

Projekt

z dnia 21 listopada 2025 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR XX/ /2025
RADY MIEJSKIEJ W ŚRODZIE WIELKOPOLSKIEJ**

z dnia 27 listopada 2025 r.

w sprawie Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Środa Wielkopolska na lata 2026-2030

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 15, art. 40 ust.2 pkt 3 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U.2025, poz. 1153 t.j.) 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.2023, poz. 725 t.j.) Rada Miejska w Środzie Wielkopolskiej uchwala co następuje

§ 1. Uchwala się program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Środa Wielkopolska na lata 2026-2030, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Środa Wielkopolska.

§ 3. Traci moc Uchwała Nr XXXV/493/2021 Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej z dnia 29 kwietnia 2021 r. w sprawie Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Środa Wielkopolska w latach 2021-2025.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Adam Wójkiewicz

**PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY ŚRODA
WIELKOPOLSKA NA LATA 2026-2030**

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

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Środa Wielkopolska stanowią:

- a) lokale mieszkalne usytuowane w budynkach będących wyłączną własnością gminy,
 - b) lokale mieszkalne usytuowane w budynkach, w których gmina posiada udziały we własności,
 - c) lokale usytuowane w budynkach prywatnych będących w administracji zleconej gminy. Dotyczy to lokali znajdujących się w następujących budynkach:
 - 20 Października 68
 - Niedziałkowskiego 2
 - 3-go Maja 9
 - Dąbrowskiego 38A
 - Dąbrowskiego 44
 - Żwirki i Wigury 25
 - Mała Klasztorna 4 - budynek wyłączony z użytkowania
 - Górki 8.
- Do czasu uregulowania stanu prawnego pozostają one w administracji zleconej gminy.
- d) pomieszczenia tymczasowe,
 - e) lokale mieszkalne, w których realizowane jest przez Ośrodek Pomocy Społecznej zadanie własne gminy o charakterze obligatoryjnym – "intensywne usługi opiekuńcze", usytuowane w budynku przy ul. Szpitalnej 10 (Dom Pogodnej Jesieni),
 - f) lokale stanowiące własność spółki gminnej "Usługi Komunalne" Sp. z o. o.

Zasoby mieszkaniowe Gminy Środa Wielkopolska przedstawiają poniższe tabele.

Tabela nr 1

Wykaz budynków stanowiących 100% własność gminy oraz będących w administracji zleconej i liczba usytuowanych w nich lokali i pomieszczeń tymczasowych			
(stan na dzień 17 listopada 2025r.)			
Lp.	Budynek	Powierzchnia lokali w budynku	Liczba lokali w budynku
1	20 Października 2	49,80	1
2	20 Października 68	455,88	8
3	3 Maja 9	175,03	4
4	Brodowska 46	536,48	21
5	Cechowa 1	773,72	21

6	Chwałkowo 10	76,21	2
7	Daszyńskiego 19	419,30	12
8	Daszyńskiego 19A	213,80	7
9	Daszyńskiego 19B	221,94	8
10	Dąbrowskiego 38A	163,52	6
11	Dąbrowskiego 44	406,93	9
12	Dębicz 16	190,60	3
13	Garncarska 6	192,77	4
14	Gnieźnieńska 26	179,34	4
15	Górki 27	75,97	3
16	Górki 8	166,42	5
17	Harcerska 22E	156,43	4
18	Harcerska 28A	216,36	6
19	Harcerska 36	136,19	2
20	Mała Klasztorna 4 – wyłączony z użytkowania	0	0
21	Nadziejewo 8A	81,60	2
22	Niedziałkowskiego 2	302,76	8
23	Przecznica 6	1494,00	61
24	Słupia Wielka 28/5	42,00	1
25	Sportowa 12 (OSiR)	46,80	1
26	Starkówiec Piątkowski 12	78,60	3
27	Szlachcin 1	243,26	5
28	Szlachcin 32B	96,01	2
29	Szpitalna 10	444,64	30
	Szpitalna 10 - usługi opiekuńcze	62,00	3
	Szpitalna 10 – Dzienny Dom Senior +	106,70	0
30	Tadeuszewo 5	355,57	16
31	Żabikowo 8	171,18	3
32	Żabikowo 9	359,34	6
33	Żwirki i Wigury 25	216,66	6
34	Babin 8	53,60	1
Razem		8961,41	278

Tabela nr 2

Mniejszościowy udział Gminy we własności budynków - stan na 17.11.2025r.			
lp.	Ulica	Gmina	
		pow.	lokale
1	20 Października 44	44,6	1
2	Brodowska 36	76	2
3	Daszyńskiego 20	213,7	6
4	Dąbrowskiego 35	243,97	6
5	Dąbrowskiego 36	115,68	2
6	Dąbrowskiego 7	29,63	1
7	Głowackiego 2	115,6	2
8	Górki 7	36,29	1
9	Hallera 29	49,1	1

10	Harcerska 14C	49	1
11	Harcerska 31	10,7	1
12	Kijewo 32	35,2	1
13	Kilińskiego 41	34,43	1
14	Koszuty 26	0	0
15	Kościuszki 6	36,04	1
16	Lipowa 14	118,61	3
17	Lipowa 15	76,03	2
18	Lipowa 15A	165,21	3
19	Lipowa 16	46,89	1
20	Lipowa 17	148,76	3
21	Lipowa 17A	73,5	1
22	Lipowa 18	118,89	2
23	Lipowa 19	45,74	1
24	Lipowa 20	40,64	1
25	Lipowa 22	33,54	1
26	Lipowa 25	54,36	1
27	Lipowa 28	55,05	1
28	Nadziejewo 10	63,1	1
29	Nadziejewo 5	49,6	1
30	Niedziałkowskiego 7A	63,99	2
31	Niedziałkowskiego 7C	265,57	6
32	Niedziałkowskiego 9	279,51	7
33	Przecznica 4	340,2	9
34	Sejmikowa 2	19,95	1
35	Sejmikowa 2A	22,4	1
36	Starkówiec Piątk. 10A	99,6	2
37	Stary Rynek 1	94,63	2
38	Stary Rynek 14	51,76	2
39	Szlachcin 3A	72,4	1
40	Wąłowa 3	227,1	5
41	Westerplatte 7	89	2
42	Westerplatte 9	71,25	2
43	Zamojskich 39	29,2	1
		3906,42	92

Tabela nr 3

Większościowy udział Gminy we własności budynków			
Stan na 17.11.2025r.			
lp.	Ulica	Gmina	
		pow.	lokale
1	17 Września 3	247,13	5
2	Dąbrowskiego 22	250,51	5
3	Dolna 6A	186,49	7
4	Harcerska 22 i 22A	481,8	9
5	Kilińskiego 20	301,01	7

6	Kościuszki 11 i 11A	212,59	4
7	Mała Klasztorna 1	226,61	5
8	Nadziejewo 3	77,9	2
9	Pławce 6	284	5
10	Stary Rynek 15	122,94	3
11	Szamarzewskiego 18	63,54	2
		2454,52	54

Razem metraż lokali usytuowanych w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych, w których gmina posiada udział we własności wynosi 6.360,94 m², a ich liczba wynosi 146.

Zasób mieszkaniowy gminy w ujęciu ilościowym przedstawia tabela nr 4.

