



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

---

Poznań, dnia 8 kwietnia 2026 r.

Poz. 2856

### UCHWAŁA NR XV/117/2026 RADY GMINY W POŁAJEWIE

z dnia 26 marca 2026 r.

#### **w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Połajewo na lata 2026 - 2030**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15, art. 40 ust. 1 i 2 pkt. 3, art. 41 ust. 1, art. 42 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 oraz ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 725) Rada Gminy w Połajewie uchwala, co następuje:

**§ 1.** Uchwała Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Połajewo na lata 2026 - 2030, stanowiący załącznik do uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Połajewo.

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

Przewodniczący Rady Gminy  
(-) Sylwia Skrzypek

Załącznik do Uchwały Nr XV/117/2026  
Rady Gminy w Połajewie z dnia  
26 marca 2026 r.

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

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Połajewo został opracowany stosownie do postanowień art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 725).

### **Rozdział 1 POSTANOWIENIA OGÓLNE**

Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2026-2030, określany w dalszej części jako Program. W miarę zaistniałej potrzeby program będzie podlegał aktualizacji.

Program swoim zakresem obejmuje:

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, a także koszty inwestycyjne,
8. opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

### **Rozdział 2 PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY POŁAJEWO W POSZCZEGÓLNYCH LATACH**

#### **§ 1**

Mieszkaniowy zasób gminy Połajewo tworzą lokale stanowiące własność Gminy.

W skład mieszkaniowego zasobu gminy wchodzi :

**20 lokali mieszkalnych** o powierzchni użytkowej **1.186,56 m<sup>2</sup>** usytuowane w **14 budynkach** w tym:

– 9 budynkach stanowiących w całości własność mienia komunalnego gminy w tym: 6 lokali w budynkach przychodni lekarskich, 2 lokale w budynkach szkół, 1 lokal w budynku przedszkola (tabela nr 1)

– 5 budynkach stanowiących współwłasność z innymi podmiotami, w tym: 3 lokale w budynkach stanowiących współwłasność z osobami fizycznymi i 2 lokale w budynkach stanowiących współwłasność z wspólnotami mieszkaniowymi (tabela nr 2).

**Tabela nr 1**

Lp.	Adres budynku / lokalu	Liczba lokali	Powierzchnia w m <sup>2</sup>
1.	Połajewo, ul. Łąkowa 1 – Przychodnia Lekarska	2	118,08
2.	Połajewo, ul. Polna 13	1	71,48
3.	Boruszyn 160	1	74,56
4.	Boruszyn - Szkoła Podstawowa	1	60,00
5.	Boruszyn - Przedszkole Publiczne	1	60,00
6.	Krosin - Szkoła Podstawowa	1	74,00
7.	Młynkowo 68	2	89,22
8.	Młynkowo 64 – Przychodnia Lekarska	4	241,95
9.	Tarnówko 153	2	79,40
<b>x</b>	<b>x</b>	<b>15</b>	<b>868,69</b>

**Tabela nr 2**

Lp.	Adres budynku / lokalu	Liczba lokali	Powierzchnia w m <sup>2</sup>	Współwłasność
1.	Połajewo, ul. Obornicka 1 blok A-C	1	46,90	Wspólnota Mieszkaniowa
2.	Połajewo, ul. Obornicka 1 blok D-F	1	65,40	Wspólnota Mieszkaniowa
3.	Przybychowo 29	1	114,99	Osoba fizyczna
4.	Tarnówko 104	1	36,00	Osoba fizyczna
5.	Połajewko 14	1	54,58	Osoba fizyczna
<b>x</b>	<b>x</b>	<b>5</b>	<b>317,87</b>	<b>x</b>

## § 2

Stan techniczny i wyposażenie zasobu mieszkaniowego.

