

**UCHWAŁA NR XIX/194/2025
RADY MIEJSKIEJ W WOLSZTYNIE**

z dnia 29 października 2025 r.

w sprawie „Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wolsztyn na lata 2026 - 2035”.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r., poz. 1153) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r., poz. 725) uchwala się, co następuje:

§ 1. Rada Miejska przyjmuje „Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wolsztyn na lata 2026-2035”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wolsztyna.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Wolsztynie

Michał Maruszewski

PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY WOLSZTYN NA LATA 2026-2035

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. Celem programu jest zapewnienie racjonalnego, spójnego i zgodnego z potrzebami społecznymi oraz możliwościami finansowymi gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wolsztyn. Program wspiera realizację konstytucyjnego prawa obywateli do mieszkania – art. 75 Konstytucji RP oraz obowiązku gminy, wynikającego z art. 7 ust. 7 ustawy o samorządzie gminnym, do zaspokajania zbiorowych potrzeb wspólnoty, w tym w zakresie polityki mieszkaniowej.

§ 2. Ideą programu jest wyznaczenie strategicznych kierunków działań gminy w zakresie gospodarowania zasobem mieszkaniowym. Program z jednej strony dokonuje identyfikacji kluczowych problemów występujących na lokalnym rynku mieszkaniowym, z drugiej zaś określa hierarchię priorytetów, co stanowi podstawę do racjonalnego i efektywnego wydatkowania środków finansowych przeznaczonych na rozwój i funkcjonowanie budownictwa oraz istniejącego już zasobu mieszkaniowego na terenie Gminy Wolsztyn.

§ 3. Przedmiotowy program obejmuje propozycje działań Gminy Wolsztyn planowanych na lata 2026–2035 w oparciu o przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy oraz o zmianie Kodeksu cywilnego. Przewidziane działania zostały sformułowane z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb w zakresie polityki mieszkaniowej i uwarunkowań finansowych budżetu gminy.

§ 4. Program zmierza do określenia długoterminowych kierunków gospodarowania lokalami komunalnymi i socjalnymi, w tym zasad najmu, polityki czynszowej oraz sposobu zarządzania istniejącym zasobem w oparciu o obiektywne kryteria i transparentne procedury, zwiększenia efektywności zarządzania zasobem poprzez systematyczne planowanie inwestycji, remontów i modernizacji w celu poprawy standardu technicznego, użytkowego i energetycznego lokali oraz zwiększenia ich dostępności dla uprawnionych mieszkańców Gminy Wolsztyn i są zgodne z innymi dokumentami planistycznymi Gminy Wolsztyn, w tym z miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, strategią rozwoju gminy, dokumentami społecznymi i środowiskowymi – celem stworzenia spójnego systemu działań wspierających rozwój lokalny oraz przeciwdziałających wykluczeniu mieszkaniowemu.

§ 5. Gmina Wolsztyn utrzymuje zasób mieszkaniowy na poziomie zapewniającym realizację ustawowego obowiązku tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej. Lokale komunalne oraz socjalne są udostępniane osobom ubiegającym się o najem lokalu z zasobu gminy, które spełniają warunki określone w uchwale w sprawie zasad gospodarowania tym zasobem, posiadają prawomocne orzeczenie sądowe uprawniające do otrzymania lokalu lub nabyły prawo do lokalu zamiennego na podstawie przepisów odrębnych.

Postanowienia szczegółowe.

§ 6. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wolsztyn na lata 2026-2035, który obejmuje w szczególności:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach;
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- 7) wysokość kosztów w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne;
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:
 - a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
 - b) planowaną sprzedaż lokali.

§ 7. Program został opracowany na dziesięć lat i ma na celu poprawę wykorzystania oraz racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wolsztyn.

Rozdział 2.

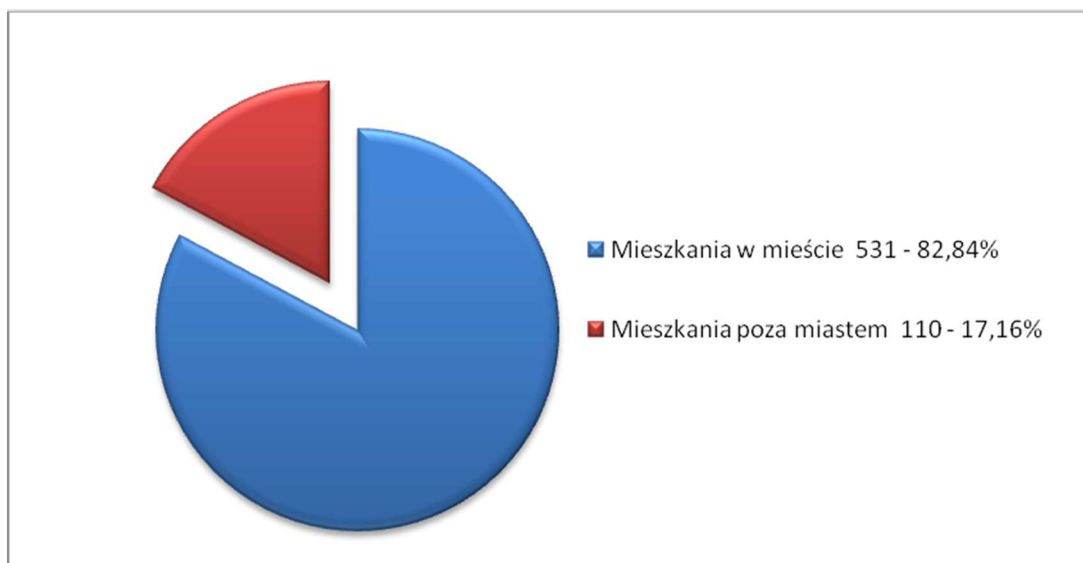
Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach

§ 8. Na dzień 1 czerwca 2025 r. Gmina Wolsztyn jest właścicielem 641 mieszkań komunalnych o czynszu regulowanym w 98 budynkach administrowanych przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Wolsztynie, 7 budynkach oświatowych oraz 5 Wspólnotach Mieszkaniowych zarządzanych przez Współwłaścicieli.