Tabela nr 4

Lp.	Liczba budynków	Ilość lokali	Powierzchnia lokali
1.	Mniejszościowy udział gminy we własności		
	43	92	3.906,42
2.	Większościowy udział gminy we własności		
	11	54	2.454,52
3.	Własność gminy (w tym budynki w administracji zleconej)		
	34	278	8.961,41
Razem	88	424	15.322,35

Gmina Środa Wielkopolska jest właścicielem 26 budynków, z czego 22 pełni funkcję wyłącznie mieszkalną. W pozostałych 4 budynkach, pełniących funkcje oświatowe, rekreacyjne i społeczne usytuowane są pojedyncze lokale mieszkalne. W administracji zleconej gminy znajduje się 8 budynków, z czego 7 zamieszkałych a 1 wyłączony z użytkowania. W 54 budynkach gmina posiada udziały we własności, zarówno mniejszościowe jak i większościowe.

Według stanu na 17 listopada 2025r. w ww. nieruchomościach Gmina Środa Wielkopolska posiada 424 lokale przeznaczone na cele mieszkalne o łącznej powierzchni 15.322.35 m². W siedmiu, na osiem budynków będących w administracji zleconej usytuowanych jest 46 lokali. Budynek położony przy ul. Małej Klasztornej 4 wyłączony jest z użytkowania z uwagi na stan techniczny kwalifikujący go do rozbiórki.

W gminnym zasobie znajdują się również 4 pomieszczenia tymczasowe, usytuowane w budynku wielorodzinnym, położonym w miejscowości Tadeuszewo 5.

W okresie objętym planem nie przewiduje się zmniejszenia liczby lokali w budynkach stanowiących 100% własność gminy, za wyjątkiem uszczuplenia zasobu o budynki, czy lokale wyłączane z użytkowania z uwagi na ich stan techniczny.

W okresie objętym planem przewiduje się wyłączenie z zasobu budynków położonych w miejscowości Żabikowo 8 i 9 oraz budynków położonych w Środzie Wielkopolskiej przy ul. Daszyńskiego 19A i 19B.

Dodatkowo zmniejszenie zasobu może nastąpić również poprzez sprzedaż lokali gminnych w budynkach stanowiących współwłasność gminy, zarówno za rzecz najemców jak i w trybie przetargu nieograniczonego. Sprzedaż lokali na rzecz ich najemców uzależniona będzie od liczby złożonych wniosków i w związku z tym podjętymi przez Radę Miejską stosownymi uchwałami.

2. Istniejący zasób mieszkaniowy gmina może powiększać poprzez:

- a) budowę nowych budynków,
- b) adaptację, rozbudowę lub przebudowę budynków lub innych pomieszczeń,

- c) nabywanie odpłatne budynków lub lokali,
- d) przekazanie nieodpłatnie budynków lub lokali na rzecz gminy przez osoby fizyczne bądź prawne,
- e) przekazanie nieodpłatnie na rzecz gminy budynków lub lokali w drodze decyzji Wojewody z zasobu przedsiębiorstw państwowych oraz mienia Skarbu Państwa.

Powiększanie zasobu mieszkaniowego gminy odbywać się będzie proporcjonalnie do możliwości finansowych Gminy Środa Wielkopolska.

3. Przewiduje się zmniejszenie lub zmianę struktury zasobu mieszkaniowego gminy z przyczyn:

- a) sprzedaży lokali dotychczasowym najemcom,
- b) rozbiórki budynku na podstawie orzeczenia właściwego organu,
- d) przeznaczania pomieszczeń tymczasowych na lokale z najmem socjalnym i odwrotnie,
- e) wyłączenia budynków i lokali z użytkowania z uwagi na ich stan techniczny, czy przeznaczenie na cel inny niż mieszkalny,
- f) dzielenia dużych lokali,
- g) łączenia lokali.
- h) przejęcia budynków będących w administracji zleconej przez ich właścicieli.
- i) sprzedaży lokali w trybie przetargu nieograniczonego.

4. Opis stanu technicznego budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.

Na 34 budynki będące własnością gminy lub będące w administracji zleconej, 24 budynki mają więcej niż 80 lat. Ich stan techniczny jest zróżnicowany, lecz wszystkie wymagają ponoszenia znacznych nakładów na remonty. Przeprowadzane remonty pozwalają jedynie utrzymać budynki w zadowalającym stanie technicznym. W okresie planu podejmowane będą działania mające na celu nie dopuszczenie do pogorszenia stanu technicznego.

Ocena stanu technicznego budynków wchodzących w mieszkaniowy zasób gminy dokonywana jest w oparciu o okresowe przeglądy stanu technicznego obiektów zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 roku „Prawo budowlane” (tekst jednolity Dz. U. 2025, poz. 418 ze zmianami)

Stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy przedstawia tabela nr 5.

Tabela nr 5**Zestawienie stanu technicznego budynków mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy**

I.p	Adres budynku	Ściany konstrukcyjne	Dach,rodzaj pokrycia	Stan dachu	Rodzaj stropu	Stan stropu	Stan stolarki okiennej i drzwiowej	Stan klatek schodowych	Uwagi
1	Niedziałkowskiego 2	Dobry	Papa	Dostateczny	Drewniany	Dostateczny	Dobry/dost.	Dobry	Brak
2	Żwirki i Wigury 25	Dostateczny, znaczne ubytki tynku elewacji	Papa/dachówka	Dostateczny	Drewniany	Dostateczny	Dobry/dost.	Dostateczny	Budynek gospodarczy do remontu
3	Cechowa 1	Dostateczny, znaczne ubytki tynku elewacji	Papa/dachówka	Dostateczny	Drewniany	Dostateczny	Dobry/dost.	Dostateczny	Budynek gospodarczy do remontu
4	Garncarska 6	Dostateczny, znaczne ubytki tynku elewacji	Papa	Dobry	Drewniany	Dostateczny	Dobry/dost.	Dostateczny	Brak
5	Gnieźnieńska 26	Dostateczny, znaczne ubytki tynku i fugowania	Dachówka	Dostateczny	Drewniany	Dostateczny	Dobry/dost.	Dostateczny	Brak
6	Mała Klasztorna 4	Zły	Dachówka	Zły	Drewniany	Zły	Zły	Zły	Budynek nie nadaje się do zamieszkania – budynek do rozbiórki
7	Przecznica 6	Dobry	Papa	Dostateczny	Żelbetowy	Dobry	Dobry	Dobry	Brak
8	Górki 8	Dostateczny	Papa	Dobry/dostateczny	Drewniany	Dostateczny	Dostateczny	Dostateczny	Budynek gospodarczy do remontu
9	Górki 27	Dobry	Papa	Dobry	Drewniany	Dostateczny	Dostateczny	Dostateczny	Budynek gospodarczy do remontu
10	3 Maja 9	Dostateczny znaczne ubytki tynku elewacji	Papa	Dobry	Drewniany	Dobry	Dobry/dost.	Dobry	Brak

