



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

---

Poznań, dnia 31 marca 2026 r.

Poz. 2626

### UCHWAŁA NR XXIX/300/2026 RADY MIASTA GNIEZNA

z dnia 25 marca 2026 r.

#### **zmieniająca uchwałę w sprawie: wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Gniezna na lata 2021–2025 oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Gniezna**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15) i art. 40 ust. 2 pkt. 3) ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 ze zm.), art. 21 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 725) oraz art. 53 Ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (tj. Dz. U. z 2025 r. poz. 1214 ze zm.) Rada Miasta Gniezna uchwala,co następuje:

§ 1. W uchwale nr XXIX/396/2020 Rady Miasta Gniezna z dnia 25 listopada 2020 r. w sprawie: wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Gniezna na lata 2021–2025 oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Gniezna , wprowadza się następujące zmiany:

1) W uchwale tytuł otrzymuje brzmienie:

„w sprawie: wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Gniezna na lata 2021–2030 oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Gniezna”;

2) Załącznik nr 1 otrzymuje brzmienie, jak w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

3) w § 15 w ust. 1 po pkt 7 dodaje się pkt 8 w brzmieniu:

„8) osobom, które ukończyły program usamodzielniania realizowany w ramach najmu lokalu mieszkalnego treningowego lub wspomaganego.”.

§ 2. Pozostałe postanowienia uchwały Nr XXIX/396/2020 Rady Miasta Gniezna z dnia 25 listopada 2020 r. pozostają bez zmian.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Gniezna.

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

Wiceprzewodniczący Rady Miasta Gniezna  
(-) Michał Glejzer

Załącznik nr 1 do uchwały nr XXIX/300/2026

Rady Miasta Gniezna

z dnia 25 marca 2026 r.

## **WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY MIASTO GNIEZNO**

(Program stanowi kontynuację Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Gniezna przyjętego na lata 2021–2025 i został zaktualizowany z uwzględnieniem uwarunkowań obowiązujących w latach 2026–2030)

### **Rozdział 1. Postanowienia ogólne**

§ 1. 1. Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miasto Gniezno, zwany dalej „Programem”, określa kierunki oraz zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, stanowiącym własność Gminy Miasto Gniezno.

2. Program jest dokumentem planistycznym o charakterze strategicznym, służącym realizacji zadań własnych gminy w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

§ 2. 1. Program stanowi kontynuację Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Gniezna przyjętego na lata 2021–2025 i został zaktualizowany w celu dostosowania jego treści do aktualnych uwarunkowań społecznych, prawnych, technicznych oraz finansowych.

2. Aktualizacja Programu uwzględnia w szczególności zmiany wynikające z sytuacji demograficznej miasta, stanu technicznego zasobu mieszkaniowego, dostępnych źródeł finansowania oraz obowiązujących regulacji prawnych.

§ 3. 1. Program obejmuje działania Gminy Miasto Gniezno związane z:

- 1) utrzymaniem i poprawą stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy,
- 2) racjonalnym gospodarowaniem lokalami mieszkalnymi,
- 3) realizacją inwestycji mieszkaniowych i modernizacji lokali,
- 4) polityką czynszową,
- 5) zarządzaniem zasobem,
- 6) prywatyzacją lokali mieszkalnych,
- 7) pozyskiwaniem zewnętrznych źródeł finansowania.

2. Program uwzględnia konieczność zapewnienia lokali osobom i rodzinom znajdującym się

w trudnej sytuacji życiowej, w tym osobom o niskich dochodach, osobom objętym pomocą społeczną oraz osobom korzystającym z form wsparcia w postaci lokali treningowych i wspomaganych.

§ 4. 1. Celem nadrzędnym Programu jest prowadzenie przejrzystej, racjonalnej i długofalowej polityki mieszkaniowej Gminy Miasto Gniezno, zapewniającej efektywne wykorzystanie posiadanego zasobu oraz jego stopniową poprawę jakościową.

2. Program ma na celu pogodzenie potrzeb społecznych mieszkańców z możliwościami finansowymi gminy oraz obowiązkiem zachowania zasady gospodarności w zarządzaniu mieniem komunalnym.

§ 5. 1. Program został opracowany na podstawie przepisów:

- 1) ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym,
- 2) ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
- 3) ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami,

- 4) ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali,
- 5) innych przepisów prawa powszechnie obowiązującego mających zastosowanie w zakresie gospodarki mieszkaniowej.

2. Program uwzględnia również obowiązujące na terenie Gminy Miasto Gniezno uchwały Rady Miasta Gniezna dotyczące gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

**§ 6. 1.** Ilekroć w Programie jest mowa o:

- 1) gminie – należy przez to rozumieć Gminę Miasto Gniezno,
- 2) mieszkaniowym zasobie gminy – należy przez to rozumieć lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy Miasto Gniezno, o których mowa w ustawie o ochronie praw lokatorów,
- 3) Programie – należy przez to rozumieć Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miasto Gniezno,
- 4) lokalu z czynszem socjalnym – należy przez to rozumieć lokal mieszkalny, dla którego ustalono czynsz socjalny zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa,
- 5) lokalu treningowym lub wspomagany – należy przez to rozumieć lokal wykorzystywany w ramach działań wspierających proces usamodzielniania osób objętych pomocą społeczną.

## **Rozdział 2.**

### **Analiza potrzeb oraz struktury mieszkaniowego zasobu gminy**

**§ 7. 1.** Analiza mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Gniezno została sporządzona na podstawie danych statystycznych, informacji będących w posiadaniu Urzędu Miejskiego w Gnieźnie oraz materiałów przygotowanych na potrzeby komisji Rady Miasta Gniezna.

2. Analiza obejmuje w szczególności strukturę demograficzną miasta, liczbę mieszkańców korzystających z mieszkaniowego zasobu gminy, strukturę zasobu mieszkaniowego oraz potrzeby mieszkaniowe wynikające z uwarunkowań społecznych i technicznych.