Stan techniczny i wyposażenie zasobów mieszkaniowych w perspektywie na lata 2026-2030 przedstawia się następująco (tabela nr 3 i nr 4) z uwzględnieniem planu sprzedaży (tabela nr 5):

Tabela nr 3

Lp.	lokalizacja	Liczba lokali	Stan techniczny budynku				
			2026	2027	2028	2029	2030
1.	Połajewo, ul. Łąkowa 1 – Przychodnia Lekarska	2	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
2.	Połajewo, ul. Polna 13	1	przeciętny	przeciętny	przeciętny	przeciętny	przeciętny
3.	Boruszyn 160	1	dobry	dobry	dobry	dobry	-
4.	Boruszyn - Szkoła Podstawowa	1	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
5.	Boruszyn - Przedszkole Publiczne	1	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
6.	Krosin - Szkoła Podstawowa	1	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
7.	Młynkowo 68	2	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
8.	Młynkowo 64 – Przychodnia Lekarska	4	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
9.	Tarnówko 153	2	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
10.	Połajewo, ul. Obornicka 1 blok A-C	1	dobry	dobry	dobry	-	-
11.	Połajewo, ul. Obornicka 1 blok D-F	1	dobry	dobry	dobry	-	-
12.	Przybychowo 29	1	dobry	dobry	dobry	dobry	-
13.	Tarnówko 104	1	dobry	dobry	dobry	dobry	-
14.	Połajewko 14	1	dobry	dobry	-	-	-
x	x	20	x	x	x	x	x

Tabela nr 4

Lp	Wyposażenie mieszkania	2026	m <sup>2</sup>	2027	m <sup>2</sup>	2028	m <sup>2</sup>	2029	m <sup>2</sup>	2030	m <sup>2</sup>
1.	Instalacja wod.kanalizac, łazienka, wc, co	9	532,33	9	532,33	9	532,33	7	420,03	7	420,03
2.	Instalacja wod.kanalizac łazienka, wc	5	338,31	5	338,31	4	283,73	4	283,73	3	168,74
3.	Instalacja wod.kanalizac. łazienka lub wc	1	44,66	1	44,66	1	44,66	1	44,66	1	44,66
4.	Instalacja wod.kanalizac.	2	110,56	2	110,56	2	110,56	2	110,56	0	0
5.	Instalacja wodna bez kanalizacji	2	89,22	2	89,22	2	89,22	2	89,22	2	89,22
6.	Instalacji brak	1	71,48	1	71,48	1	71,48	1	71,48	1	71,48
x	Ogółem:	20	1.186,56	20	1.186,56	19	1.131,98	17	1.019,68	14	794,13

**§ 3**

W latach 2026 – 2030 nie przewiduje się powiększenia zasobu mieszkaniowego poprzez budowę nowych budynków mieszkalnych lub socjalnych.

**§ 4**

Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy określa się na bazie wyposażenia lokali mieszkalnych w centralne ogrzewanie, instalację wodno – kanalizacyjną , łazienkę i wc.

**Rozdział 2****ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI  
WYNIKAJĄCY ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI****§ 5**

W zależności od możliwości finansowych Gminy w każdym roku budżetowym należy przewidzieć środki finansowe na remonty gminnego zasobu mieszkaniowego. Pozwoli to w okresie objętym programem gospodarowania na realizację bieżących napraw i konserwacji w kolejności zależnej od stopnia pilności tych remontów tak, aby stan techniczny lokali nie uległ pogorszeniu.

**§ 6**

Priorytetowe uznaje się remonty wynikające z wymogów bezpieczeństwa dla życia i zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia i środowiska, a w szczególności w zakresie instalacji elektrycznej, drożności przewodów wentylacyjnych i dymnych.

**§ 7**

Gmina nie planuje remontów kapitalnych i modernizacji lokali. Takie remonty najemcy prowadzą we własnym zakresie, a gmina z tego tytułu na ich wniosek oraz w oparciu o protokoły odbioru zwalnia z czynszu za lokal mieszkalny lub rozlicza się przy kupnie lokalu przez najemcę.

Lokale mieszkaniowe są w ogólnym stanie dobrym i nie wymagają remontów kapitalnych. Gmina nie planuje remontów w latach 2026-2030 w wynajętych lokalach, jedynie niezbędne bieżące naprawy lub konieczne remonty w wyniku awarii.