Tabela nr 1. Podział mieszkań wg rodzaju budynku.

L.p		Budynków	Mieszkań	%
1.	Budynki komunalne ZGM	67	488	76,13
2.	Wspólnoty Mieszkaniowe administrowane przez ZGM	31	133	20,75
3.	Budynki Oświatowe	7	12	1,87
4.	Wspólnoty Mieszkaniowe zarządzane przez Współwłaścicieli	5	8	1,25
5.	RAZEM	110	641	100

Wykres nr 1. Podział mieszkań wg lokalizacji.



Powierzchnia mieszkań komunalnych wynosi **32.488 m²**
Średnia powierzchnia mieszkania wynosi $32.488 \text{ m}^2 : 641 =$ **50,7 m²**
Powierzchnia mieszkaniowa na 1 mieszkańca w lokalach komunalnych
będących w zasobach Gminy Wolsztyn wynosi $32.488 \text{ m}^2 : 1.483 =$ **21,91 m²**
Średnio w mieszkaniu zamieszkują 2 osoby $1.483 : 641 =$ **2,31**

§ 9. Obecną wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Wolsztyn oraz prognozy jego zmian wg stanu na dzień 1 czerwca 2025 – przedstawia załącznik nr 1.

§ 10. Prognozę potrzeb mieszkaniowych oraz plan inwestycji uwzględniający te potrzeby przedstawia załącznik nr 2.

§ 11. Powiększenie zasobu mieszkaniowego i zasobu lokali na zasadach najmu socjalnego oraz tymczasowych pomieszczeń w kolejnych latach może być realizowane w szczególności przez:

- 1) nowe budownictwo komunalne realizowane w ramach własnych środków finansowych, w tym również z wykorzystaniem środków przeznaczonych na ten cel w budżecie Państwa, a także w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego, budowanie domów mieszkalnych w ramach Społecznej Inicjatywy Mieszkaniowej,
- 2) przekwalifikowanie lokali komunalnych na lokale o charakterze socjalnym lub pomieszczenia tymczasowe,
- 3) przejęcie budynków lub lokali na podstawie obowiązujących przepisów, celem adaptacji na lokale mieszkalne, socjalne lub pomieszczenia tymczasowe.

Rozdział 3.

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

§ 12. Znajomość stanu technicznego własnych zasobów mieszkaniowych i systematyczne szacowanie stopnia zużycia budynków pozwala na racjonalne planowanie remontów bieżących i kapitalnych oraz prawidłowe zarządzanie substancją mieszkaniową.

§ 13. Aktualny stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Wolsztyn oraz prognozy jego zmian – przedstawia załącznik nr 3.

§ 14. Celem polityki remontowej jest stworzenie ram działalności dla Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Wolsztynie – jednostki odpowiedzialnej za stan techniczny zasobów.

Zakładane standardy budynku:

- 1) instalacja gazowa o potwierdzonej szczelności,
- 2) sprawna instalacja odgromowa,
- 3) elementy konstrukcji budynku bez zastrzeżeń,
- 4) elewacja bez ubytków tynków i okładzin,
- 5) sprawna instalacja elektryczna przystosowana do aktualnych, zwiększonych obciążeń sprzętem gospodarstwa domowego,
- 6) sprawne przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne,
- 7) malowanie klatek schodowych nie rzadziej niż co 10 lat,
- 8) kompletne i zakonserwowane obróbki blacharskie i elementy odwodnienia dachów,
- 9) sprawne zamki i domofony w wejściu głównym.

Zakładane standardy lokalu mieszkalnego:

- 1) sprawne i odpowiednie do kubatury lokalu źródło ciepła,
- 2) sprawna wentylacja,
- 3) sprawne stolarki okienne i drzwiowe,
- 4) sprawna instalacja gazowa i elektryczna,
- 5) wyposażenie lokalu w pomieszczenia sanitarne (WC i łazienka).

§ 15. Szczegółowe potrzeby remontowe nieruchomości stanowiących własność i współwłasność gminy na każdy rok kalendarzowy określone będą w oparciu o przeglądy stanu technicznego budynków tak, aby środki finansowe niezbędne dla realizacji konkretnych działań, mogły zostać zabezpieczone w budżecie gminy na kolejny rok.

§ 16. Informacje o wykonaniu prac remontowych w latach 2016-2025 przedstawiono w załączniku nr 4.

§ 17. Ustalając plan remontowy w poszczególnych latach należy zwrócić szczególną uwagę na kompleksowe planowanie remontu danego budynku (np. instalacji elektrycznej, gazowej, wod.-kan., remont elewacji i dachu).

§ 18. Założenia planu remontowego na lata 2026-2035 przedstawiono w załączniku nr 5.

§ 19. W planach remontowych należy również uwzględnić niezbędne zagospodarowanie i remonty całej nieruchomości, na której zlokalizowany jest budynek (np. pomieszczenia pomocnicze, budynki gospodarcze).

§ 20. Oceny stanu technicznego budynków będą sporządzone w każdym roku kalendarzowym w oparciu o przepisy ustawy prawo budowlane.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

§ 21. Sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wolsztyn odbywać się będzie na dotychczasowych zasadach, w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz według zasad określonych odrębnymi uchwałami Rady Miejskiej w Wolsztynie.

§ 22. Cele sprzedaży lokali mieszkalnych to:

- 1) przymiślana prywatyzacja zasobu mieszkaniowego,
- 2) pozyskiwanie środków na nowe budownictwo i inne cele inwestycyjne w posiadanym zasobie, remonty zasobów itp,
- 3) racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 23. Zgodnie z ustawą z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, Gminie Wolsztyn przysługują, co do niewyodrębnionych lokali oraz co do nieruchomości wspólnej takie same

uprawnienia, jakie przysługują pozostałym właścicielom. W związku z tym, należy dążyć do ograniczenia ilości wspólnot z udziałem Gminy Wolsztyn gdyż jest faktem, że gospodarowanie (ustalenie priorytetów remontowych, wysokości zaliczek na utrzymanie nieruchomości wspólnej, uchwalanie planów gospodarczych) w budynkach należących do wspólnot nie zależy wyłącznie od woli Gminy.