11	Daszyńskiego 19	Dostateczny ubytki tynku elewacji, ubytki w ścianie	Papa	Dobry	Drewniany	Dobry	Dostateczny	Dobry/dost.	Budynek gospodarczy do remontu
12	Daszyńskiego 19A	Dostateczny	Papa	Dostateczny	Betonowy	Dostateczny	Dostateczny	Brak	Mieszkania w budynku wymagają kapitałnego remontu, budynek w trakcie wyłączania z użytkowania
13	Daszyńskiego 19B	Dostateczny	Papa	Dostateczny	Betonowy	Dostateczny	Dostateczny	brak	Mieszkania w budynku wymagają kapitałnego remontu, budynek w trakcie wyłączania z użytkowania
14	Tadeuszewo 5	Dobry	Blachodachówka	Dobry	Wiązary drewniane	Dobry	Dobry	Brak	Brak
15	Dąbrowskiego 38a	Dostateczny	Papa	Dostateczny	Drewniany	Dostateczny	Dostateczny	Dobry	Budynek gospodarczy i toalety zewnątrzne do remontu
16	20 Października 68	Dostateczny	Dachówka	Dostateczny	Drewniany	Dobry	Dostateczny	Dobry	Baraki do remontu, budynek gospodarczy do rozbiórki

17	Dąbrowskiego 44	Dobry	Papa/dachówka	Dostateczny	Drewniany	Dobry	Dostateczny	Dostateczny	Budynek gospodarczy do remontu, część wyłączona z eksploatacji- zły stan techniczny
18	Szpitalna 10	Dobry	Dachówka, papa, blachodachówka	Dobry	Drewniany/ betonowy	Dobry/dobry	Dobry	Dobry	Brak
19	Brodowska 46	Dobry	Papa	Dostateczny	Betonowy	Dobry	Dobry/dost.	Dostateczny	Brak
20	Babin 8	Dobry	Papa	Dostateczny	Drewniany	Dostateczny	Dobry	Brak	Brak
21	Harcerska 22E	Dostateczny	Papa	Dostateczny	Drewniany	Dostateczny	Dostateczny	Dostateczny	Rozbiórka budynku gospodarczego
22	Szlachcin 1	Dobry	Papa	Dostateczny	Drewniany	Dobry	Dostateczny	Dostateczny	Budynek gospodarczy do remontu
23	Szlachcin 32B	Dobry	Papa	Dobry	Żelbetowy	Dobry	Dobry	Brak	Brak
24	Nadziejewo 8A	Dobry	Papa	Dobry	Betonowy	Dobry	Dobry	Brak	Brak
25	Chwałkowo 10	Dostateczny	Dachówka	Dostateczny	Drewniany	Dostateczny	Dobry	Dobry	Budynek gospodarczy do remontu
26	Dębicz 16	Dostateczny znaczne ubytki w tynku elewacji	Dachówka	Dostateczny	Drewniany	Dobry	Dobry/dost.	Dostateczny	Brak
27	Starkówiec Piątkowski 12	Dostateczny	Dachówka	Dostateczny	Drewniany	Dostateczny	Dobry	Brak	Budynek gospodarczy do kapitalnego remontu

28	Żabikowo 9	Dostateczny	Papa	Dostateczny	Drewniany	Dostateczny	Dostateczny	Brak	Budynek w trakcie wyłączenia z użytkowania do rozbiórki
29	Żabikowo 8	Dostateczny	Papa	Dostateczny	Drewniany	Dostateczny	Dostateczny	Brak	Budynek w trakcie wyłączenia z użytkowania do rozbiórki
30	Harcerska 36	Dobry	Dachówka	Dostateczny	Drewniany	Dostateczny	Dobry	Dobry	Brak
31	Harcerska 28A	Dobry	Blachodachówka	Dobry	Wiązary	Dobry	Dobry	Brak	Brak
32	20 Października 2	Dobry	Papa	Dobry	Betonowy	Dobry	Dobry	Dobry	Brak
33	Słupia Wielka	Dobry	Papa	Dobry	Betonowy	Dobry	Dobry	Dobry	Brak
34	Sportowa 12	Dobry	Papa	Dobry	Betonowy	Dobry	Dobry	Dobry	Brak

§ 2. Analiza potrzeb mieszkaniowych.

Gmina jest zobowiązana do realizacji potrzeb osób, których uprawnienia do wynajmu mieszkania wynikają wprost z ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego tj. do zapewniania lokali z najmem socjalnym i zamiennych oraz zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

Według stanu na dzień 17 listopada 2025r., Gmina Środa Wielkopolska, aby zrealizować ustawowe obowiązki, powinna zapewnić 38 lokali z najmem socjalnym, w tym 21 z uwagi na orzeczone wyroki o eksmisji z dotychczas zajmowanych lokali oraz 1 lokal zamienny dla rodziny zamieszkującej w budynku położonym w miejscowości Żabikowo 8. W trakcie wyłączenia z użytkowania są budynki położone przy ul. Daszyńskiego 19A i Daszyńskiego 19B. Z budynków tych w najbliższych latach należy wykwaterować 5 rodzin.

Ponadto, znaczna liczba osób ubiega się o pomoc gminy z tytułu niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i osiągania niskich dochodów, nie pozwalających na ich zaspokojenie we własnym zakresie. Zadanie zapewnienia mieszkań dla tych rodzin również spoczywa na gminie, jako jej zadanie własne.

Według stanu na dzień 17 listopada 2025r. Gmina Środa Wielkopolska powinna zapewnić 17 lokali dla osób i rodzin ujętych na wykazie uprawnionych do wynajmu lokali mieszkalnych oraz 17 lokali dla gospodarstw domowych oczekujących na wynajem lokali z najmem socjalnym.

W zasobach mieszkaniowych Gminy Środa Wielkopolska znajduje się również budynek zabezpieczający potrzeby osób starszych – Dom Pogodnej Jesieni (DPJ) – położony w Środzie Wielkopolskiej przy ul. Szpitalnej 10, w którym usytuowanych jest 30 mieszkań. Na wynajem lokalu w Domu Pogodnej Jesieni oczekuje 8 osób (stan na 17 listopada 2025r.).

Na dzień 17 listopada 2025r. Gmina Środa Wielkopolska zobowiązana jest do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych łącznie dla 70 rodzin oczekujących na wykazach uprawnionych do wynajmu lokali z najmem socjalnym (zakwalifikowanych na podstawie wyroków sądowych o eksmisji oraz z uwagi na osiąganie niskich dochodów), mieszkalnych, zamiennych i w Domu Pogodnej Jesieni (tab. nr 5).

Liczba osób i rodzin uprawnionych do wynajmu mieszkań komunalnych ulega wahaniom z uwagi na coroczną weryfikację wykazów, ubieganie się o wynajem lokali kolejnych gospodarstw domowych, wpływające wyroki sądowe orzekające eksmisje z jednoczesnymi uprawnieniami do wskazania eksmitowanym lokali z najmem socjalnym, realizację przydziałów, zgony wnioskodawców czy rezygnację wnioskodawców z nabytych uprawnień.

Liczba wnioskodawców ubiegających się o pomoc mieszkaniową i spełniających kryteria do jej udzielenia (stan na 17 listopada 2025r.)

Tabela nr 6

Liczebność gosp. dom.	Najem na czas nieoznaczony	Najem socjalny (prawo miejscowe)	Najem socjalny - eksmisje	Lokale zamienne	Wykaz – budynek DPJ	Łącznie
1	9	8	8	1	8	34
2	3	3	6	4	-	16
3	3	1	4	1	-	9
4	1	3	1	-	-	5
5	-	2	-	-	-	2
6	1	-	1	1	-	3
7	-	-	1	-	-	1
8	-	-	-	-	-	-
9	-	-	-	-	-	-
Razem	17	17	21	7	8	70

Na gminie ciąży również ustawowy obowiązek zapewniania pomieszczeń tymczasowych.

