzymanie zasobu mieszkaniowego Gminy Kłecko w latach 2026-2030 w następujących wysokościach:

Tabela nr 5. Wysokość kosztów w latach 2026-2030

| Lp.         | Rodzaj kosztów                                                                           | Lata                    |                      |                      |                      |                      |
|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
|             |                                                                                          | 2026                    | 2027                 | 2028                 | 2029                 | 2030                 |
| 1.          | koszty bieżącej eksploatacji                                                             | 220 000,00 zł           | 240 000,00 zł        | 260 000,00 zł        | 310 000,00 zł        | 340 000,00 zł        |
| 2.          | koszty remontów oraz koszty modernizacji                                                 | 65 000,00 zł            | 65 000,00 zł         | 65 000,00 zł         | 65 000,00 zł         | 65 000,00 zł         |
| 3.          | koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli | 160 000,00 zł           | 160 000,00 zł        | 140 000,00 zł        | 140 000,00 zł        | 120 000,00 zł        |
| 4.          | koszty inwestycyjne                                                                      | 16 500 000,00 zł        | 0,00 zł              | 0,00 zł              | 0,00 zł              | 0,00 zł              |
| <b>Suma</b> |                                                                                          | <b>16 945 000,00 zł</b> | <b>465 000,00 zł</b> | <b>465 000,00 zł</b> | <b>515 000,00 zł</b> | <b>525 000,00 zł</b> |

W pierwszej kolejności zabezpieczane będą środki na wydatki konieczne związane z eksploatacją i niezbędnymi remontami oraz kosztami zarządu.

W zakresie kosztów inwestycyjnych planuje się w 2026 roku zakończenie budowy 7 budynków mieszkalnych, składających się na 84 mieszkania, a ze względu na skalę tej inwestycji i obciążenie budżetu gminy, w kolejnych latach nie przewiduje się nowych wydatków inwestycyjnych, a jedynie utrzymanie istniejącego zasobu. Całkowita wartość tej inwestycji zgodnie z założeniami Wieloletniej Prognozy Finansowej na dzień 30.11.2025 r. wynosi 38 155 925,77 zł, przy czym na 2026 rok zaplanowana jest kwota 16 362 548,53 zł (na potrzeby niniejszego programu przyjęto 16 500 000,00 zł). Zakłada się, że nowe mieszkania nie będą wymagały w najbliższych latach nakładów, a większość mieszkań w starszych budynkach zostanie sprzedana. Docelowo zasób mieszkaniowy będzie utrzymany w dobrym standardzie przy ponoszeniu stosunkowo niewielkich nakładów na jego utrzymanie.

Tabela nr 5 przedstawia koszty prognozowane, faktyczna wysokość tych środków określana będzie szczegółowo w uchwałach budżetowych na poszczególne lata i będzie poparta diagnozą zmieniających się uwarunkowań, możliwości i potrzeb.

Wpływy z czynszów uzyskiwane z najmu lokali w 2025 roku zaplanowane były na poziomie niespełna 274.000,00 zł, natomiast na 30.11.2025 r. uzyskano wpływy w wysokości niespełna 254.000,00 zł. Zadłużenie najemców na 31.10.2025 r. z tytułu czynszu, opłat eksploatacyjnych oraz odbioru odpadów wynosi ponad 155.000,00 zł. Zaplanowane w niniejszym programie działania mają na celu m.in. zbilansowanie kosztów i przychodów w obrębie gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

## **Rozdział IX**

### **Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali oraz planowaną sprzedaż lokali**

W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy planuje się w okresie obowiązywania programu:

- Dążenie do zapewnienia nakładów finansowych na utrzymanie zasobu mieszkaniowego adekwatnie do potrzeb, w tym podejmowanie działań w celu zabezpieczenia corocznie w budżecie gminy stosownych środków finansowych na ten cel, podejmowanie starań w celu pozyskania zewnętrznych środków finansowych;
- Weryfikację umów najmu i w przypadkach przewidzianych przepisami prawa wypowiadanie ich najemcom, którzy mogą mieć zaspokojone potrzeby mieszkaniowe poza zasobem gminy;
- Systematyczne aktualizowanie stawek czynszu;
- Prowadzenie intensywnych działań windykacyjnych zaległości;
- W uzasadnionych przypadkach dokonywanie zamian lokali na lokale dostosowane do aktualnych potrzeb mieszkaniowych i możliwości płatniczych najemców;
- W ramach niniejszego programu nie przewiduje się remontów wiążących się z koniecznością wykwaterowania lokatorów do lokali zamiennych. Jednakże w przypadku wystąpienia takich sytuacji, z zasobu należy wygospodarować lokale zamienne na czas trwania remontów;
- Realizację planowanej sprzedaży mieszkań, aby wyeliminować z zasobu te, których utrzymywanie jest ekonomicznie nieuzasadnione oraz te stanowiące udział gminy we wspólnotach mieszkaniowych;
- Podejmowanie innych działań zmierzających do podnoszenia efektywności zarządzania zasobem mieszkaniowym np. podnoszenie kwalifikacji zawodowych pracowników.

Kompleksowa realizacja założeń niniejszego programu pozwoli na prawidłowe wypełnienie przez Gminę roli właściciela komunalnego zasobu mieszkaniowego, zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców w jak największym stopniu oraz udzielenie pomocy osobom znajdującym się w trudnej sytuacji mieszkaniowej.