§ 24. Wykaz budynków, w których możliwa jest sprzedaż mieszkań komunalnych wraz z planem sprzedaży przedstawiono w załączniku nr 6.

§ 25. Możliwość wykupu lokali mieszkalnych mają dotychczasowi ich najemcy. Sprzedaż mieszkań realizowana jest na podstawie aktualnej wartości rynkowej, określonej na dzień sprzedaży lokalu. Od ustalonej ceny sprzedaży nie jest naliczona bonifikata.

§ 26. Strategię prywatyzacji gminnego zasobu mieszkaniowego przedstawiono w dalszej części programu.

§ 27. Gmina Wolsztyn może również odmówić sprzedaży lokali w innych uzasadnionych przypadkach, w szczególności w przypadku, gdy sprzedaż będzie sprzeczna z interesem gminy.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

§ 28. Polityka czynszowa Gminy Wolsztyn ma na celu stopniową ekonomizację czynszów regulowanych do poziomu warunkującego pełne pokrycie kosztów bieżącej eksploatacji i remontów (bez modernizacji) substancji mieszkaniowej gminy.

- 1) Wysokość czynszu regulowanego w zasobach istniejących, winna być ustalana w sposób pozwalający pokryć kluczowe koszty zarządzania tj. bieżącą eksploatację oraz techniczne, podstawowe utrzymanie, a także niezbędne remonty.
- 2) Punktem odniesienia dla kształtowania wysokości czynszu regulowanego są relacje kosztów, czynszu i wpływów, występujące w zasobach gminnych, w których wszystkie typy najmu są reprezentowane.
- 3) Coroczna zwwyżka czynszu regulowanego winna pokryć koszty inflacji i być tak kształtowana, aby uwzględniała możliwie jak najszerszą liczbę współczynników, mających wpływ na warunki zamieszkiwania z założeniem względnej stałości stawki podstawowej, traktowanej jako najniższa wartość (stawka) czynszu regulowanego.
- 4) Wpływy uzyskiwane z najmu lokali użytkowych, reklam, czynszu wolnego, ze świadczonych usług, powinny być źródłem finansowania prac remontowych (remonty bieżące wynikające ze statutu ZGM). Finansowanie remontów kapitałnych i modernizacji (inwestycji) leży po stronie właściciela tj. Gminy Wolsztyn.
- 5) Mechanizmy i działania zmierzające do obniżenia kosztów stanowią ważny i promowany element polityki czynszowej. Szczególnie za takie działania uważa się prace związane z opomiarowaniem mediów (indywidualne i zbiorowe) oraz zmniejszające energochłonność budynków.
- 6) Czynsz regulowany w nowopowstających zasobach winien być czynszem ekonomicznym, tj. pokrywającym nie tylko koszty, ale także umożliwiającym gromadzenie środków na przyszłe remonty kapitałne i inwestycje.

§ 29. Podstawą decyzji o zmianie stawek czynszowych jest stały monitoring kosztów i czynszów we wszystkich zasobach mieszkaniowych Gminy.

§ 30. Zasady ustalania czynszu:

- 1) określenie miesięcznych stawek czynszu za lokale mieszkalne reguluje Zarządzenie Burmistrza Wolsztyna.

Zarządzenie określa:

- a) miesięczną stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego,
- b) wysokość miesięcznej stawki minimalnej za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego,
- c) wysokość miesięcznej stawki maksymalnej za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego,
- d) zasady różnicowania stawek czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego poprzez podwyżki i obniżki stawki bazowej czynszu.

2) Zasady podwyższania stawki bazowej czynszu.

Stawkę bazową czynszu, podwyższa się gdy:

- a) mieszkanie wyposażone jest w urządzenie WC o 30 %,
- b) mieszkanie wyposażone jest w łazienkę o 30 %,
- c) mieszkanie wyposażone jest w instalację gazową o 30 %,
- d) mieszkanie wyposażone jest w c.o. - etażowe o 30 %,
- e) mieszkanie wyposażone jest w c.o. z kotłowni centralnej o 32 %.

Przy stosowaniu podwyżki czynszu stosuje się powyższe warianty łącznie, w przypadku ich występowania.

3) Zasady obniżania stawki bazowej czynszu.

Stawkę bazową czynszu, obniża się gdy:

- a) mieszkanie znajduje się w budynku położonym poza obrębem miasta o 10 %,
- b) mieszkanie położone jest w suterenie lub na strychu o 10 %,
- c) WC lub łazienka należąca do mieszkania znajdują się poza mieszkaniem o 10 %,
- d) mieszkanie ze wspólnym korytarzem o 10 %,
- e) mieszkanie nie posiada urządzeń wodno-kanalizacyjnych o 10 %,

Przy stosowaniu obniżki czynszu można stosować wyłącznie jeden z powyższych wariantów.

4) Przyjmuje się możliwość stosowania obniżek czynszu w wysokości 5% stawki bazowej ze względu na wysokość dochodu gospodarstwa domowego najemcy w rozumieniu Ustawy o świadczeniach rodzinnych. Wysokość dochodu uzasadniającego zastosowanie obniżek czynszu określa się jako średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w kwartale poprzedzającym dzień złożenia wniosku, o ile nie będzie przekraczać kwoty:

- a) 75% najniższej emerytury brutto w gospodarstwie jednoosobowym,
- b) 50% najniższej emerytury brutto w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 31. Gmina, nie częściej niż co 5 lat weryfikuje spełnianie przez najemców, z wyłączeniem umów najmu socjalnego lokalu, kryterium wysokości dochodu uzasadniającego oddanie w najem lokalu.

Rozdział 6.

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.

§ 32. Gminną jednostką organizacyjną odpowiedzialną za zasoby mieszkaniowe Gminy jest Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Wolsztynie, działający na podstawie Uchwały Rady Miejskiej w Wolsztynie Nr XLV/400/98 z dnia 18.06.1998 roku.