Gmina dysponuje czterema pomieszczeniami tymczasowymi. W przypadku konieczności pozyskania dodatkowej ich liczby gmina zgodnie z przepisami prawa miejscowego przekwalifikowywać będzie na ten cel lokale z najmem socjalnym lub mieszkalne (o obniżonym standardzie) lub lokale z najmem socjalnym w budynku położonym w miejscowości Tadeuszewo 5.

Prognozuje się, że w okresie objętym planem, na wykazy osób kwalifikujących się do udzielenia pomocy mieszkaniowej ze strony gminy ujętych zostanie od 15 do 20 gospodarstw domowych rocznie.

§ 3. Plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali.

Przeprowadzane przeglądy techniczne mieszkaniowego zasobu gminy wskazują na potrzebę wykonania szeregu prac remontowych, zarówno napraw bieżących jak i napraw głównych oraz robót konserwacyjnych. Priorytetowym celem remontów i bieżącej konserwacji jest zapewnienie bezpieczeństwa lokatorom, w związku z czym w pierwszej kolejności podejmowane będą prace zmierzające do zabezpieczenia konstrukcji budynków, sprawności instalacji, przewodów spalinowych i wentylacyjnych oraz zabezpieczenia przeciwpożarowego.

Ilość środków finansowych, które gmina może przeznaczyć na remonty mieszkaniowego zasobu gminy jest ograniczona i nie w pełni wystarczy na pokrycie w okresie objętym planem wszystkich prac remontowych, wynikających z potrzeb przedłożonych przez administratora oraz najemców.

Priorytetem objęte są również działania zmierzające do naprawy dachów, których stan techniczny na wielu budynkach nie jest zadowalający. Kontynuowane będą w okresie objętym planem działania mające na celu uzupełnienia tynków elewacji, co dotyczy znacznej liczby budynków. Konieczna będzie w okresie objętym planem naprawa cokołu, lub całkowita renowacja elewacji w budynku położonym przy ul. Daszyńskiego 19 w Środzie Wielkopolskiej.

Zadania te będą one realizowane systematycznie w miarę posiadanych środków finansowych.

Kontynuowana będzie również wymiana starej, zniszczonej stolarki okiennej i drzwiowej zewnętrznej. W zasobie mieszkaniowym gminy jest grupa lokali wyposażonych w piece kaflowe. Konieczna jest zatem ich likwidacja i montaż nowych, wymaganych przepisami prawa instalacji grzewczych, co będzie generowało duże koszty i stanowiło znaczne obciążeniem dla budżetu gminy.

Realizowane będą również naprawy i uszczelnienia przewodów kominowych i instalacji wentylacyjnych wg. potrzeb, które określone zostaną zgodnie z zaleceniami przeglądów technicznych budynków.

W okresie objętym planem prowadzone będą ponadto, działania zmierzające do podnoszenia jakości i standardu komunalnego zasobu mieszkaniowego poprzez remonty kapitalne odzyskiwanych mieszkań komunalnych. Średni koszt remontu mieszkania oscyluje w granicach 20 – 50 tys. zł, zaś w skrajnych przypadkach koszty remontów pojedynczych lokali przewyższają kwotę 70 tys. zł i więcej. Koszty te zależne będą od stanu technicznego odzyskiwanych lokali oraz cen rynkowych wykonania prac.

Koniecznością jest również systematyczne odnawianie klatek schodowych oraz korytarzy w budynkach wielorodzinnych. Etapami prace te wraz z wymianą stolarki drzwiowej i częściowo okiennej należy kontynuować w budynku przy ul. Cechowej 1. Z uwagi na wielkość budynku, powierzchnie korytarzy i klatek schodowych w nim się znajdujących, będzie to jednym z wyższych kosztów tego typu remontu z wszystkich budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, stąd etapowość prac.

W okresie objętym planem z uwagi na ograniczone możliwości finansowe prognozuje się jedynie wykonywanie remontów na poziomie nie dopuszczającym do pogorszenia stanu technicznego zasobu i jego degradacji. Przewiduje się modernizację odzyskiwanych lokali w przypadku konieczności dostosowania ich dla potrzeb osób niepełnosprawnych, dostosowania ich do wymogów związanych z ochroną środowiska (zmiana sposobu ogrzewania), podwyższenia standardu lokali.

Z uwagi na zły stan techniczny czterech budynków, dwóch położonych w miejscowości Żabikowo nr 8 i nr 9 i dwóch położonych w Środzie Wielkopolskiej przy ul. Daszyńskiego 19A i 19B w okresie objętym planem prognozuje się ich całkowite wyłączenie z eksploatacji, po uprzednim zapewnieniu rodzinom w nich zamieszkującym innych lokali.

W swym zasobie gmina posiada również budynki w tzw. administracji zleconej. Ze względu na nieuregulowany stan prawny tych budynków zakres prac remontowych ogranicza się jedynie do prowadzenia prac konserwacyjnych i zabezpieczających. Przeprowadzenie kapitalnych remontów tych budynków będzie możliwe dopiero po przejęciu przez gminę danego budynku na własność. Gmina w okresie objętym planem zamierza podjąć działania mające na celu przeprowadzenie procedur ich zasiedzenia.

Koniecznym jest jednak w okresie objętym planem podjęcie działań mających na celu rozbiórkę budynku położonego przy ul. Małej Klasztornej 4, co nastręcza trudności z uwagi na nieregulowany stan prawny tej nieruchomości.

Analizę rzeczową potrzeb remontowych przedstawia tabela nr 7.

Tabela nr 7

Potrzeby remontowe wynikające ze stanu technicznego budynków 2026-2030

L.p.	OBIEKT	ROBOTY KONSERWACYJNE	NAPRAWY BIEŻĄCE	NAPRAWY GŁÓWNE
1.	Budynek mieszkalny Środa Wlkp. ul. Daszyńskiego 19	Odnowienie klatek schodowych, zabezpieczenie kominów wentylacyjnych siatką, czyszczenie rynien	Wykonanie opaski, naprawa stopni zewnętrznych, montaż balustrad przy stopniach zewnętrznych	Wykonanie nowej elewacji, wykonanie izolacji poziomych i pionowych, naprawa ścian konstrukcyjnych, zmiana sposobu ogrzewania
2.	Budynek mieszkalny Środa Wlkp. ul. Daszyńskiego 19a			Budynek przeznaczony do wykwaterowania i rozbiórki
3.	Budynek mieszkalny Środa Wlkp. ul. Daszyńskiego 19b			Budynek przeznaczony do wykwaterowania i rozbiórki
4.	Budynek mieszkalny Środa Wlkp. ul. Cechowa 1	Malowanie klatek schodowych i korytarzy, czyszczenie rynien	Uzupełnienie tynków zewnętrznych	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, naprawa ściany szczytowej, wymiana pokryć dachowych, wymiana inst. elektrycznej w części wspólnej, wykonanie nowej elewacji, zmiana sposobu ogrzewania
5.	Budynek mieszkalny Środa Wlkp. ul. Gnieźnieńska 26	Malowanie klatek schodowych i korytarzy, czyszczenie rynien	Spoinowanie ściany cokołu, wymiana zmruszałych desek okapowych	Remont schodów i podestów, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, docieplenie i remont elewacji, zmiana sposobu ogrzewania
6.	Budynek mieszkalny Środa Wlkp. ul. Górki 27	Malowanie klatek schodowych i korytarzy, czyszczenie rynien	Uzupełnienie ubytków w tynku elewacji, poprawienie instal. Kanalizacyjnej w korytarzu	Wymiana stolarki drzwiowej zewn. Naprawa nadproża nad drzwiami wejściowymi, remont elewacji, zmiana sposobu ogrzewania
7.	Budynek mieszkalny Środa Wlkp. ul. Harcerska 36	Czyszczenie rynien	Naprawa stopni wejściowych i podestu, wykonanie daszku nad wejściem, uzupełnienie tynku elewacji, wykonanie opaski przy budynku	Wymiana pokrycia połaci dachowej, wymiana podłogi na strychu, zmiana sposobu ogrzewania
8.	Budynek mieszkalny Środa Wlkp. ul. Szpitalna 10	Czyszczenie rynien		Wymiana stolarki okiennej piwnic, osuszanie piwnicy w części starej
9.	Budynek mieszkalny Chwałkowo 10			Remont podłogi, wymiana okien, wymiana pokrycia dachowego, zmiana sposobu ogrzewania
10.	Budynek mieszkalny Dębicz 16	Malowanie klatki schodowej, czyszczenie rynien	Wykonanie przelewu z rynny naczółka na połać dachu,	Remont elewacji, wymiana drzwi zewnętrznych, wymiana pokrycia dachowego, wykonanie elewacji, zmiana sposobu ogrzewania
11.	Budynek mieszkalny Starkówiec Piątkowski 12		Spoinowanie elewacji, naprawa cokołu	Wymiana 4 szt. okien i 2 szt. drzwi zewnętrznych, remont podłogi, wymiana pokrycia dachowego, remont budynku