**§ 8. 1.** Liczba mieszkańców Gminy Miasto Gniezno oraz ich struktura wiekowa mają istotny wpływ na kształtowanie lokalnej polityki mieszkaniowej.

2. Zmiany demograficzne, w tym proces starzenia się społeczeństwa oraz zmniejszająca się liczba osób w wieku produkcyjnym, wpływają na rosnące zapotrzebowanie na lokale o określonym standardzie, metrażu oraz dostępności.

3. Strukturę mieszkańców Gminy Miasto Gniezno według grup wiekowych przedstawia tabela nr II.1.

Grupa wiekowa	Liczba mieszkańców
0-18	10672
19-40	14594
41-60	17186
>60	17235
<b>Razem</b>	

**Tabela II.1. Liczba mieszkańców Gminy Miasto Gniezno według grup wiekowych (stan na 31 grudnia 2025 r.)**

**§ 9. 1.** Część mieszkańców Gminy Miasto Gniezno zaspokaja swoje potrzeby mieszkaniowe poprzez najem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

2. Struktura tej grupy mieszkańców wskazuje na istotną rolę gminy w zapewnianiu mieszkań osobom o niskich i przeciętnych dochodach oraz osobom wymagającym wsparcia w procesie usamodzielniania.

3. Liczbę mieszkańców zamieszkujących mieszkaniowy zasób gminy przedstawia tabela nr II.2.

Kategoria budynków	Ilość budynków	Liczba lokali	Liczba mieszkańców
100% Miasta Gniezna	75	742	1551
Wspólnota Mieszkaniowa	159	623	1266

<b>Razem</b>	<b>234</b>	<b>1365</b>	<b>2817</b>
--------------	------------	-------------	-------------

**Tabela II.2. Liczba mieszkańców zamieszkujących mieszkaniowy zasób Gminy Miasto Gniezno (stan na 31 grudnia 2025 r.)**

§ 10. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Miasto Gniezno obejmuje lokale mieszkalne zlokalizowane zarówno w budynkach w 100% gminnych, jak i w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

2. Zasób charakteryzuje się znacznym zróżnicowaniem pod względem standardu technicznego, wieku budynków oraz wyposażenia lokali.

3. Strukturę mieszkaniowego zasobu gminy przedstawia tabela nr II.3.

<b>Rodzaj lokali</b>	<b>Liczba lokali</b>
Lokale z czynszem komunalnym	1069
Lokale z czynszem socjalnym	287
Lokale treningowe / wspomagane	6
Pomieszczenia tymczasowe	3
<b>Razem</b>	<b>1365</b>

**Tabela II.3. Struktura mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Gniezno (stan na 31 grudnia 2025 r.)**

§ 11. 1. Znaczna część budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy została wybudowana przed 1945 r., co wiąże się z podwyższonymi kosztami ich utrzymania oraz koniecznością prowadzenia systematycznych prac remontowych.

2. Istotnym wyzwaniem pozostaje dostosowanie zasobu do obowiązujących i planowanych regulacji w zakresie ochrony środowiska, w szczególności w zakresie likwidacji nieefektywnych źródeł ciepła oraz poprawy efektywności energetycznej budynków.

§ 12. 1. W latach 2021–2025 Gmina Miasto Gniezno realizowała zadania remontowe i inwestycyjne mające na celu poprawę stanu technicznego zasobu oraz dostosowanie go do obowiązujących wymogów prawnych.

2. Zakres rzeczowy oraz skalę realizowanych robót remontowych i inwestycyjnych przedstawia tabela nr II.4.

<b>Rodzaj robót budowlanych</b>	<b>koszty</b>	<b>ilość</b>
Usunięcie pieców kaflowych	112 320,00 zł	likwidacja 57 szt. pieców
Zmiana źródła ogrzewania – montaż grzejników elektrycznych	785 467,63 zł	w 51 lokalach
Wymiana stolarki otworowej	593 912,83 zł	w 55 lokalach
Remont/naprawa dachów	377 601,46 zł	w 18 budynkach
Kompleksowy remont nowo zasiedlanych lokali	597.040,97 zł	w 6 lokalach
Wymiana/modernizacja instalacji elektrycznych	57 244,00 zł	w 9 lokalach
Podłączenie budynków do miejskiej sieci ciepłej (c.o., c.w.u.)	884 472,42 zł	3 budynki
Usuwanie skutków awarii	ok. 1 230 000,00 zł	2021 r. – 226 tys. zł 2022 r. – 233 tys. zł 2023 r. – 282 tys. zł 2024 r. – 260 tys. zł 2025 r. – 229 tys. zł
Pozostałe roboty budowlane	2 860 627,92 zł	Realizacja bieżących robót
Ekspertyzy, dokumentacja techniczna	40 098,00 zł	3 dokumentacje
Renowacje elewacji, w tym koszt dokumentacji	206 303,67 zł	3 budynki

Rozbiórki budynków (budynki mieszkalne, gospodarcze), pomieszczenia	23 985,00 zł	1 przybudówka
---	--------------	---------------

**Tabela II.4. Zestawienie podstawowych robót remontowych i inwestycji realizowanych w mieszkaniowym zasobie gminy w latach 2021–2025**

§ 13. 1. Przeprowadzona analiza wskazuje na konieczność kontynuowania działań mających na celu poprawę jakości mieszkaniowego zasobu gminy oraz zwiększenie dostępności lokali mieszkalnych.

2. Priorytetem pozostaje racjonalne gospodarowanie posiadanym zasobem, przy jednoczesnym uwzględnieniu potrzeb mieszkaniowych osób i rodzin znajdujących się w trudnej sytuacji życiowej.