§ 33. Podstawowym celem zakładu jest prowadzenie całokształtu zagadnień związanych z administrowaniem budynków mieszkalnych i użytkowych stanowiących własność Gminy Wolsztyn, a w szczególności:

- 1) współpraca z Urzędem Miejskim w Wolsztynie w zakresie utrzymania w należytym stanie zasobów mieszkaniowych Gminy Wolsztyn,
- 2) prowadzenie wspólnot mieszkaniowych,
- 3) nadzór i opieka nad stanem technicznym budynków stanowiących własność Gminy Wolsztyn,
- 4) organizacja i wykonanie wszelkich robót konserwacyjno - remontowych budynków oraz koniecznych inwestycji,
- 5) utrzymanie porządku i czystości w budynkach,
- 6) kontrola prawidłowości użytkowania mieszkań i pomieszczeń użytkowych oraz terenów przynależnych do mieszkań,
- 7) polityka czynszowa.

Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Wolsztynie działa w formie samorządowego zakładu budżetowego. Siedziba zakładu posadowiona jest w Wolsztynie przy ulicy Fabrycznej 13.

§ 34. Zakłada się, iż w okresie obowiązywania niniejszego Programu mogą zostać podjęte działania mające na celu optymalizację kosztów i poprawę efektywności świadczonych usług w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy, dopuszczając w przyszłości możliwość zmiany zasad zarządzania przez obecny podmiot.

§ 35. Burmistrz Wolsztyna przyjmuje wnioski o lokal mieszkalny, lokal na zasadach najmu socjalnego lub lokal zamienny od osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu tych lokali w trybie i na zasadach określonych w Uchwale dotyczących zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wolsztyn.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

§ 36. Finansowanie inwestycji i remontów nieruchomości stanowiących własność i współwłasność gminy odbywać się będzie ze środków ujętych w budżecie gminy w każdym kolejnym roku kalendarzowym.

1. Środki pieniężne na finansowanie inwestycji i remontów nieruchomości będą środkami pochodzącymi z następujących źródeł:

- 1) budżetu Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Wolsztynie w tym:
 - a) dochodów własnych – czynsze,
 - b) dotacji z budżetu Gminy,
 - c) wpływów związanych ze świadczonymi usługami związanymi z administrowaniem, zarządzaniem nieruchomościami w zakresie obejmującym najem i dzierżawę składników majątkowych Gminy Wolsztyn oraz innych umów o podobnym charakterze, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów, o którym mowa w § 4 Statutu.
- 2) budżetu Gminy Wolsztyn,
- 3) dotacji z budżetu Państwa,
- 4) z innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami prawa.

2. Główną zasadą gospodarki mieszkaniowej w okresie obowiązywania programu będzie wprowadzenie równoważącej się struktury dochodów i wydatków.

3. Partycypacja Gminy w remontach nieruchomości stanowiących współwłasność odbywać się będzie w zakresie określonym uchwałami wspólnot mieszkaniowych do wysokości posiadanych udziałów w nieruchomości.

Tabela nr 3. Finansowanie gospodarki lokalowej w latach 2021-2024.

WYSZCZEGÓLNIENIE	2021 rok	2022 rok	2023 rok	2024 rok
PRZYCHODY (DOCHODY) Z LOKALI	4 347 200,65	4 552 758,41	5 564 402,92	6 925 278,00
- z najmu i dzierżawy	3 772 189,13	3 707 716,13	4 501 627,13	4 818 925,00
- z dotacji przedmiotowej	120 139,00	170 139,03	145 139,01	650 000,00
- z dotacji celowej	-	260 000,00	490 000,00	350 000,00
- z usług	437 703,51	294 773,42	350 463,14	445 804,00
- opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi	-	-	-	596 151,00
- inne przychody (dochody)	17 169,01	120 129,83	77 173,64	64 398,00
WYDATKI NA LOKALE MIESZKALNE (w zł)	2 230 342,00	2 573 339,39	3 444 565,60	4 345 551,00
MEDIA:	1 091 317,00	1 028 351,82	1 202 478,76	1 741 300,00
- energia elektryczna, energia ciepła i gaz, woda	819 708,00	761 777,00	923 814,76	845 470,00
- ścieki	256 000,00	262 000,00	276 000,00	330 000,00
- odpady komunalne	15 609,00	4 574,82	2 664,00	565 830,00
PODATKI I OPŁATY	35 874,00	23 431,57	35 018,84	54 979,00
w tym ubezpieczenia majątkowe	22 045,59	9 401,16	22 820,48	28 459,92
NAKŁADY NA ZASOBY	1 103 151,00	1 521 556,00	2 207 068,00	2 549 272,00

Tabela nr 4. Projekt dochodów budżetowych Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Wolsztynie.

OPIS PARAGRAFU PRZYCHODÓW (DOCHODÓW)	Plan 31.05.2025 rok	Przewidywane wykonanie w 2025 roku	Plan na 2026 rok (PKB 3,5%)	Plan na 2027 rok (PKB 3,1%)	Plan na 2028 rok (PKB 2,8%)	Plan na 2029 rok (PKB 2,8%)
Wpływy z różnych opłat	100 000,00	100 000,00	103 500,00	106 708,50	109 696,34	112 767,84
Wpływy z tytułu kosztów egzekucyjnych, opłaty komorniczej i kosztów upomnień	8 000,00	8 000,00	8 280,00	8 536,68	8 775,71	9 021,43
Dochody z najmu i dzierżawy	5 060 000,00	5 060 000,00	5 237 100,00	5 399 450,10	5 550 634,70	5 706 052,47

Wpływy z usług	350 000,00	350 000,00	362 250,00	373 479,75	383 937,18	394 687,42
Pozostałe odsetki	15 000,00	15 000,00	15 525,00	16 006,28	16 454,45	16 915,18
Wpływy z różnych dochodów	1 000,00	1 000,00	1 035,00	1 067,09	1 096,96	1 127,68
Dotacja przedmiotowa	200 000,44	200 000,44	340 000,00	350 540,00	360 355,12	370 445,06
Dotacja celowa	300 000,00	300 000,00	660 000,00	550 000,00	670 000,00	600 000,00
RAZEM	6 034 000,44	6 034 000,44	6 727 690,00	6 805 788,39	7 100 950,46	7 211 017,08