				gospodarczego, zmiana sposobu ogrzewania
12.	Budynek mieszkalny Szlachcin 1	Malowanie klatki schodowej, czyszczenie rynien	Naprawa cokołów, uzupełnienie tynków elewacji	Wymiana 4 szt. okien, wymiana nadproża, wymiana elementów drewnianych w szczytach budynku, remont elewacji, wymiana podłogi strychu, zmiana sposobu ogrzewania, wymiana zbiornika bezodpływowego na ścieki
13.	Budynek mieszkalny Środa Wlkp. ul. Niedziałkowskiego 2	czyszczenie rynien	Naprawa opierzenia od strony budynku nr 4, wykonanie opaski	Konserwacja pokrycia dachowego, zmiana sposobu ogrzewania
14.	Budynek mieszkalny Środa Wlkp. ul. 20 Października 68	Malowanie klatki schodowej, czyszczenie rynien	Uzupełnienie tynków elewacji	Remont dachu – wymiana pokrycia, remont części budynku ściany z muru pruskiego, przemurowanie kominów, wymiana wyłazu dachowego, zmiana sposobu ogrzewania
15.	Budynek mieszkalny Środa Wlkp. ul. Dąbrowskiego 38a	Czyszczenie rynien	Uzupełnienie tynków elewacji	Wykonanie wentylacji, remont elewacji, tynk kominów na poddaszu, zmiana sposobu ogrzewania
16.	Budynek mieszkalny Środa Wlkp. ul. Dąbrowskiego 44	Malowanie klatki schodowej, czyszczenie rynien	Uzupełnienie tynków elewacji, remont wejścia do piwnicy	Remont - wymiana pokrycia dachu, remont podłogi na strychu, wymiana okien na klatce schodowej, renowacja elewacji, naprawa balkonów, rozbiórka części budynków gospodarczych, zmiana sposobu ogrzewania
17.	Budynek mieszkalny Środa Wlkp. ul. Garncarska 6	Malowanie klatki schodowej, czyszczenie rynien	Uzupełnienie tynków elewacji	Remont pokrycia dachu, wymiana okien na klatce schodowej, nowe posadzki w bramie wjazdowej, remont odnowienie elewacji, wymiana bram wjazdowych, zmiana sposobu ogrzewania
18.	Budynek mieszkalny Środa Wlkp. ul. Górki 8	Malowanie klatki schodowej, czyszczenie rynien	Uzupełnienie tynków elewacji, naprawa cokołu od strony wjazdu	Wymiana 2 szt. okien, wykonanie nowych schodów zewnętrznych, zmiana sposobu ogrzewania
19.	Budynek mieszkalny Środa Wlkp. ul. 3 Maja 9	Malowanie klatki schodowej, wraz z uzupełnieniem tynków, czyszczenie rynien	Naprawa schodów wewnętrznych, uzupełnienie tynków na elewacji	Konserwacja pokrycia dachowego, renowacja elewacji, wykonanie nowych schodów wejściowych zewnętrznych
20.	Budynek mieszkalny Środa Wlkp. ul. Mała Klasztorna 4			Budynek przeznaczony do rozbiórki
21.	Budynek mieszkalny Środa Wlkp. ul. Żwirki i Wigury 25	Malowanie klatki schodowej	Uzupełnienie tynków elewacji, naprawa schodów zewnętrznych	Remont elewacji, wymiana pokrycia połaci dachowej, zmiana sposobu ogrzewania
22.	Budynek Mieszkalny, Żabikowo 8			Budynek przeznaczony do rozbiórki
23.	Budynek Mieszkalny, Żabikowo 9			Budynek przeznaczony do rozbiórki
24.	Budynek Mieszkalny, Nadziejewo 8a			Remont dachu, wymiana stolarki okiennej, wykonanie wentylacji, zmiana sposobu ogrzewania
25.	Budynek mieszkalny Środa Wlkp., ul. Przecznicza 6	Czyszczenie rynien		Wymiana stolarki okiennej, wykonanie pokrycia dachowego, wykonanie elewacji, malowanie klatek schodowych
26.	Budynek mieszkalny Środa Wlkp., ul. Harcerska 22e	Czyszczenie rynien	Uzupełnienie tynków elewacji, naprawa cokołu	Wzmocnienie krokwi i murałów w szczycie, remont ściany szczytowej, remont elewacji, remont pokrycia dachu, rozbiórka budynku gospodarczego, zmiana sposobu ogrzewania
27.	Budynek mieszkalny Środa Wlkp., ul.	Czyszczenie rynien		Remont pokrycia dachu, malowanie klatek schodowych, remont schodów

	Brodowska 46			zewnątrznych, wymiana stolarki okiennej
28.	Budynek mieszkalny Szlachcin 32b	Czyszczenie rynien	Wykonanie wentylacji mieszkań	Remont pokrycia dachu, zmiana sposobu ogrzewania
29.	Budynek mieszkalny Tadeuszewo 5	Czyszczenie rynien	Wykonanie nowych powłok malarskich w częściach wspólnych	Zmiana sposobu ogrzewania
30.	Budynek mieszkalny Środa Wlkp., ul. Harcerska 28A	Czyszczenie rynien		
31.	Budynek mieszkalny Babin 8	Czyszczenie rynien		Wymiana pokrycia dachowego, przemurowanie kominów, zmiana sposobu ogrzewania

§ 4. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych oraz działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

1. Lokale z mieszkaniowego zasobu gminy mogą być sprzedawane najemcom posiadającym tytuł prawny do zajmowanego lokalu, z którymi umowy najmu lokali zawarte zostały na czas nieoznaczony. Zbycie lokalu odbywa się na wniosek najemcy lub na podstawie oferty złożonej z urzędu.

2. Nie podlegają sprzedaży lokale z najmem socjalnym i pomieszczenia tymczasowe.

3. Nie podlegają sprzedaży lokale usytuowane w budynkach nowo pozyskanych przez gminę zarówno w drodze budowy jak i zakupu.