**Rozdział 3.**

**Prognoza zmian mieszkaniowego zasobu gminy oraz potrzeby wynikające z realizacji wyroków sądowych**

§ 14. 1. Niniejszy rozdział określa przewidywane kierunki zmian mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Gniezno oraz potrzeby wynikające z realizacji obowiązków gminy w zakresie zapewnienia lokali mieszkalnych, w szczególności w związku z orzeczeniami sądowymi.

2. Ujęte w rozdziale dane i zestawienia mają charakter informacyjny i poglądowy, a ich celem jest przedstawienie dotychczasowych tendencji oraz uwarunkowań wpływających na gospodarkę mieszkaniową gminy.

§ 15. 1. Zmiany wielkości i struktury mieszkaniowego zasobu gminy wynikają w szczególności z realizacji inwestycji mieszkaniowych, modernizacji lokali, procesów prywatyzacyjnych oraz obowiązku realizacji prawomocnych wyroków sądowych.

2. Gmina Miasto Gniezno prowadzi politykę mieszkaniową w sposób dostosowany do aktualnych potrzeb społecznych oraz możliwości finansowych, bez przyjmowania sztywnych założeń ilościowych dotyczących przyszłych inwestycji.

§ 16. 1. Przewidywane kierunki zmian mieszkaniowego zasobu gminy w okresie obowiązywania Programu przedstawia tabela nr III.1.

2. Zestawienie to wskazuje ogólne tendencje w zakresie kształtowania zasobu, bez określania docelowych wielkości liczbowych.

Wyszczególnienie	Kierunek zmian
Lokale komunalne	utrzymanie i poprawa standardu
Lokale z czynszem socjalnym	dostosowanie do potrzeb wynikających z wyroków
Lokale treningowe / wspomagane	rozwój form wsparcia
Zasób mieszkaniowy ogółem	stabilizacja z poprawą jakości

**Tabela III.1. Kierunki zmian mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Gniezno**

§ 17. 1. Gmina Miasto Gniezno podejmuje działania mające na celu zwiększenie dostępności lokali mieszkalnych poprzez wykorzystanie zewnętrznych instrumentów finansowych oraz udział w programach rządowych.

2. Podstawowe formy działań wpływających na mieszkaniowy zasób gminy przedstawia tabela nr III.2.

Forma działania	Charakter działań
Budowa budynków gminnych	realizacja etapowa
Inwestycje z udziałem BGK	kontynuacja
Udział w Społecznych Inicjatywach Mieszkaniowych	kontynuacja
Modernizacja lokali mieszkalnych	działanie ciągłe
Pozyskiwanie lokali	uzupełniające

**Tabela III.2. Formy działań wpływających na mieszkaniowy zasób Gminy Miasto Gniezno**

§ 18. 1. Jednym z mierników skali potrzeb mieszkaniowych jest liczba składanych wniosków o najem lokali z mieszkaniowego zasobu gminy.

2. W ostatnich latach obserwuje się stopniowy spadek liczby składanych wniosków, co może wynikać m.in. z realizowanych inwestycji mieszkaniowych, modernizacji lokali oraz skuteczniejszych działań gminy w zakresie gospodarowania zasobem.

3. Liczbę złożonych wniosków o najem lokali w latach poprzednich przedstawia tabela nr III.3.

Rok	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Ilość złożonych wniosków	235	252	240	216	214	192	167	181
Ilość pozytywnie rozpatrzonych wniosków	169	201	207	180	188	153	138	143

**Tabela III.3. Liczba złożonych wniosków o najem lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Gniezno**

§ 19. 1. Istotnym elementem gospodarki mieszkaniowej Gminy Miasto Gniezno jest realizacja obowiązków wynikających z prawomocnych wyroków sądowych, w szczególności w zakresie zapewnienia lokali z czynszem socjalnym.

2. Według stanu na dzień sporządzenia Programu, do realizacji pozostaje 20 prawomocnych wyroków eksmisyjnych z prawem do lokalu z czynszem socjalnym.

3. Zdecydowaną większość wskazanych wyroków stanowią orzeczenia, w których wierzycielem jest osoba prywatna, przy czym część z nich pochodzi z lat wcześniejszych i - według posiadanych informacji - wierzyciele nie oczekują obecnie ich realizacji, w szczególności w związku z zawarciem porozumień pomiędzy wierzycielem a dłużnikiem.

4. W toku realizacji obowiązków gminy odnotowuje się również przypadki odmowy przyjęcia oferowanego lokalu z czynszem socjalnym przez dłużnika.

5. Powyższe okoliczności wpływają na faktyczny harmonogram realizacji wyroków sądowych i nie pozostają w bezpośredniej zależności od działań podejmowanych przez Gminę Miasto Gniezno.

6. W ostatnich latach podejmowane działania organizacyjne i inwestycyjne przyczyniły się jednak do istotnej poprawy skuteczności realizacji wyroków sądowych oraz ograniczenia kosztów ponoszonych przez gminę z tytułu wypłacanych odszkodowań.

§ 20. 1. Dane dotyczące wysokości wypłaconych odszkodowań z tytułu niedostarczenia lokali przedstawia tabela nr III.4.

2. Przedstawione zestawienie potwierdza systematyczny spadek zarówno liczby wypłacanych odszkodowań, jak i ich łącznej wysokości.

3. Osiągnięta poprawa jest rezultatem wieloletnich, konsekwentnych działań Gminy Miasto Gniezno w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, w szczególności skuteczniejszej realizacji prawomocnych wyroków sądowych oraz podejmowania działań organizacyjnych i inwestycyjnych zmierzających do zwiększenia dostępności lokali.

4. Dla porównania, w latach 2010–2017 wysokość wypłacanych odszkodowań z tego tytułu kształtowała się na poziomie średnio przekraczającym 150 000 zł rocznie, co obrazuje skalę poprawy osiągniętej w ostatnich latach.