**Rozdział 3****PLAN SPRZEDAŻY LOKALI MIESZKALNYCH W POSZCZEGÓLNYCH  
LATACH****Tabela nr 5**

<b>Rok</b>	<b>Ilość</b>	<b>Powierzchnia w m<sup>2</sup> i położenie lokalu</b>
2026	0	-
2027	1	54,58 (Połajewko 14)
2028	2	112,30 (Połajewo, ul. Obornicka1)
2029	3	225,55 (Przybychowo 29, Boruszyn 160, Tarnówko 104)
2030	0	-
<b>Ogółem:</b>	<b>6</b>	<b>392,43</b>

**§ 8**

Sprzedaż budynków i lokali mieszkalnych wchodzących w skład mienia komunalnego Gminy Połajewo następuje na rzecz najemców oraz w pojedynczych przypadkach, gdy lokal jest wolny w drodze przetargu.

**§ 9**

Udzielanie bonifikat przy nabywaniu mieszkań przez dotychczasowych najemców określa Uchwała Nr VIII/57/2011 Rady Gminy w Połajewie z dnia 22 listopada 2011 r. w sprawie warunków udzielania bonifikat i wysokości stawek procentowych przy sprzedaży lokali mieszkalnych.

**§ 10**

Mieszkania niesprzedane wynajmowane będą nadal na ogólnie obowiązujących przepisach.

**§ 11**

1. Z zasobu mieszkaniowego wydziela się lokale mieszkalne położone w budynkach Przychodni Lekarskich, które przeznaczają się na wynajem związany ze stosunkiem pracy w służbie zdrowia.
2. W przypadku braku osób określonych w ust. 1 lokal przeznaczają się do wynajmu na zasadach określonych w Uchwale Nr XV/118/2016 Rady Gminy w Połajewie z dnia 29 grudnia 2016 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Połajewo.
3. Ze sprzedaży wyłączają się lokale mieszkalne usytuowane w budynkach przychodni lekarskich.

**Rozdział 4****ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻENIA CZYNSZU****§ 12**

Zasady ustalania czynszów określa ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 725). Jednym z podstawowych założeń w zakresie gospodarki mieszkaniowej powinno być kształtowanie stawek czynszu w takiej wysokości, aby uzyskane wpływy wystarczyły na pokrycie wydatków w zakresie eksploatacji, konserwacji, zarządu nieruchomościami.

**§ 13**

Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz najmu ustalony Zarządzeniem Wójta Gminy Połajewo według stawki bazowej czynszu najmu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego.

**§ 14**

W zależności od wyposażenia lokalu ustalono czynniki wpływające na obniżenie stawki czynszu (tabela nr 6).

Tabela nr 6

Lp.	Wyposażenie mieszkania	% stawki bazowej	Stawka czynszu
1.	Instalacja wodno-kanalizacyjna, łazienka, wc. centralne ogrzewanie z kotłowni lokalnych	100	1,71 zł/m <sup>2</sup>
2.	Instalacja wodno-kanalizacyjna, łazienka, wc	90	1,54 zł/m <sup>2</sup>
3.	Instalacja wodno-kanalizacyjna, łazienka lub wc	80	1,37 zł/m <sup>2</sup>
4.	Instalacja wodno-kanalizacyjna	70	1,20 zł/m <sup>2</sup>
5.	Instalacja wodociągowa bez kanalizacji	60	1,03 zł/m <sup>2</sup>
6.	Brak instalacji	50	0,86 zł/m <sup>2</sup>

**Rozdział 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****§ 15**

Lokalami za wyjątkiem lokali będących w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych zarządza Wójt Gminy.

**§ 16**

Zarządzanie budynkami Wspólnoty Mieszkaniowej odbywa się na podstawie uchwał podjętych przez te Wspólnoty, a Gmina wplaca zaliczki na pokrycie kosztów zarządu i utrzymanie nieruchomości wspólnych za lokale znajdujące się w tych budynkach.