4. Ze sprzedaży lokali na rzecz ich najemców wyłącza się lokale położone w niżej wymienionych budynkach:

- Brodowska 46
- Cechowa 1
- Chwałkowo 10
- Daszyńskiego 19
- Daszyńskiego 19A
- Daszyńskiego 19B
- Dębicz 16
- Gnieźnieńska 26
- Garncarska 6
- Górki 27
- Harcerska 22E
- Harcerska 28A
- Harcerska 36
- Szpitalna 10
- Nadziejewo 8a
- Przecznicza 6
- Starkówiec Piątkowski 12
- Szlachcin 1
- Szlachcin 32B
- Tadeuszewo 5
- Żabikowo 8
- Żabikowo 9

- Babin 8
- 20 Października 2
- Sportowa 12
- Słupia Wielka 28/5

5. Do sprzedaży, o której mowa w § 4 ust.1, stosuje się zasady określone w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2024r. poz. 1145 ze zmianami) w oparciu o uchwały Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż lokali.

6. Preferowana jest i będzie sprzedaż lokali w budynkach istniejących już wspólnot mieszkaniowych, gdzie w wyniku sprzedaży lokali gmina nie będzie już współwłaścicielem nieruchomości.

7. Jeżeli najemca lokalu nie skorzysta z pierwszeństwa w nabyciu zajmowanego lokalu Burmistrz Miasta może wypowiedzieć mu umowę najmu, z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia, pod warunkiem jednoczesnego zaoferowania wynajęcia w tej samej miejscowości innego lokalu, spełniającego wymagania, co najmniej takie same, jaki spełniać winien lokal zamienny.

8. Lokale odzyskane przez gminę od byłych lokatorów, wymagające z uwagi na zły stan techniczny bardzo wysokich nakładów na remont, gmina może sprzedawać w drodze przetargu nieograniczonego, co pozwoli na pozyskanie środków finansowych na inne niezbędne remonty zasobu mieszkaniowego.

§ 5. Zasady polityki czynszowej

1. Stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala Burmistrz Miasta Środa Wielkopolska w oparciu o zasady określone niniejszą uchwałą, o ile ustawy szczególne nie stanowią inaczej.

2. Stawka czynszu za lokal z pełnym wyposażeniem (centralne ogrzewanie, gaz przewodowy, łazienka oraz ubikacja) stanowi stawkę bazową czynszu. Stawka bazowa czynszu za lokale położone na terenach wiejskich jest o 5% niższa od stawki bazowej czynszu za lokale położone w granicach administracyjnych miasta.

3. Wprowadza się czynniki obniżające lub podwyższające stawki bazowe czynszu, o których mowa w § 5 ust 2 z uwagi na wartość użytkową lokalu: wyposażenie w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan, położenie lokalu w budynku, stan techniczny budynku.

4. Brak jednego z urządzeń, wymienionych w § 5 ust.2 albo stan techniczny wykluczający jego używanie, powoduje obniżenie stawki bazowej czynszu o 10%.

5. Obniża się o 5% stawkę czynszu w lokalach położonych w blokach na 4 piętrze (nie dotyczy budynków z windą) oraz lokali usytuowanych na czwartej kondygnacji (trzecie piętro) kamienic.

6. Obniża się o 5% stawkę czynszu w lokalach usytuowanych w budynkach będących w trakcie wyłączenia z użytkowania tj. Daszyńskiego 19A, Daszyńskiego 19B, Żabikowo 8 i Żabikowo 9.

7. Stawka czynszu w lokalach mieszkalnych nowo pozyskanych przez gminę na własność np. w drodze budowy, adaptacji czy też zakupu jest wyższa o 15% niż stawka za lokale mieszkalne o takim samym wyposażeniu usytuowane w pozostałych budynkach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

8. Stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu z najmem socjalnym, bez względu na jego wyposażenie, ustala się na poziomie 50% najniższej stawki czynszu za lokal mieszkalny.

9. Stawkę czynszu za 1m² powierzchni użytkowej pomieszczenia tymczasowego, bez względu na jego wyposażenie, ustala się na poziomie 50% najniższej stawki czynszu za lokal mieszkalny.

10. Osoby, które utraciły uprawnienia do zajmowania pomieszczenia tymczasowego w związku z wygaśnięciem umowy najmu i osiągnięciem dochodu w wysokości przekraczającej kryterium dochodowe określone przepisami Uchwały Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz pomieszczeń tymczasowych uprawniające do wynajmu pomieszczenia tymczasowego ponoszą comiesięczne opłaty za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości odpowiadającej stawce czynszu za komunalny lokal mieszkalny, odpowiednio do wyposażenia.

11. Osoby zajmujące lokal mieszkalny bez tytułu prawnego np. na skutek wypowiedzenia umowy najmu obowiązane są do comiesięcznego uiszczania opłat za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości odpowiadającej stawce czynszu za komunalny lokal mieszkalny, odpowiednio do wyposażenia.

12. Wynajmujący podwyższa stawkę czynszu, jeżeli w lokalu dokonane zostały ulepszenia mające wpływ na jej wysokość.
13. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego lokalu, z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, stawkę czynszu obniża się stosownie do postanowień zawartych w § 5 ust. 3 zasad polityki czynszowej.
14. Ulepszeń w lokalu mających wpływ na stawkę czynszu najemca może dokonać jedynie za zgodą wynajmującego. Czynność ta wymaga sporządzenia stosownej umowy pomiędzy najemcą a wynajmującym.
15. Z tytułu ulepszenia wprowadzonego przez najemcę we własnym zakresie i na własny koszt zgodnie z wymogami § 5 ust. 13 wynajmujący nie podwyższa stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu. Okres zwolnienia z podwyższenia stawki czynszu może wynosić maksymalnie 5 lat i zależy od wysokości kosztów poniesionych na ulepszenie, zaakceptowanej przez wynajmującego lokal.
16. Najemca oprócz czynszu zobowiązany jest do uiszczania związanych z eksploatacją mieszkania opłat niezależnych od właściciela w wypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcami mediów.
17. Windykacja zadłużeń w opłatach za lokale komunalne w początkowym etapie (wezwania do zapłaty) prowadzona jest przez administratora komunalnego zasobu mieszkaniowego gminy. Przygotowanie i wdrażanie procedury sądowej leży w kompetencjach właściciela zasobu.
18. Burmistrz Miasta, zgodnie z przepisami prawa miejscowego może należności wynikające ze stosunków cywilnoprawnych umarzać w całości lub w części, może odroczyć termin zapłaty należności lub rozłożyć płatność całości lub części należności na raty.
19. Nie stosuje się obniżek stawek czynszu w stosunku do najemców mieszkań komunalnych osiągających niskie dochody.
20. W uzasadnionych przypadkach Burmistrz Miasta, na wniosek najemcy, może odstąpić od pobierania czynszu, za okres nie dłuższy niż 3 miesiące, za wynajem wskazanego najemcy do wynajmu lokal w przypadku, jeżeli remontuje on wskazany przez gminę lokal we własnym zakresie, lub okres oczekiwania na podłączenie do lokalu energii elektrycznej przez dostawcę wydłuża się w czasie.
21. W przypadku wynajmowania lokali przez gminę od osób prywatnych, celem ich podnajmu, podnajemcy zakwaterowani w tych lokalach opłacają czynsz w wysokości obowiązującej w gminnym zasobie mieszkaniowym, a różnicę między wysokością czynszu płaconego przez podnajemcę, a wymaganą przez właściciela lokalu pokrywa gmina.
22. W przypadku samowolnego zajęcia lokalu wynajmujący występuje z powództwem do sądu o nakazanie eksmisji. Do czasu opróżnienia lokalu nalicza się odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości czynszu, jaki wynajmujący mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu, stosownie do jego wyposażenia.
23. Odstępuje się od pobierania czynszu za lokal, o którym mowa w § 1 ust.1 lit. e.
24. Koszty opłat niezależnych od właściciela za lokal, o którym mowa w §1 ust.1 lit. e., pokrywa Ośrodek Pomocy Społecznej, który rozlicza je na osoby w nim przebywające zgodnie z regulaminem stanowiącym załącznik do zarządzenia Burmistrza Miasta w sprawie przekazania Ośrodkowi Pomocy Społecznej lokalu mieszkalnego na realizację zadania własnego gminy o charakterze obligatoryjnym pod nazwą „intensywne usługi opiekuńcze”.