5. Tendencja spadkowa utrzymująca się w kolejnych latach potwierdza zasadność kontynuowania dotychczasowej polityki mieszkaniowej Gminy Miasto Gniezno.

Rok	Ilość wypłacanych odszkodowań	Wysokość wypłacanych odszkodowań
2019	14	65 485,57 zł
2020	10	25 517,29 zł
2021	13	54 094,09 zł
2022	11	30 780,80 zł
2023	10	34 729,69 zł
2024	5	22 121,42 zł
2025	3	25 314,11 zł

### **Tabela III.4. Realizacja wyroków sądowych oraz wypłacone odszkodowania**

§ 21. 1. Dane przedstawione w niniejszym rozdziale wskazują na poprawę efektywności działań Gminy Miasto Gniezno w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

2. Kontynuacja przyjętych kierunków działania pozwoli na dalsze ograniczanie kosztów związanych z realizacją wyroków sądowych oraz stabilne zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców.

#### **Rozdział 4.**

#### **Zasady sprzedaży lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy**

§ 22. 1. Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych określa Uchwała Rady Miasta Gniezna Nr IX/64/2015 z dnia 27 maja 2015 r. w sprawie określenia zasad sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych oraz wyrażenia zgody na udzielenie bonifikaty od ustalonej ceny, wraz z późniejszymi zmianami.

2. Uchwała, o której mowa w ust. 1, wskazuje budynki, w których kontynuowana jest sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz ich dotychczasowych najemców.

3. Budynki te, z chwilą sprzedaży ostatniego lokalu mieszkalnego, zostają wyłączone z ewidencji mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 23. 1. Realizacja zasad sprzedaży lokali mieszkalnych, o których mowa w § 22, nie jest ograniczona czasowo i prowadzona jest do czasu ostatecznego zakończenia postępowań dotyczących sprzedaży lokali.

2. Wnioski o sprzedaż lokali komunalnych, zlokalizowanych w budynkach o prawidłowej strukturze udziałów, realizowane są na bieżąco.

3. W pozostałych przypadkach proces sprzedaży lokali kontynuowany jest po uregulowaniu zapisów wieczysto-księgowych.

§ 24. 1. Według stanu na dzień 31 grudnia 2025 r. Gmina Miasto Gniezno posiada udziały w 159 budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których do zbycia pozostaje 623 lokale mieszkalne.

2. W 111 budynkach, stanowiących około 70% ogólnej liczby budynków wspólnotowych, prowadzona jest kontynuacja sprzedaży lokali.

3. W pozostałych 48 budynkach, tj. około 30%, sprzedaż lokali będzie kontynuowana po zakończeniu procedur regulujących zapisy wieczysto-księgowe.

§ 25. 1. Zbycie części mieszkaniowego zasobu gminy w ostatnich latach wpłynęło na zmniejszenie udziału gminnych lokali mieszkalnych w ogólnej liczbie lokali w Gminie Miasto Gniezno.

2. Na dzień 31 grudnia 2025 r. liczba osób zamieszkujących lokale komunalne wynosiła 2 817, co stanowiło 4,7% ogólnej liczby mieszkańców miasta, liczącej 59 687 osób.

§ 26. 1. Aktualnie zauważalny jest spadek zainteresowania najemców możliwością wykupu lokali komunalnych, w tym również z zastosowaniem obowiązujących bonifikat.

2. Zjawisko to wynika w szczególności z faktu wcześniejszego wykupu lokali o najwyższym standardzie przez najemców dysponujących odpowiednimi środkami finansowymi.

3. Część najemców, którzy nie dokonali wykupu lokali, posiada niskie dochody, co utrudnia im bieżące regulowanie opłat czynszowych oraz uniemożliwia uzyskanie zdolności kredytowej.

4. Dodatkowymi czynnikami wpływającymi na spowolnienie sprzedaży lokali są nasycenie rynku mieszkaniowego lokalami sprzedawanymi po upływie okresu ograniczeń zbywalności oraz oferta mieszkań realizowanych przez inwestorów prywatnych.

§ 27. 1. Część zasobu przeznaczonego do sprzedaży charakteryzuje się niskim standardem technicznym, w szczególności brakiem łazienek i WC w lokalach oraz występowaniem ogrzewania piecowego.

2. Przy uwzględnieniu obowiązującej 90% bonifikaty przy sprzedaży lokali komunalnych oraz malejącego zainteresowania ich wykupem, zakłada się dalszy spadek dochodów Gminy Miasto Gniezno z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych.

§ 28. 1. Nadrzędnym celem Gminy Miasto Gniezno w zakresie sprzedaży lokali mieszkalnych jest zbywanie lokali pozostających w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

2. W przypadku zgłoszenia przez najemcę woli wykupu lokalu w budynku nieobjętym wykazem przeznaczonym do sprzedaży, przeprowadzana jest procedura zamiany lokalu na lokal usytuowany w budynku, w którym sprzedaż jest prowadzona.

§ 29. 1. W trakcie wcześniejszych procesów sprzedaży lokali w wielu budynkach wydzielono nieruchomości gruntowe niespełniające wymogów działki budowlanej, poprzez dokonanie podziałów po obrysie budynków.

2. Skutkiem tego są aktualne problemy funkcjonalne wspólnot mieszkaniowych, w szczególności brak możliwości lokalizacji pojemników na odpady komunalne, miejsc parkingowych, placów zabaw oraz terenów rekreacyjnych.

§ 30. 1. Właścicielom lokali przysługuje roszczenie wobec Gminy Miasto Gniezno o zawarcie umowy przeniesienia własności lub oddania w użytkowanie wieczyste przyległej nieruchomości gruntowej lub jej części, celem spełnienia wymogów działki budowlanej.