Tabela nr 5. Prognozowane środki na finansowanie gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

WYSZCZEGÓLNIENIE	2025 rok	2026 rok (CPI 3,1%)	2027 rok (CPI 2,6%)	2028 rok (CPI 2,5%)	2029 rok (CPI 2,5%)	lata 2030-2035 (CPI 2,5%)
PLANOWANE PRZYCHODY	6 034 000,00	6 727 690,00	6 805 788,00	7 100 950,00	7 211 017,00	7 391 292,43
PLANOWANE KOSZTY I WYDATKI NA INWESTYCJE:	6 101 622,00	6 739 435,64	6 787 500,97	7 063 438,50	7 153 274,46	7 017 106,32
- media	1 150 000,00	1 185 650,00	1 216 476,90	1 246 888,82	1 278 061,04	1 310 012,57
- podatki i opłaty	340 000,00	350 054,00	359 155,40	368 134,29	377 337,65	386 771,09
- inne	40 924,00	42 192,64	43 289,65	44 371,89	45 481,19	46 618,22
- eksploatacja i remonty	4 070 698,00	4 501 539,00	4 618 579,01	4 734 043,49	4 852 394,58	4 973 704,44
- inwestycje finansowane środkami własnymi	200 000,00	-	-	-	-	-
- inwestycje finansowane dotacją celową	300 000,00	660 000,00	550 000,00	670 000,00	600 000,00	300 000,00

W okresie objętym wieloletnim programem gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wolsztyn prognozuje się przeznaczenie ponad 40 mln zł. na eksploatację i remonty zasobów mieszkaniowych Gminy, średniorocznie około 4 mln zł.

Rozdział 8.

Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne.

§ 37. Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów, koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi oraz inwestycje określono w tabeli nr 6.

Tabela nr 6. Wysokość wydatków w kolejnych latach 2026-2035.

Okres prognozy	2025	2026	2027	2028	2029	2030-2035
Planowane środki finansowe na bieżącą eksploatację i remonty ogółem, w tym:	4 070 698,00	4 501 539,00	4 618 579,01	4 734 043,49	4 852 394,58	4 973 704,44
Eksploatacja bieżąca	2 837 698,00	3 025 666,00	3 104 333,32	3 181 941,65	3 261 490,19	3 343 027,44
% kwoty wydatków ogółem	69,71	67,21	67,21	67,21	67,21	67,21
Koszty zarządu nieruchomościami i wspólnotami mieszkaniowymi	533 000,00	549 523,00	563 810,60	577 905,86	592 353,51	607 162,35
% kwoty wydatków ogółem	13,09	12,21	12,21	12,21	12,21	12,21
Remonty	700 000,00	926 350,00	950 435,10	974 195,98	998 550,88	1 023 514,65
% kwoty wydatków ogółem	17,20	20,58	20,58	20,58	20,58	20,58
Planowane środki na inwestycje	500 000,00	660 000,00	550 000,00	670 000,00	600 000,00	300 000,00

§ 38. Szacunkowe kwoty wydatków remontowych i inwestycyjnych w latach 2026-2035 są wydatkami prognozowymi. Wysokość wydatków w poszczególnych latach określi każdorazowo uchwała budżetowa.

§ 39. Priorytetowym celem planowanych remontów i inwestycji jest zapewnienie bezpieczeństwa najemcom. W związku z tym w pierwszej kolejności będą realizowane zadania mające na celu:

- 1) wzmocnienie i zabezpieczenie konstrukcji budynków,
- 2) remonty kapitalne dachów i kominów,
- 3) remonty elewacji z dociepleniem,
- 4) naprawy, modernizacje i zabezpieczenia instalacji technicznych (elektrycznych, gazowych, wodno-kanalizacyjnych, odgromowych, wentylacyjnych).

§ 40. Przy współpracy z Przedsiębiorstwem Energetyki Ciepłej (ECO Opole) planowana jest realizacja inwestycji w zakresie sukcesywnej modernizacji systemów grzewczych i wymiany nieekologicznych źródeł ciepła na źródła niskoemisyjne.

§ 41. W zakresie podniesienia standardu lokali będą realizowane przede wszystkim zadania mające na celu wymiany źródeł ciepła, wykonanie instalacji centralnego ogrzewania oraz wymiana instalacji elektrycznych.

§ 42. Środki na remonty i modernizację pochodzić będą z opłat czynszowych lokali mieszkalnych i użytkowych, a inwestycje planuje się sfinansować z dotacji udzielanych przez Gminę Wolsztyn.

§ 43. Szczegółowy plan finansowo-rzeczowy remontów zasobów mieszkaniowych na poszczególne lata będzie określony w rocznych planach opracowywanych przez zarządcę, a w budynkach wspólnot mieszkaniowych – w uchwałach wspólnoty. Zasadą działania Gminy Wolsztyn we wspólnotach będzie racjonalne wspomaganie realizacji planów remontowych proporcjonalnie do udziału we współwłasności.

Rozdział 9.

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:

- 1) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,**
- 2) planowaną sprzedaż lokali.**

§ 44. Podstawowym celem polityki mieszkaniowej gminy jest kształtowanie warunków umożliwiających racjonalne i maksymalnie efektywne wykorzystanie istniejącego zasobu mieszkaniowego oraz infrastruktury technicznej, sukcesywna optymalizacja mechanizmów zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców, jak również inicjowanie i koordynowanie działań zmierzających do skutecznego i terminowego rozwiązywania problemów w obszarze mieszkalnictwa.

Główne cele polityki mieszkaniowej gminy, które zostały wyznaczone na podstawie analizy jej najistotniejszych problemów to:

- 1) konieczność utrzymania dobrych, ogólnych wskaźników zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, przy ograniczonych możliwościach rozwojowych tak w zakresie wolnych terenów, jak i źródeł finansowania,
- 2) hierarchizacja sposobów zaspokajania potrzeb mieszkaniowych,
- 3) konieczność likwidacji substandardu mieszkaniowego.

Osiągnięcie celów głównych polityki mieszkaniowej gminy uwarunkowane będzie realizacją celów pomocniczych, czyli strategii mieszkaniowych.