**§ 17**

Zarządzanie zasobem mieszkaniowym gminy polega w szczególności na realizacji następujących zadań:

1. wyłanianiu osób uprawnionych do wynajmu lokali komunalnych, zawieranie i rozwiązywanie umów najmu;
2. prowadzeniu ewidencji posiadanego zasobu mieszkaniowego gminy;
3. naliczanie należności z tytułu najmu;
4. prowadzenie windykacji należności z tytułu najmu lokali oraz podejmowanie innych działań mających na celu zapewnienia regularnego i terminowego otrzymywania należności z tytułu czynszu;
5. zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkalnych;
6. wykonywanie przeglądów lokali i budynków oraz podejmowanie czynności mających na celu utrzymanie lokali mieszkalnych we właściwym stanie technicznym – przeprowadzanie remontów, konserwacji i modernizacji lokali oraz budynków;
7. wyrażanie zgody na wykonywanie przez lokatorów ulepszeń w wynajmowanych lokalach;
8. sprawowanie funkcji kontrolnych w zakresie utrzymania czystości i porządku w obrębie budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.

**Rozdział 6**  
**ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W KOLEJNYCH**  
**LATACH**

**§ 18**

Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach będą przychody z najmu lokali mieszkalnych i użytkowych oraz sprzedaży budynków i lokali mieszkalnych, a także w razie potrzeb z dochodów własnych Gminy (tabela nr 7 z uwzględnieniem planu sprzedaży – tabela nr 5).

**Tabela nr 7**

Lp.	lokalizacja	Liczba lokali	Źródło finansowania				
			2026	2027	2028	2029	2030
1.	Połajewo, ul. Łąkowa 1 – Przychodnia Lekarska	2	dochody z czynszów i sprzedaży	dochody z czynszów i sprzedaży	dochody z czynszów i sprzedaży	dochody z czynszów i sprzedaży	dochody z czynszów i sprzedaży
2.	Połajewo, ul. Polna 13	1	dochody z czynszów i sprzedaży	dochody z czynszów i sprzedaży	dochody z czynszów i sprzedaży	dochody z czynszów i sprzedaży	dochody z czynszów i sprzedaży
3.	Boruszyn 160	1	dochody z czynszów i sprzedaży	dochody z czynszów i sprzedaży	dochody z czynszów i sprzedaży	dochody z czynszów i sprzedaży	-
4.	Boruszyn - Szkoła Podstawowa	1	dochody z czynszów i sprzedaży	dochody z czynszów i sprzedaży	dochody z czynszów i sprzedaży	dochody z czynszów i sprzedaży	dochody z czynszów i sprzedaży
5.	Boruszyn - Przedszkole Publiczne	1	dochody z czynszów i sprzedaży	dochody z czynszów i sprzedaży	dochody z czynszów i sprzedaży	dochody z czynszów i sprzedaży	dochody z czynszów i sprzedaży
6.	Krosin - Szkoła Podstawowa	1	dochody z czynszów i sprzedaży	dochody z czynszów i sprzedaży	dochody z czynszów i sprzedaży	dochody z czynszów i sprzedaży	dochody z czynszów i sprzedaży
7.	Młynkowo 68	2	dochody z czynszów i sprzedaży	dochody z czynszów i sprzedaży	dochody z czynszów i sprzedaży	dochody z czynszów i sprzedaży	dochody z czynszów i sprzedaży
8.	Młynkowo 64 – Przychodnia Lekarska	4	dochody z czynszów i sprzedaży	dochody z czynszów i sprzedaży	dochody z czynszów i sprzedaży	dochody z czynszów i sprzedaży	dochody z czynszów i sprzedaży
9.	Tarnówko 153	2	dochody z czynszów i sprzedaży	dochody z czynszów i sprzedaży	dochody z czynszów i sprzedaży	dochody z czynszów i sprzedaży	dochody z czynszów i sprzedaży
10.	Połajewo, ul. Obornicka 1 blok A-C	1	dochody z czynszów i sprzedaży	dochody z czynszów i sprzedaży	dochody z czynszów i sprzedaży	-	-
11.	Połajewo, ul. Obornicka 1 blok D-F	1	dochody z czynszów i sprzedaży	dochody z czynszów i sprzedaży	dochody z czynszów i sprzedaży	-	-
12.	Przybychowo 29	1	dochody z czynszów i sprzedaży	dochody z czynszów i sprzedaży	dochody z czynszów i sprzedaży	dochody z czynszów i sprzedaży	-
13.	Tarnówko 104	1	dochody z czynszów i sprzedaży	dochody z czynszów i sprzedaży	dochody z czynszów i sprzedaży	dochody z czynszów i sprzedaży	-
14.	Połajewko 14	1	dochody z czynszów i sprzedaży	dochody z czynszów i sprzedaży	-	-	-
<b>x</b>	<b>x</b>	<b>20</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>x</b>