2. Realizacja tego roszczenia wymaga zgody wszystkich właścicieli lokali oraz poniesienia przez wspólnotę mieszkaniową kosztów nabycia nieruchomości, ustalanych przez rzeczoznawcę majątkowego.

§ 31. 1. Kontynuacja sprzedaży lokali mieszkalnych w kolejnych budynkach wymaga uprzedniej regulacji wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej oraz sprostowania zapisów wieczysto-księgowych.

2. Procedury regulacyjne są długotrwałe i złożone, a ich realizacja uzależniona jest od współdziałania wszystkich właścicieli lokali.

3. W wyniku prowadzonych regulacji Gmina Miasto Gniezno prostuje również błędy w aktach notarialnych, w tym dotyczące powierzchni lokali, oznaczeń pomieszczeń oraz danych właścicieli.

§ 32. 1. W celu realizacji sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych Gmina Miasto Gniezno podejmuje w szczególności następujące działania:

- 1) informowanie współwłaścicieli i członków zarządów wspólnot mieszkaniowych o zasadach i warunkach sprzedaży lokali,
- 2) zabezpieczanie środków finansowych w budżecie gminy na obsługę notarialną procesów regulacyjnych,
- 3) zapewnianie pierwszeństwa realizacji wniosków o zamianę lokali dla najemców zainteresowanych wykupem lokalu,
- 4) systematyczne składanie ofert sprzedaży lokali najemcom posiadającym pierwszeństwo w nabyciu, a w przypadku ich nieprzyjęcia – podejmowanie dalszych działań przewidzianych przepisami prawa.

## **Rozdział 5.**

### **Sposób zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy**

§ 33. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Miasto Gniezno jest zarządzany w sposób zapewniający jego racjonalne i efektywne wykorzystanie, z uwzględnieniem potrzeb mieszkaniowych mieszkańców oraz możliwości finansowych gminy.

2. Zarządzanie zasobem obejmuje w szczególności działania związane z bieżącą eksploatacją budynków i lokali, utrzymaniem ich w należytym stanie technicznym, zawieraniem i rozwiązywaniem umów najmu oraz prowadzeniem spraw związanych z windykacją należności.

§ 34. 1. Zadania związane z gospodarowaniem mieszkaniowym zasobem gminy realizuje merytoryczny Wydział Urzędu Miejskiego w Gnieźnie.

2. W zakresie bieżącego zarządzania budynkami i lokalami gmina korzysta również z usług zarządców nieruchomości, działających na podstawie zawartych umów.

§ 35. 1. Zarządzanie budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy prowadzone jest w formie:

- 1) zarządu bezpośredniego,
- 2) zarządu sprawowanego przez podmioty zewnętrzne,
- 3) współzarządzania w ramach wspólnot mieszkaniowych.

2. Wybór formy zarządzania uzależniony jest od struktury własnościowej nieruchomości oraz uwarunkowań organizacyjnych i ekonomicznych.

**§ 36.** 1. Gmina Miasto Gniezno sprawuje nadzór nad prawidłowością zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy, w szczególności w zakresie gospodarowania środkami finansowymi oraz realizacji obowiązków wynikających z przepisów prawa.

2. Nadzór obejmuje także kontrolę stanu technicznego budynków oraz realizację planów remontowych i modernizacyjnych.

**§ 37.** 1. Istotnym elementem zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy jest prowadzenie działań mających na celu poprawę efektywności gospodarowania zasobem.

2. Działania te obejmują w szczególności:

- 1) racjonalizację kosztów utrzymania budynków i lokali,
- 2) podejmowanie działań zmierzających do ograniczenia zadłużenia czynszowego,
- 3) dostosowywanie struktury zasobu do aktualnych potrzeb mieszkaniowych.

**§ 38.** 1. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy uwzględnia konieczność zapewnienia bezpieczeństwa użytkowania budynków oraz poprawy ich stanu technicznego.

2. W tym celu podejmowane są działania związane z realizacją bieżących remontów, usuwaniem awarii oraz planowaniem prac modernizacyjnych.

**§ 39.** 1. Gmina Miasto Gniezno dąży do stopniowej poprawy standardu mieszkaniowego zasobu gminy, w szczególności poprzez modernizację lokali i budynków.

2. Działania te realizowane są z uwzględnieniem dostępnych środków finansowych, w tym środków pozyskiwanych z programów zewnętrznych.

## **Rozdział 6.**

### **Potrzeby remontowe, plany modernizacji budynków oraz koszty eksploatacyjne mieszkaniowego zasobu gminy**

**§ 40.** 1. Potrzeby remontowe mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Gniezno wynikają przede wszystkim z wieku budynków, ich stanu technicznego oraz konieczności dostosowania zasobu do obowiązujących przepisów prawa.

2. Znaczna część budynków wchodzących w skład zasobu została wybudowana przed 1945 r., co wiąże się z podwyższonymi kosztami utrzymania oraz koniecznością prowadzenia systematycznych prac remontowych i modernizacyjnych.

**§ 41.** 1. Zakres potrzeb remontowych obejmuje w szczególności:

- 1) remonty dachów i elewacji budynków,
- 2) modernizację instalacji elektrycznych, wodno-kanalizacyjnych i gazowych,
- 3) remonty klatek schodowych oraz części wspólnych budynków,
- 4) usuwanie awarii oraz zagrożeń dla bezpieczeństwa użytkowników lokali.

2. Priorytetowo traktowane są prace remontowe mające na celu zapewnienie bezpieczeństwa mieszkańców oraz zapobieganie dalszej degradacji technicznej budynków.

**§ 42.** 1. Istotnym elementem działań remontowych i modernizacyjnych jest dostosowanie mieszkaniowego zasobu gminy do wymogów wynikających z obowiązujących regulacji w zakresie ochrony środowiska.