§ 45. Strategia zamiany mieszkań, której celem jest stworzenie warunków dla zamiany zamieszkiwania jako formy dostosowania do indywidualnych potrzeb, preferencji oraz możliwości ekonomicznych rodzin.

Ustalenia generalne:

- 1) Najem stosowany w gminnym zasobie mieszkaniowym oparty będzie przede wszystkim o zasady czynszu regulowanego; kryterium decydującym o rodzaju zawieranej umowy będą dochody potencjalnych gospodarstw domowych.
- 2) Przy ustalaniu czynszu również będą uwzględnione czynniki pozaekonomiczne, np. położenie mieszkania na terenie gminy, usytuowanie w budynku, stan techniczny mieszkania i inne.

Lepsze zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych drogą zamiany mieszkań wymaga:

- a) wprowadzenia maksymalnego zróżnicowania stawek czynszu regulowanego, jako narzędzia preferującego, a w niektórych wypadkach również wymuszającego zamiany mieszkań, które będą odpowiadały możliwościom finansowym lokatorów, a także ich indywidualnym gustom, przyzwyczajeniom i wymaganiom,
- b) weryfikacji umów najmu i wypowiedzenie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe,
- c) wdrażania systemu wielopłaszczyznowej zamiany lokali mieszkalnych służącej realizacji celów jakimi są:

- racjonalne przeprowadzanie napraw i remontów lokali mieszkalnych poprzez dostarczenie lokali zamiennych najemcy w każdym przypadku, gdy rodzaj naprawy lub remontu wymaga przeniesienia do lokalu zamiennego na czas jego trwania,
 - likwidacja dysproporcji między powierzchnią lokali mieszkalnych zajmowanych przez lokatorów zasobów komunalnych, ilością osób w nich zamieszkałych a dochodami ich gospodarstw domowych i możliwościami bieżącego regulowania opłat związanych z najem lokalu (czynsz, opłaty niezależne),
- d) podejmowania działań zmierzających do zwalniania lokali wyodrębnionych z mieszkaniowego zasobu gminy jako lokale socjalne, a zajmowanych przez osoby o wyższym dochodzie, poprzez proponowanie im innych lokali o lepszym standardzie, w celu powiększenia zasobu lokali socjalnych,
- e) dokonywania remontów lokali odzyskiwanych z ruchu ludności w ramach własnych środków finansowych i oddania ich w najem za czynszem wyższym, który pozwoli na odzyskanie środków wydatkowanych na jego remont,
- f) podejmowania działań zmierzających do wychodzenia ze współwłasności poprzez sprzedaż lokali mieszkalnych ich najemcom. W przypadku odmowy nabycia lokalu przekwaterowanie najemców do innego lokalu gminnego, co umożliwi sprzedaż na wolnym rynku w drodze przetargu.

§ 46. Strategia prywatyzacji gminnego zasobu mieszkaniowego.

Celem wyżej wymienionej strategii jest upodmiotowienie wspólnot mieszkaniowych – promocja czytelnych struktur własnościowych.

Uwarunkowania:

- 1) Realizacja planu sprzedaży zgodnie z załącznikiem nr 6.
- 2) Konieczność koordynacji zamian lokali.
- 3) Sprzedaż wyodrębnionych lokali mieszkalnych lub całego budynku możliwa jest, gdy cena uzyskana w wyniku tej transakcji pokryje co najmniej 100% kosztów poniesionych na modernizację.
- 4) Sprzedaż lokali zgodnie z obowiązującymi przepisami.

§ 47. Strategia pomocy mieszkaniowej.

Celem jest ochrona najuboższych mieszkańców gminy.

Uwarunkowania:

- 1) Wszechstronne rozeznanie sytuacji materialnej najuboższych gospodarstw domowych w gminie Wolsztyn.
- 2) Współpraca w zakresie pomocy mieszkaniowej z gminnymi, społecznymi i kościelnymi ośrodkami pomocy społecznej.

§ 48. Strategia gospodarowania gminnym zasobem gruntów pod budownictwo mieszkaniowe.

Celem przytoczonej strategii jest zwiększenie intensywności wykorzystania terenów.

Ustalenia:

- 1) Realizacja budowy mieszkań na terenach już rozdysponowanych na te cele wymaga stosowania procedur wymuszających ich zagospodarowanie lub wtórny obrót.
- 2) Zasadą stosowaną przy udostępnianiu terenów, jest ich wcześniejsze lub równoległe uzbrojenie w sieci komunalne.
- 3) Udostępnianie terenów pod budownictwo własnościowe - stosując różne formy zbycia takie, jak: przetargi ograniczone i nieograniczone.
- 4) Ewidencja gruntów stanowiących własność gminną z określeniem sposobu ich zagospodarowania - wynikające z planu miejscowego zagospodarowania gminy oraz stopnia technicznego wyposażenia.

- 5) Opracowanie projektu zagospodarowania i podziału nieruchomości dla terenu, na którym będzie realizowane budownictwo mieszkaniowe.
- 6) Stworzenie listy osób uprawnionych do korzystania z preferencyjnych warunków sprzedaży terenów pod budownictwo mieszkaniowe.
- 7) Wyznaczanie obszarów następnych lokalizacji w dostosowaniu do prowadzonych prac w zakresie infrastruktury gminnej.

Rozdział 10

Podsumowanie

§ 49. Przedstawiona w niniejszym opracowaniu polityka mieszkaniowa, będąca efektem wcześniejszych doświadczeń, stanowi podstawę dla działań Gminy Wolsztyn w przedmiotowym zakresie.

§ 50. Zakłada się systematyczne prowadzenie monitoringu zagadnień związanych z mieszkalnictwem, który jest podstawą do podejmowania niezbędnych działań usprawniających, takich jak optymalizacja wykorzystania zasobu mieszkaniowego, wdrażanie rozwiązań poprawiających dostępność mieszkań oraz doskonalenie mechanizmów współpracy z mieszkańcami i instytucjami wspierającymi politykę mieszkaniową.