**Rozdział 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**

**§ 19**

Przewiduje się koszty i wydatki na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy w następujących wysokościach (z uwzględnieniem planu sprzedaży – tabel nr 5):

**Tabela nr 8**

<b>Okres realizacji</b>	<b>Koszty bieżącej eksploatacji w zł</b>	<b>Koszty remontów w zł (bieżące naprawy)</b>	<b>Koszty modernizacji i inwestycji w zł</b>	<b>Zarząd nieruchomościami wspólnymi w zł</b>
<b>2026</b>	45.000,00	30.000,00	0	2.360,00
<b>2027</b>	45.000,00	28.000,00	0	2.400,00
<b>2028</b>	40.000,00	25.000,00	0	2.400,00
<b>2029</b>	35.000,00	25.000,00	0	0
<b>2030</b>	35.000,00	20.000,00	0	0
<b>Ogółem:</b>	200.000,00	128.000,00	0	7.160,00

1. Środki finansowe pochodzące z czynszu za lokale mieszkaniowe, co roku powinny być w miarę potrzeb przeznaczone na bieżące utrzymanie, remonty, modernizację lokali będących w mieszkaniowym zasobie gminy oraz na wszystkie przeglądy techniczne zgodnie z obowiązującymi przepisami.
2. Stan techniczny nieruchomości wchodzących w skład gminnego zasobu mieszkaniowego nie wskazuje na konieczność planowanych nakładów inwestycyjnych w latach 2026-2030.
3. Niezależnie od powyższego planu, jeśli powstaną sytuacje nadzwyczajne jak: awarie, klęski żywiołowe itp. decyzję o wydzieleniu środków z planowanego budżetu na naprawy w w/w sytuacjach podejmuje Wójt Gminy w ramach obowiązującego planu. W/w koszty są nieprzewidywalne i nie dają się ująć w niniejszym planie.

**Rozdział 8**

**OPIS INNYCH DZIAŁAŃ MAJĄCYCH NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA**  
**I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM**  
**GMINY**

Działania zmierzające do poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy to w szczególności:

1. stały monitoring stanu technicznego budynków,
2. niezbędne remonty,
3. bieżąca windykacja należności czynszowych,
4. wspieranie najemców w zakresie wykonywania ulepszeń w lokalu, mających na celu podniesienie standardu technicznego lokalu,
5. dążenie do sprzedaży lokali znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy,

6. wzrost udziału własności prywatnej poprzez dalszą sprzedaż mieszkań komunalnych dotychczasowym najemcom,
7. udzielanie wsparcia najemcom lokali komunalnych o niskich dochodach poprzez przyznawanie i wypłatę dodatków mieszkaniowych,
8. podejmowanie działań mających na celu coroczne zabezpieczenie w budżecie gminy odpowiednich środków finansowych przeznaczonych na realizację prac konserwacyjnych oraz bieżących napraw.

Przedstawiony powyżej „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Połajewo na lata 2026-2030” pozwala w sposób racjonalny gospodarować gminnym zasobem mieszkaniowym na etapie planowania, finansowania i zarządzania.