2. W szczególności dotyczy to likwidacji nieefektywnych źródeł ciepła oraz ograniczenia emisji zanieczyszczeń, w związku z obowiązującą uchwałą antysmogową.

3. Działania te realizowane są etapowo, z uwzględnieniem możliwości finansowych gminy oraz dostępności środków zewnętrznych.

**§ 43.** 1. W latach 2021–2025 Gmina Miasto Gniezno realizowała zadania remontowe i inwestycyjne w mieszkaniowym zasobie gminy, obejmujące zarówno prace bieżące, jak i modernizacje lokali mieszkalnych.

2. Zakres rzeczowy realizowanych robót oraz poniesione nakłady zostały przedstawione w Rozdziale II Programu.

§ 44. 1. Plany modernizacji budynków i lokali mieszkalnych w okresie obowiązywania Programu ukierunkowane są na poprawę standardu technicznego zasobu oraz dostosowanie go do aktualnych potrzeb mieszkańców.

2. Modernizacja lokali obejmuje w szczególności poprawę wyposażenia sanitarnego, wymianę instalacji oraz podnoszenie efektywności energetycznej budynków.

§ 45. 1. Koszty eksploatacyjne mieszkaniowego zasobu gminy obejmują wydatki związane z bieżącym utrzymaniem budynków i lokali, zarządzaniem nieruchomościami oraz realizacją niezbędnych napraw i remontów.

2. Wysokość ponoszonych kosztów uzależniona jest w szczególności od stanu technicznego budynków, wieku zabudowy oraz zakresu realizowanych prac remontowych.

§ 46. 1. Wydatki związane z utrzymaniem i eksploatacją mieszkaniowego zasobu gminy planowane są corocznie w ramach uchwały budżetowej Gminy Miasto Gniezno oraz wieloletniej prognozy finansowej.

2. Niniejszy Program nie określa szczegółowych wielkości finansowych w tym zakresie, pozostawiając ich ustalanie procedurom budżetowym.

§ 47. 1. Gmina Miasto Gniezno dąży do racjonalizacji kosztów utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy, w szczególności poprzez planowanie prac remontowych w sposób kompleksowy oraz pozyskiwanie środków finansowych z programów zewnętrznych.

2. Podejmowane działania mają na celu zapewnienie właściwego stanu technicznego zasobu przy jednoczesnym zachowaniu stabilności finansowej gospodarki mieszkaniowej.

## **Rozdział 7. Zasady polityki czynszowej**

§ 48. 1. Ilekroć w niniejszym Programie jest mowa o:

- 1) stawce bazowej czynszu – należy przez to rozumieć stawkę czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, dla lokalu mieszkalnego poza budynkiem barakowym, wyposażonego w indywidualne źródło ogrzewania, instalację wodno – kanalizacyjną, łazienkę, WC ustalaną w drodze zarządzenia przez Prezydenta Miasta Gniezna,
- 2) czynnikach podwyższających stawkę bazową – należy przez to rozumieć cechy lokalu lub budynku powodujące zwiększenie wysokości czynszu,
- 3) czynnikach obniżających stawkę bazową – należy przez to rozumieć cechy lokalu lub budynku powodujące obniżenie wysokości czynszu,
- 4) obniżce czynszu – należy przez to rozumieć czasowe zmniejszenie wysokości czynszu przysługujące najemcy z uwagi na jego sytuację dochodową.

§ 49. 1. Podstawą ustalania wysokości czynszu za najem lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Gniezno jest stawka bazowa czynszu.

2. Stawka bazowa czynszu stanowi punkt odniesienia do obliczania wysokości czynszu należnego za poszczególne lokale.

§ 50. 1. Wysokość czynszu za najem lokalu mieszkalnego ustalana jest poprzez zastosowanie do stawki bazowej czynników podwyższających lub obniżających stawkę czynszu.

2. Czynniki, o których mowa w ust. 1, odnoszą się do cech lokalu oraz budynku, w którym lokal się znajduje.

3. Czynniki podwyższające stawkę bazową czynszu określa tabela nr VII.1.

4. Czynniki obniżające stawkę bazową czynszu określa tabela nr VII.2.

Lp.	Czynnik	Wysokość podwyżki stawki bazowej
1	za lokal usytuowany w budynku po przeprowadzonej termomodernizacji albo w budynku, który od momentu oddania	+ 10%

	do użytkowania spełnia porównywalne warunki techniczne	
2	za centralne ogrzewanie z sieci	+ 10%

**Tabela VII.1. Czynniki podwyższające stawkę bazową czynszu**

Lp.	Czynnik	Wysokość obniżki stawki bazowej
1	za usytuowanie lokalu w baraku	- 25 %
2	za usytuowanie lokalu w suterenie	- 20 %
3	za brak łazienki w lokalu	- 10 %
4	za brak WC w lokalu	- 10 %

**Tabela VII.2. Czynniki obniżające stawkę bazową czynszu**

§ 51. 1. Wysokość czynszu ustalana jest indywidualnie dla każdego lokalu mieszkalnego na podstawie obowiązującej stawki bazowej oraz występujących czynników, o których mowa w § 50.

2. Czynsz za najem lokalu mieszkalnego nie obejmuje opłat niezależnych od właściciela, w szczególności kosztów dostawy mediów.

§ 52. 1. Lokalem z czynszem socjalnym jest lokal mieszkalny przeznaczony do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych osób o niskich dochodach, uprawnionych do jego najmu na podstawie przepisów odrębnych lub prawomocnych orzeczeń sądowych.

2. Stawka czynszu za 1 m<sup>2</sup> lokalu z czynszem socjalnym ustala się w wysokości 50% najniższej stawki czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie gminy.

3. Do lokali z czynszem socjalnym nie stosuje się czynników podwyższających i obniżających stawkę bazową, o których mowa w § 50.