§ 6. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

1. Mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2026-2030 jako Zadaniem Publicznym zarządzać będzie spółka gminna „Usługi Komunalne” Sp. z o. o. z siedzibą w Środzie Wielkopolskiej, ul. Nad Strugą 8. Sposób i zasady zarządzania określać będzie zawarta pomiędzy Spółką a Gminą Środa Wielkopolska umowa wykonawcza, przedmiotem której jest określenie zasad realizacji zadania własnego Gminy.
2. Finansowanie Zadania Publicznego następuje ze środków własnych Spółki oraz przechodów i wpływów pochodzących od Gminy Środa Wielkopolska w formie Rekompensaty wypłacanej przez Gminę na rzecz Spółki w ramach realizacji zadania Publicznego. Nadwyżka Rekompensaty podlega zwrotowi.
3. Wpłaty wnoszone przez najemców z tytułu czynszu, bezumownego korzystania z lokali oraz opłat niezależnych od właściciela są gromadzone na wyodrębnionym dla zasobu rachunku bankowym.

4. Zarządzający zasobem zobowiązany jest do jego utrzymania w należytej sprawności technicznej.
5. Remonty mieszkaniowego zasobu gminy przeprowadzane są przez gminę z jej środków zabezpieczanych corocznie w budżecie. Komórką odpowiedzialną za przedmiotowe zadanie jest Wydział Inwestycji i Zamówień Urzędu Miejskiego w Środzie Wielkopolskiej.
6. Zarząd nieruchomościami wspólnymi realizowany jest zgodnie z ustawą z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2021r., poz. 1048), ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2024r., poz. 1145 ze zm.) oraz Kodeksem Cywilnym.
7. Gmina wpłaca zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną zgodnie z uchwałami podejmowanymi przez wspólnoty mieszkaniowe.
8. Zaliczki podlegają rozliczeniu z właścicielami lokali. Gmina kontroluje rozliczenia jej udziałów w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnych.
9. Jeżeli zaliczki wnoszone przez właścicieli na fundusz remontowy przewyższają w danym roku koszty poniesione przez wspólnotę pozostałe środki finansowe, w zależności od decyzji wspólnoty, przeznacza się na remont w następnym roku lub zwraca właścicielom.

§ 7. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.

1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są:
 - a. czynsze z tytułu wynajmu mieszkań komunalnych,
 - b. odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokali,
 - c. kredyty zaciągane na remonty w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których gmina posiada udziały we własności,
 - d. budżet gminy.
2. Dodatkowym źródłem finansowania mogą być fundusze Unii Europejskiej.

§ 8. Przewidywana w kolejnych latach wysokość wpływów do budżetu miasta z tytułu najmu lokali komunalnych oraz wysokość wydatków na utrzymanie substancji mieszkaniowej.

Gmina Środa Wielkopolska z tytułu wynajmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy pozyskuje dochody w postaci wpływów z czynszów i odszkodowań za bezumowne korzystanie z lokali oraz ponosi wydatki na utrzymanie tego zasobu. Wydatki ponoszone są na bieżące utrzymanie nieruchomości, remonty oraz zaliczki wnoszone do wspólnot mieszkaniowych w nieruchomościach, gdzie gmina posiada udziały we własności.

1. Przewidywane wpływy do budżetu z tytułu najmu mieszkań komunalnych (czynsz i odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokali - przypis) przedstawia tabela nr 8.

Tabela nr 8

Wpływy z czynszu w tys. zł.	2026 rok	2027 rok	2028 rok	2029 rok	2030 rok
	1.146.000	1.146.000	1.260.000	1.260.000	1.386.000

Przy wpływach z czynszu przyjęto podwyżkę stawek czynszu wchodzącą w życie od 1 stycznia 2026r. oraz podwyżkę na poziomie 10 % od stycznia 2028r. i 10 % od stycznia 2030r. Ustawowy termin wypowiedzenia stawek czynszu wynosi 3 miesiące. Wpływy mogą ulegać odchyleniu w przypadku braku płatności oraz prowadzonej windykacji dotyczącej zadłużeń już istniejących.

2. Przez bieżące utrzymanie zasobu rozumie się:

- a. utrzymanie zasobu we właściwym stanie technicznym i ciągłej sprawności technicznej elementów budynków i lokali oraz instalacji, w które są wyposażone,
- b. utrzymanie części nieruchomości wspólnych, posesji i chodników przyległych do budynku, wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania w tym opłaty za utrzymanie czystości, energię ciepłą i elektryczną,

- c. utrzymanie zieleni,
- d. ubezpieczenie mienia wchodzącego w skład zasobu,
- e. usługi kominiarskie oraz obowiązkowe okresowe kontrole i przeglądy
- f. konserwacje i naprawy bieżące budynków i lokali, usuwanie awarii i ich skutków,
- g. inne uzasadnione, związane z bieżącym utrzymaniem, świadczenia lub usługi wynikające z realizacji umowy zawartej pomiędzy gminą a Spółką.

Przewidywane koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego gminy przedstawiają tabele nr: 9 i 10

Koszty administrowania lokalami gminnymi w budynkach wspólnot mieszkaniowych (wynagrodzenie Spółki), w których gmina posiada udziały we własności przedstawia tabela nr 9.

Tabela nr 9

Koszty administrowania w budynkach wspólnot mieszkaniowych	2026 rok	2027 rok	2028 rok	2029 rok	2030 rok
	31.000	35.000	35.000	38.000	38.000

Koszty w 2026 r. oszacowane zostały w oparciu o stawki obowiązujące w 2025r. W roku 2027 przewidywany jest wzrost o 0,05 zł od m² powierzchni, a w 2029 roku przewidywany wzrost o kolejne 0,05 zł za 1m² powierzchni.

Koszty bieżącego utrzymania (eksploatacja) przedstawia tabela nr 10.

Tabela nr 10

Koszty bieżącego utrzymania budynków i lokali	2026 rok	2027 rok	2028 rok	2029 rok	2030 rok
	410.000	431.000	431.000	455.000	455.000

Koszty bieżącego utrzymania zasobu (eksploatacji) w 2026r. oszacowane zostały w oparciu o stawki obowiązujące w 2025r.tj. 3,50 zł za 1 m² powierzchni zasobu stanowiącego 100% własność gminy oraz będącego w administracji zleconej gminy. W roku 2027 przewidywany jest wzrost o 0,20 zł od m² powierzchni, a w 2029 roku przewidywany wzrost o kolejne 0,20 zł za 1m² powierzchni.