§ 51. W przypadku istotnych zmian w zakresie uwarunkowań prawnych i sytuacji ekonomicznej zakłada się modyfikacje Polityki Mieszkaniowej Gminy Wolsztyn.

OBECNA WIELKOŚĆ ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY WOLSZTYN ORAZ PROGNOZY JEGO ZMIAN WG STANU NA DZIEŃ 1 CZERWCA 2025

1. Zasoby ogółem stan na 1 czerwca 2025 r.

Tabela nr 1. Posesje mieszkaniowe w administracji ZGM.

L.p.	Miejscowość	Ilość posesji	Nieruchomości komunalne	Wspólnoty Mieszkaniowe
1	2	3	4	5
1.	Wolsztyn	72	43	29
2.	Berzyna	4	4	----
3.	Gościeszyn	2	2	----
4.	Karpicko	1	1	----
5.	Niałek Wielki	2	1	1
6.	Nowa Obra	2	2	----
7.	Obra	1	1	----
8.	Powodowo	3	3	----
9.	Rudno	1	1	----
10.	Stara Dąbrowa	1	1	----
11.	Stary Widzim	1	1	----
12.	Świętno	5	5	----
13.	Tłoki	1	1	----
14.	Wroniawy	2	1	1
15.	RAZEM	98	67	31

Podział posesji wg sposobu zarządzania.

- Zarząd bezpośredni – zadanie statutowe ZGM 67
 - Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej w imieniu Gminy Wolsztyn 31
 - (w tym na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego) 3
 - (na podstawie ustawy o własności lokali) 28
2. Charakterystyka zasobów mieszkaniowych.
- Posesje wg ilości mieszkań.
- Do 10 mieszkań: Miasto 55 Wieś 26
 - Powyżej 10 mieszkań: Miasto 17 Wieś ---
 - Razem: 72 26

Tabela nr 2. Lokalizacja mieszkań komunalnych.

L.p.	Miejscowość	Ilość mieszkań	Mieszkania komunalne	Wspólnoty Mieszkaniowe	Szkoły	Inne
1	2	3	4	5	6	7
1.	Wolsztyn	531	394	131	----	6
2.	Berzyna	22	22	----	----	----
3.	Gościeszyn	10	10	----	----	----
4.	Karpicko	4	4	----	----	----
5.	Niałek Wielki	5	4	1	----	----
6.	Nowa Obra	2	2	----	----	----
7.	Obra	10	6	----	2	2
8.	Powodowo	5	5	----	----	----
9.	Rudno	1	1	----	----	----
10.	Stara Dąbrowa	6	6	----	----	----
11.	Stary Widzim	11	9	----	2	----
12.	Świętno	17	16	----	1	----
13.	Tłoki	1	1	----	----	----
14.	Wroniawy	12	8	1	3	----
15.	Kębłowo	2	----	----	2	----
16.	Chorzemin	1	----	----	1	----
17.	Adamowo	1	----	----	1	----
18.	RAZEM	641	488	133	12	8

3. Wspólnoty mieszkaniowe wg wielkości posesji.

• Do 3 mieszkań (mała wspólnota):	Miasto	----	Wieś	1
• Powyżej 3 mieszkań (duża wspólnota):	Miasto	29	Wieś	1
	Razem:	29		2

4. Mieszkania wg wielkości posesji.

• Do 3 mieszkań:	Miasto	47	Wieś	31
• Powyżej 3 mieszkań:	Miasto	484	Wieś	79
	Razem:	531		110

5. Informacja o liczbie mieszkańców bezpośrednio powiązanych z gminnym zasobem mieszkaniowym, będących mieszkańcami tego zasobu.

Tabela nr 3. Liczba mieszkańców bezpośrednio powiązanych z gminnym zasobem mieszkaniowym.

	Liczba mieszkańców	Liczba mieszkańców lokali komunalnych	% ogółu
Wolsztyn	11.468	1.184	10,3*
Wioski	17.678	244	1,4
Gmina	29.146	1.483	5,1

* Średnia krajowa w miastach – 12,1%

Tabela nr 4. Stan zasobu mieszkaniowego Gminy Wolsztyn i prognozy dotyczące jego wielkości.

L.p	Lata realizacji	Lokale mieszkalne ogółem	
		Ilość	Powierzchnia m²
1.	2026	641	32.488
2.	2027	639	32.398
3.	2028	639	32.398
4.	2029	638	32.353
5.	2030	639	32.398
6.	2031	639	32.398
7.	2032	642	32.548
8.	2033	642	32.548
9.	2034	645	32.698
10.	2035	645	32.698

Ponieważ sprzedaż mieszkań komunalnych jest na poziomie 0,6 mieszkania rocznie (sprzedano 3 mieszkania w okresie 2018-2022) prognozuje się uzupełnianie ilości mieszkań przez adaptowanie na mieszkania powierzchni pomocniczych.

**PROGNOZA POTRZEB MIESZKANIOWYCH ORAZ PLAN INWESTYCJI
 UWZGLĘDNIAJĄCY TE POTRZEBY**

Tabela nr 1. Prognoza potrzeb mieszkaniowych gminy w latach.

Lata	Potrzeby	Nowe wnioski	Odzysk mieszkań
Razem – stan wyjściowy	64	43	18
2026	71	45	18
2027	85	45	18
2028	75	45	18
2029	89	45	18
2030	103	45	18
2031	114	45	18
2032	128	45	18
2033	142	45	18
2034	156	45	18
2035	170	45	18

Założenia:

Osoby oczekujące na lokale:

- średnio składanych jest 45 wniosków/rok,
- odzysk – z ruchu ludności 18 lokali rocznie.

Tabela nr 2. Plan inwestycyjny do powiększania mieszkaniowego zasobu gminy – liczba nowych lokali w kolejnych latach.

Lata	2026	2027	2028	2029	2030	2031-2035
Liczba lokali w szt.	31			3		3
Powierzchnia w m ²	1481,86			150		150
Koszt w tys. zł.	-			900.000		1.000.000

Założenia:

W latach 2025-2027 budowa budynku w ramach Społecznej Inicjatywy Mieszkaniowej przy ul. Słonecznej w Wolsztynie - 31 mieszkań.