§ 53. 1. Najemca lokalu mieszkalnego może ubiegać się o obniżkę czynszu z uwagi na trudną sytuację dochodową gospodarstwa domowego.

2. Obniżka czynszu przyznawana jest na pisemny wniosek najemcy, złożony wraz z dokumentami potwierdzającymi wysokość dochodów wszystkich osób wspólnie zamieszkujących.

§ 54. 1. Najemca lokalu mieszkalnego może ubiegać się o obniżkę czynszu w przypadku, gdy jego sytuacja dochodowa uzasadnia udzielenie takiej ulgi, pod warunkiem łącznego spełnienia następujących przesłanek:

- 1) średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego, ustalony zgodnie z przepisami odrębnymi, nie przekracza określonych progów dochodowych,
- 2) najemca nie posiada zaległości z tytułu czynszu ani opłat niezależnych od właściciela, a w przypadku ich występowania zawarł porozumienie w sprawie spłaty zadłużenia i realizuje jego postanowienia,
- 3) najemca złożył wniosek o przyznanie obniżki czynszu wraz z dokumentami potwierdzającymi wysokość dochodów wszystkich osób wspólnie zamieszkujących
- 4) najemca ma zawartą umowę najmu na czas nieoznaczony,
- 5) najemca nie pobiera dodatku mieszkaniowego.

2. Wysokość obniżki czynszu uzależniona jest od wysokości dochodu gospodarstwa domowego i ustalana jest procentowo w stosunku do należnej stawki czynszu.

3. Obniżka czynszu wynosi:

- 1) 50 % – w przypadku gdy dochód gospodarstwa domowego nie przekracza 50 % kryterium dochodowego,
- 2) 25 % – w przypadku gdy dochód gospodarstwa domowego przekracza 50 %, lecz nie więcej niż 100 % kryterium dochodowego.

4. Obniżka czynszu przyznawana jest na okres 12 miesięcy.

5. Stawka czynszu najmu lokalu może być obniżona maksymalnie do poziomu stawki czynszu ustalonej dla lokalu z czynszem socjalnym.

6. Po upływie okresu, o którym mowa w ust. 4, najemca może ponownie ubiegać się o obniżkę czynszu po złożeniu nowego wniosku oraz ponownej weryfikacji spełniania warunków, o których mowa w ust. 1.

7. Niespełnienie któregokolwiek z warunków, o których mowa w ust. 1, skutkuje odmową przyznania obniżki czynszu albo cofnięciem przyznanej obniżki.

**§ 55. 1.** Najemcy lokali mieszkalnych zobowiązani są do terminowego uiszczania należności z tytułu czynszu oraz opłat niezależnych od właściciela.

2. W przypadku powstania zaległości czynszowych Gmina Miasto Gniezno podejmuje działania zmierzające do ich ograniczenia.

**§ 56. 1.** Polityka czynszowa Gminy Miasto Gniezno prowadzona jest w sposób zapewniający równowagę pomiędzy ochroną interesów najemców a stabilnością finansową gospodarki mieszkaniowej.

2. Dochody uzyskiwane z tytułu czynszów przeznaczone są na utrzymanie oraz poprawę stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy.

## **Rozdział 8.**

### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej**

**§ 57. 1.** Finansowanie gospodarki mieszkaniowej Gminy Miasto Gniezno realizowane jest w oparciu o środki własne gminy oraz środki pozyskiwane z zewnętrznych źródeł finansowania.

2. Gospodarka mieszkaniowa prowadzona jest z uwzględnieniem zasad racjonalności, celowości i efektywności wydatkowania środków publicznych.

**§ 58. 1.** Podstawowym źródłem finansowania zadań związanych z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu gminy są środki ujęte corocznie w uchwale budżetowej Gminy Miasto Gniezno.

2. Wydatki na gospodarkę mieszkaniową planowane są również w ramach wieloletniej prognozy finansowej, w zakresie zadań o charakterze wieloletnim.

**§ 59. 1.** Dochody uzyskiwane z tytułu czynszów za najem lokali mieszkalnych stanowią istotne źródło finansowania bieżącego utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy.

2. Środki, o których mowa w ust. 1, przeznaczone są w szczególności na:

- 1) koszty bieżącej eksploatacji budynków i lokali,
- 2) realizację prac remontowych i konserwacyjnych,
- 3) poprawę stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy.

**§ 60. 1.** Gmina Miasto Gniezno finansuje zadania z zakresu gospodarki mieszkaniowej również ze środków pochodzących z budżetu państwa oraz funduszy celowych.

2. W szczególności dotyczy to środków pozyskiwanych w ramach rządowych programów wsparcia budownictwa socjalnego i komunalnego, w tym bezzwrotnego wsparcia z Funduszu Dopłat.

**§ 61. 1.** Środki zewnętrzne, o których mowa w § 60, wykorzystywane są w szczególności na:

- 1) realizację inwestycji polegających na budowie nowych budynków mieszkalnych,
- 2) modernizację i adaptację lokali mieszkalnych,
- 3) poprawę standardu technicznego lokali przeznaczonych na cele mieszkaniowe.

2. Pozyskiwanie środków zewnętrznych stanowi istotny element działań Gminy Miasto Gniezno zmierzających do zwiększania zasobu mieszkaniowego oraz poprawy warunków bytowych mieszkańców.

**§ 62. 1.** Finansowanie gospodarki mieszkaniowej może być uzupełniane o inne środki dopuszczone przepisami prawa, w tym środki pochodzące z programów europejskich oraz instrumentów finansowych oferowanych przez instytucje publiczne.

2. Decyzje o wykorzystaniu środków, o których mowa w ust. 1, podejmowane są z uwzględnieniem aktualnych potrzeb mieszkaniowych oraz możliwości finansowych gminy.

**§ 63. 1.** Gmina Miasto Gniezno dąży do dywersyfikacji źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej w celu zapewnienia stabilności realizowanych zadań.

