



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 30 stycznia 2026 r.

Poz. 958

### UCHWAŁA NR XXIII/197/2026 RADY GMINY GNIEZNO

z dnia 15 stycznia 2026 r.

#### w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Gniezno obejmującego lata 2026-2030

Na podstawie art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 725), uchwala się co następuje:

#### A. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy

##### § 1. 1. Prognozowany podział lokali

| Lp. | Rodzaj lokalu | Kolejne lata |      |      |      |      |
|-----|---------------|--------------|------|------|------|------|
|     |               | 2026         | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 |
| 1   | Socjalne      | 2            | 2    | 2    | 2    | 2    |
| 2   | Pozostałe     | 36           | 36   | 36   | 36   | 36   |

##### 2. Analiza struktury zasobów mieszkaniowych będących własnością Gminy Gniezno

|                  | Ilość mieszkań | Pow. użytkowa w m <sup>2</sup> | ilość izb | Przeciętna      |      |                                  |                             |
|------------------|----------------|--------------------------------|-----------|-----------------|------|----------------------------------|-----------------------------|
|                  |                |                                |           | liczba osób na: |      | powierzchnia użytkowa mieszkania |                             |
|                  |                |                                |           | mieszkanie      | izbę | w m <sup>2</sup>                 | na 1 osobę w m <sup>2</sup> |
| Zasoby komunalne | 38             | 1997,78                        | 159       | 3,43            | 0,6  | 52,57                            | 16,31                       |

##### § 2. Podział budynków pod kątem wyposażenia:

| Lp. | Rodzaj lokalu                           | Kolejne lata |      |      |      |      |
|-----|---|--------------|------|------|------|------|
|     |   | 2026         | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 |
| 1   | posiadający ogrzewanie                  | 38           | 38   | 38   | 38   | 38   |
| 2   | posiadający instalację wodną            | 38           | 38   | 38   | 38   | 38   |
| 3   | posiadający kanalizację w pomieszczeniu | 38           | 38   | 38   | 38   | 38   |

#### B. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji

##### § 3. Analiza potrzeb głównych w zakresie remontów z podziałem na budynki i mieszkania:

| Rodzaj remontu | Kolejne lata |      |      |      |      |
|----------------|--------------|------|------|------|------|
|                | 2026         | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 |

|                                 | bud. | miesz | bud. | miesz | bud. | miesz | bud. | miesz | bud. | miesz |
|---------------------------------|------|-------|------|-------|------|-------|------|-------|------|-------|
| Remonty dachów                  |      |       | 1    |       | 1    |       |      |       | 1    |       |
| malowanie zew. elewacji budynku |      |       |      |       | 1    | 3     |      |       | 1    | 3     |
| wymiana okien lub drzwi         | 1    | 1     | 1    | 2     |      |       | 1    | 2     |      |       |

#### § 4. Plan remontów w poszczególnych latach:

| Lp. | Remonty ( w tys. zł)                                    | Kolejne lata |       |       |      |       |
|-----|---|--------------|-------|-------|------|-------|
|     |   | 2026         | 2027  | 2028  | 2029 | 2030  |
| 1   | wymiana pokryć dachowych                                |              | 100,0 | 100,0 |      | 100,0 |
| 2   | malowanie zew. elewacji budynków                        |              |       | 40,0  |      | 30,0  |
| 3   | malowanie klatek schodowych                             |              | 12,0  |       | 14,0 | 18,0  |
| 4   | wykonanie kominów                                       |              | 7,0   |       | 12,0 | 10,0  |
| 5   | wymiana rur, rynien, opierzeń i papy na dachu           |              | 10,0  |       | 14,0 |       |
| 6   | naprawy inne  | 20,0         | 20,0  | 14,0  | 16,0 | 15,0  |
| 7   | dostosowanie pozyskanych pomieszczeń na cele mieszkalne |              | 35,0  |       |      | 20,0  |
|     | Razem   | 20,0         | 184,0 | 154,0 | 56,0 | 193,0 |

#### C. Sprzedaż lokali

##### § 5. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach:

| Sprzedaż lokali w latach kolejnych |      |      |      |      |
|------------------------------------|------|------|------|------|
| 2026                               | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 |
| 1                                  | 4    | 2    | 4    | 3    |

#### D. Zasady polityki czynszowej

##### § 6. Ustala się następujące rodzaje czynszów dla lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy:

- a) za lokale mieszkalne i zamienne,
- b) za lokale socjalne

§ 7. 1. Czynsz obejmuje: podatek od nieruchomości, koszty administrowania, koszty konserwacji, utrzymania technicznego budynku.

2. Najemca oprócz czynszu jest zobowiązany do uiszczania związanych z eksploatacją mieszkania opłat niezależnych od właściciela, tj. opłat za dostawę do lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór nieczystości płynnych w wypadkach gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

§ 8. 1. Czynsz ustala się stosując metodę tzw. stawki bazowej za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, uwzględniając czynniki obniżające stawki czynszu według załącznika nr 1 do uchwały.

2. Czynniki obniżające stawki czynszu dotyczące także czynszu za lokale socjalne, albowiem obowiązują dwie odrębne stawki bazowe czynszu, jedna dla lokali mieszkalnych i zamiennych, a druga dla socjalnych.

§ 9. Stawki czynszu miesięcznego za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej ustala zarządzeniem Wójt Gminy Gniezno.

§ 10. Czynsz najmu płacony jest z góry do 10 dnia każdego miesiąca na rachunek wynajmującego, z wyjątkiem przypadków gdy strony pisemnie ustaliły zmianę terminu i formę.

§ 11. W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą zastosowanie mają obowiązujące przepisy prawa.

#### E. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami

§ 12. Opis dzisiejszego sposobu zarządzania. Stan gminnych zasobów mieszkaniowych i jakości usług dla ich lokatorów zależy głównie od systemu zarządzania gminnymi nieruchomościami. Obecnie w gminie budynkami zarządza Wójt Gminy Gniezno

#### F. Finansowanie gospodarki mieszkaniowej

**§ 13. Źródła finansowania w kolejnych latach:**

| Lp. | Źródła finansowania<br>(w tys. zł) | Lata kolejne |      |      |      |      |
|-----|------------------------------------|--------------|------|------|------|------|
|     |                                    | 2026         | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 |
| 1   | Dochody z czynszu                  | 44,0         | 39,0 | 38,0 | 38,0 | 38,5 |
| 2   | Dochody z lokali użytkowych        | 2,6          | 2,6  | 2,6  | 2,6  | 2,6  |
|     | Razem                              | 46,6         | 41,6 | 40,6 | 40,6 | 41,1 |

**§ 14. Prognoza wysokości wydatków w kolejnych latach**

| Lp. | koszty<br>(w tys. zł) | Lata kolejne |      |      |      |      |
|-----|-----------------------|--------------|------|------|------|------|
|     |                       | 2026         | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 |
| 1   | Bieżącej eksploatacji | 20,0         | 21,0 | 12,0 | 15,0 | 21,0 |
| 2   | Remontów              | 0,0          | 32,0 | 0,0  | 0,0  | 20,0 |
|     | Razem                 | 20,0         | 53,0 | 12,0 | 15,0 | 41,0 |

**G. Inne działania**

**§ 15.** W celu poprawy warunków mieszkaniowych i racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy planuje się następujące działania:

- bieżące działania w celu prawidłowego eksploataowania budynków mieszkalnych

**§ 16.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Gniezno.

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

Przewodniczący Rady Gminy  
(-) Patryk Dobrzyński