3. Gmina jako współwłaściciel nieruchomości zobowiązana jest do uiszczania miesięcznych zaliczek na utrzymanie nieruchomości wspólnej. Na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się w szczególności:

- a) wydatki na remonty (fundusz remontowy) i bieżącą konserwację (eksploatacja),
- b) opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej oraz opłaty za antenę zbiorczą,
- c) ubezpieczenia, podatki i inne opłaty, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali,
- d) wydatki na utrzymanie porządku i czystości,
- e) wynagrodzenie zarządcy.

Zaliczki na utrzymanie części wspólnych nieruchomości zgodnie z przepisami prawa ustalane są przez współwłaścicieli danej nieruchomości w drodze uchwał.

Koszty zarządu nieruchomością wspólną przedstawia tabela nr 11.

Tabela nr 11

Koszty zarządu nieruchomością wspólną w tys. zł.	2026 rok	2027 rok	2028 rok	2029 rok	2030 rok
	420.000	420.000	441.000	441.000	463.050

W kosztach uwzględniono wynagrodzenie zarządców budynków, bieżące utrzymanie części wspólnych oraz zaliczki na fundusz remontowy. Założono 5% wzrost kosztów w latach 2028 oraz 2030.

4. Remonty mieszkaniowego zasobu gminy leżą w kompetencji właściciela zasobu i są przez niego finansowane.

W ramach corocznie zabezpieczanych w budżecie gminy środków finansowych prowadzone są wszelkie remonty, o których mowa w § 3 niniejszej uchwały. Nadzorem oraz kontrolą wykonywanych remontów i wydatkowania na ten cel środków finansowych zajmuje się z ramienia gminy Wydział Inwestycji i Zamówień Urzędu Miejskiego w Środzie Wielkopolskiej.

Zgodnie z zawartą umową, o której mowa w § 6 ust. 1 zadanie to będzie realizowane przez spółkę gminną „Usługi Komunalne” z siedzibą w Środzie Wielkopolskiej, ul. Nad Strugą 8.

Wysokość środków, jakie gmina przewiduje przeznaczyć na remonty zasobu mieszkaniowego w kolejnych latach obrazuje tabela nr 13.

Tab. nr 12

Remonty i modernizacje budynków i lokali komunalnych w tys. zł.	2026 rok	2027 rok	2028 rok	2029 rok	2030 rok
	550.000	600.000	650.000	700.000	750.000

§ 9. Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Wynajmujący w celu poprawy wykorzystania i racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem podejmować będzie działania polegające na:

- proponowaniu najemcom posiadającym trudności w opłatach zamian zajmowanych przez nich lokali o większej powierzchni, o wyższym standardzie i wysokich kosztach utrzymania na lokale o niższym standardzie i niższych kosztach utrzymania,
- proponowanie najemcom zamieszkującym w dużych lokalach zamian na lokale o mniejszej powierzchni, celem pozyskania mieszkań dla rodzin wieloosobowych,
- sprzedaży lokali znajdujących się w budynkach, w których gmina posiada udział we własności,
- sprzedaży mieszkań będących w złym stanie technicznym, wymagających znacznych nakładów finansowych na wykonanie remontu, w trybie przetargów,
- zwiększanie liczby mieszkań poprzez podział odzyskiwanych lokali o dużych powierzchniach,
- regulowanie stanów prawnych nieruchomości będących w tzw. zarządzie przymusowym,
- pozyskiwanie nowych lokali mieszkalnych poprzez budowę nowych budynków lub zakup budynków czy lokali. Zadanie to uzależnione jest od stanu finansów gminy,
- wypowiedzaniu umów najmu z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia na koniec miesiąca kalendarzowego, w przypadku gdy powierzchnia lokalu przekracza w przeliczeniu na liczbę członków gospodarstwa domowego 50 m² dla jednej osoby i 25 m² dla każdej kolejnej osoby, pod warunkiem jednoczesnego przedstawienia pisemnej oferty zawarcia umowy najmu innego lokalu, spełniającego wymagania co najmniej takie same, jakie powinien spełniać lokal zamienny.
- adaptacji istniejących budynków na cele mieszkaniowe, w zależności od kondycji finansowej gminy,
- ewentualnym wynajmowaniu lokali od innych właścicieli i podnajmowaniu ich osobom, których gospodarstwa domowe osiągają niski dochód (art.20 ust. 2a ustawy),
- zakup gotowych modułów mieszkalnych, w zależności od możliwości finansowych gminy.

Uzasadnienie

do uchwały Nr XX/ /2025 Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej z dnia 27 listopada 2025 roku w sprawie Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Środa Wielkopolska na lata 2025-2030

Podjęcie obecnej uchwały wynika z art. 21 ust.1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, który nakłada na gminy obowiązek uchwalenia przez rady gmin wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Obowiązująca jeszcze Uchwała Nr XXXV/493/2021 z dnia 29 kwietnia 2021r. zawierała programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Środa Wielkopolska na lata 2021 – 2025, w związku z czym jest konieczność podjęcia kolejnej uchwały na lata 2026-2030.

Zgodnie z art. 21 ust. 2 wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy winien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat i obejmować w szczególności:

- a) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy,
- b) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali,
- c) planowaną sprzedaż lokali,
- d) zasady polityki czynszowej,
- e) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
- f) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej,
- g) wysokość kosztów w kolejnych latach z przeznaczeniem na gospodarkę mieszkaniową
- h) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Przedstawiony projekt uchwały zawiera wszystkie wymienione elementy.

Gmina Środa Wielkopolska wykonuje zadania w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, wykorzystując swój własny zasób mieszkaniowy.

W programie szczegółowo określono zasady polityki czynszowej. Zgodnie z art. 8 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego stawki czynszu określa organ wykonawczy, którym w przypadku gminy jest Burmistrz Miasta.

Burmistrz Miasta określa stawki zgodnie z zasadami, o których mowa w art. 21 ust. 2 pkt 4. Wysokość ich uzależniona jest od wyposażenia lokalu w urządzenia techniczne, położenia lokalu w budynku (kondygnacja), stanu technicznego budynku, położenia lokalu na terenie miejskim lub wiejskim.

Od stycznia 2026 r. maksymalna stawka czynszu za wynajem lokalu komunalnego na terenie gminy wynosić będzie za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu (lokal z pełnym wyposażeniem) 1,43 % wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w Województwie Wielkopolskim, obowiązującego w dniu sporządzenia projektu uchwały. Planuje się sukcesywnie podwyższać stawki czynszu, aby zminimalizować nakłady finansowe na utrzymanie zasobu bezpośrednio ze środków budżetu gminy.

Nie proponuje się wprowadzenia obniżek stawek czynszu w stosunku do najemców o niskich dochodach, gdyż gmina pomaga gospodarstwom domowym o niskich dochodach w utrzymaniu zajmowanych mieszkań poprzez wypłatę dodatków mieszkaniowych finansowanych w 100 % z budżetu gminy.

Określono w programie również zasady i plan sprzedaży lokali, plan remontów i modernizacji mieszkaniowego zasobu gminy i zasady realizacji remontów, jak i sposób zarządzania zasobem.

Opracowany program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy zawiera wszystkie wymagane przepisami ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego elementy i podjęcie uchwały w przedstawionej treści jest uzasadnione.