2. Podejmowane działania mają na celu maksymalne wykorzystanie dostępnych instrumentów finansowych przy jednoczesnym zachowaniu bezpieczeństwa finansowego gminy.

## **Rozdział 9.**

### **Działania służące poprawie efektywności gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy**

**§ 64. 1.** Gmina Miasto Gniezno podejmuje szereg działań organizacyjnych, inwestycyjnych oraz zarządczych, których celem jest poprawa efektywności gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz racjonalne wykorzystanie posiadanych zasobów.

2. Działania te mają charakter uzupełniający wobec rozwiązań określonych w poprzednich rozdziałach Programu i stanowią ich praktyczne dopełnienie.

**§ 65. 1.** W ostatnich latach Gmina Miasto Gniezno konsekwentnie realizuje działania zmierzające do poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy, pomimo istotnego wzrostu kosztów robót budowlanych oraz ograniczeń finansowych.

2. Podejmowane inicjatywy pozwalają na stopniowe zwiększanie liczby lokali poddawanych remontom i modernizacjom, a tym samym na poprawę warunków bytowych mieszkańców.

**§ 66. 1.** Istotnym elementem działań podejmowanych przez Gminę Miasto Gniezno jest wdrażanie rozwiązań organizacyjnych umożliwiających efektywne przygotowanie i realizację remontów lokali mieszkalnych.

2. W celu racjonalnego zagospodarowania lokali wymagających znacznych nakładów finansowych na remonty, Gmina Miasto Gniezno wprowadziła mechanizm wynajmowania lokali mieszkalnych do remontu w drodze przetargu ustnego na stawkę czynszu.

3. Rozwiązanie to umożliwia przywracanie do użytkowania lokali, których remont ze środków budżetu gminy byłby utrudniony lub niemożliwy do realizacji.

**§ 67. 1.** Zasady wynajmowania lokali do remontu realizowane są na podstawie postanowień uchwały Rady Miasta Gniezna oraz regulacji wewnętrznych wprowadzanych przez Prezydenta Miasta Gniezna.

2. W ramach stosowanego mechanizmu najemcy wykonują na własny koszt niezbędne prace remontowe, umożliwiające zasiedlenie lokalu, przy jednoczesnym zapewnieniu nadzoru gminy nad zakresem i terminem realizacji tych prac.

3. Stosowanie porozumień remontowych pozwala na jasne określenie praw i obowiązków stron oraz skuteczną realizację prac remontowych.

**§ 68. 1.** W wyniku stosowania mechanizmu wynajmowania lokali do remontu Gmina Miasto Gniezno w ostatnich latach skutecznie zwiększa liczbę lokali mieszkalnych oddawanych do użytkowania.

2. Do chwili obecnej, w wyniku przeprowadzonych postępowań przetargowych, wynajęto ponad 40 lokali mieszkalnych, przy znaczącym zainteresowaniu mieszkańców miasta.

3. W postępowaniach uczestniczyło blisko 100 gospodarstw domowych, a lokale przeznaczone do remontu zlokalizowane były w różnych częściach miasta.

4. Zastosowane rozwiązania przyczyniły się do efektywnego wykorzystania zasobu mieszkaniowego oraz zwiększenia dostępności mieszkań bez konieczności ponoszenia przez gminę wysokich nakładów inwestycyjnych.

**§ 69. 1.** Gmina Miasto Gniezno prowadzi działania zmierzające do zwiększania mieszkaniowego zasobu gminy poprzez przygotowanie nowych inwestycji mieszkaniowych.

2. W ramach podejmowanych działań została opracowana dokumentacja projektowa dla inwestycji polegającej na budowie budynku wielorodzinnego zwiększającego komunalny zasób mieszkaniowy.

3. Realizacja inwestycji, o której mowa w ust. 2, uzależniona jest od pozyskania zewnętrznych źródeł finansowania oraz aktualnych możliwości finansowych gminy.

4. Przygotowanie dokumentacji projektowej umożliwi sprawne podjęcie realizacji inwestycji w przypadku uzyskania środków finansowych.

**§ 70. 1.** Równoległe Gmina Miasto Gniezno uczestniczy w realizacji przedsięwzięć mieszkaniowych w formule Społecznej Inicjatywy Mieszkaniowej.

2. Udział w Społecznej Inicjatywie Mieszkaniowej stanowi element długofalowych działań zmierzających do zwiększenia dostępności mieszkań dla mieszkańców miasta, przy wykorzystaniu instrumentów wsparcia państwowego.

3. Realizacja przedsięwzięć w formule SIM umożliwi pozyskanie kolejnych lokali mieszkalnych, zwiększając ofertę mieszkaniową dostępną dla mieszkańców poza tradycyjnym zasobem komunalnym.

4. Przedsięwzięcia realizowane w formule SIM obejmują również stosowanie rozwiązań sprzyjających poprawie efektywności energetycznej budynków.

**§ 71. 1.** W ramach realizowanych działań remontowych Gmina Miasto Gniezno podejmuje również inicjatywy ukierunkowane na poprawę efektywności energetycznej budynków oraz wymianę źródeł ciepła na rozwiązania bardziej ekologiczne, w tym – w miarę posiadanych środków finansowych – podłączanie nieruchomości do miejskiej sieci ciepłowniczej.

2. Działania te wpisują się w długofalowe cele poprawy jakości środowiska oraz warunków zamieszkania w zasobie komunalnym.

**§ 72. 1.** Prowadzone działania organizacyjne, remontowe i inwestycyjne potwierdzają skuteczność przyjętych kierunków gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

2. Doświadczenia z realizacji Programu w latach poprzednich stanowią podstawę do dalszego doskonalenia rozwiązań stosowanych w gospodarce mieszkaniowej Gminy Miasto Gniezno.