Załącznik nr 3 do Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Gminy Wolsztyn na lata 2026-2035

AKTUALNY STAN TECHNICZNY MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY
WOLSZTYN ORAZ PROGNOZY JEGO ZMIAN

Tabela nr 1. Struktura wiekowa komunalnego zasobu mieszkalnego na dzień 1.06.2025 r.

Mieszkania wg okresu budowy	ilość	%
Ogółem:	641	100
Do 1960	389	60,69
1960-1990	185	28,86
1991-2025	67	10,45

Tabela nr 2. Prognozowana struktura zasobu mieszkaniowego Gminy według stanu na 31.12.2024 r.

Lp.	Lata budowy	Liczba	Udział procentowy w całości
1.	Wybudowane przed 1960	389	60,12 %
2.	Wybudowane w latach 1960-1990	185	28,59 %
3.	Wybudowane w latach 1991-2025	67	10,36 %
4.	Prognoza na lata 2026-2035	6	0,93
	Razem	647	100%

Efektem działań modernizacyjnych jest systematyczne poprawianie warunków zamieszkiwania, a standard wyposażenia lokali komunalnych przedstawia się następująco:

Tabela nr 3. Wyposażenie techniczne lokali mieszkalnych

Lp.	Nazwa urządzenia technicznego	Liczba lokali	Udział procentowy (%) w całości
1.	Instalacja wodna: - sieć wodociągowa - ujęcia lokalne	639 2	99,7
2.	Kanalizacja - sieć kanalizacyjna	641	100
3.	Gaz - sieć gazowa	573	89,4
4.	Ogrzewanie - sieć c.o. - kotłownie lokalne c.o. - etażowe	93 131 214	68,8

	- ogrzewanie piecowe - elektryczne	200 3	
5.	Ciepła woda - sieciowa	49	7,6

Tabela nr 4. Stan techniczny lokali mieszkalnych.

Lp.	Stan techniczny	Opis	Liczba	Udział %
1.	Bardzo dobry	Lokale wyposażone we wszystkie media w budynkach nowych (do 20 lat) lub po remontach kapitalnych	73	11,4
2.	Dobry	Lokale wyposażone we wszystkie media w budynkach wymagających jedynie drobnych napraw	386	60,2
3.	Średni	Lokale wyposażone we wszystkie media w budynkach wymagających napraw (remontów) poszczególnych elementów w okresie najbliższych 10-ciu lat	152	23,7
4.	Zły	Lokale bez łazienek i WC usytuowane w budynkach wymagających gruntownych remontów i modernizacji	30	4,7
		Razem	641	100

WYKONANIE PRAC REMONTOWYCH W LATACH 2016-2025

1. Informacja o wykonaniu prac remontowych w latach 2016-2025.

Tabela nr 1. Budynki Wspólnot Mieszkaniowych z udziałem Gminy Wolsztyn.

l. p.	Budynek	Wymiana okien w części gminnej	Remont dachu	Remont elewacji budynku głównego	Malowanie klatki schodowej	Wymiana instalacji gazowej skręcanej na spawaną	Remont instalacji odgromowej
1.	Słowackiego 3			● ● ●			X
2.	Słowackiego 4			● ● ●	●		X
3.	Słowackiego 5			● ● ●			X
4.	Słowackiego 6			● ● ●			X
5.	Słowackiego 7						X
6.	Słowackiego 10				●	●	
7.	Słowackiego 24		●	● ●			X
8.	Słowackiego 29			● ● ●			X
9.	Słowackiego 30		●	● ●	●		X
10.	Słowackiego 31		●	● ●			X
11.	Słowackiego 32			● ● ●	●		X
12.	Słowackiego 33			● ● ●	●		X
13.	Słowackiego 34		●	● ●			X
14.	Konopnickiej 8					●	
15.	Konopnickiej 12					●	
16.	Przemysłowa 12						
17.	Przemysłowa 12a			● ●	●		
18.	Przemysłowa 13						
19.	Doktora Kocha 50			●	●		
20.	Gajewskich 37			● ●			X
21.	Poznańska 8			●			

22.	Wschowska 20		●			●	X
23.	Wschowska 23						
24.	5-go Stycznia 19						X
25.	5-go Stycznia 52			● ●			
26.	5-go Stycznia 66						
27.	5-go Stycznia 67			● ●		●	
28.	Rynek 15						
29.	Żeromskiego 2						
30.	Wroniawy, Wolsztyńska 2				X	X	X
31.	Niałek Wielki 30A			M			

Tabela nr 2. Budynki komunalne w mieście.

I. p.	Budynek	Wymiana okien w części gminnej	Remont dachu	Remont elewacji budynku głównego	Malowanie klatki schodowej	Wymiana instalacji gazowej skręcanej na spawaną	Remont instalacji odgromowej
1.	Fabryczna 13		●		X		●
2.	Fabryczna 13a				X		
3.	Bohaterów Bielnika 44				●		X
4.	Drzymały 1						
5.	Drzymały 3			● ● ●			
6.	Drzymały 6			● ● ●	X		X
7.	Gajewskich 42						
8.	Gajewskich 44		●	● ● ●			X
9.	Kolejowa 8						
10.	Łąkowa 2				●		X
11.	Marcinkowskiego 7			M			
12.	Marcinkowskiego 9		●	M			●
13.	Ogrodowa 2			M			
14.	Parkowa 4			● ● ●	●		
15.	5-go Stycznia 3						
16.	5-go Stycznia 13						X
17.	5-go Stycznia 26						X

18.	5-go Stycznia 60						X
19.	Poniatowskiego 3			M			
20.	Poniatowskiego 6			● ●			X
21.	Poniatowskiego 23			M	●		X
22.	Powstańców Wlkp. 25			M			X
23.	Poznańska 5			●			
24.	Poznańska 10		●	●	●		X
25.	Poznańska 15						X
26.	Poznańska 20				●		X
27.	Poznańska 42						X
28.	Przemysłowa 1					N	
29.	Doktora Kocha 10						
30.	Doktora Kocha 22			●	●		X
31.	Doktora Kocha 39		●				●
32.	Doktora Kocha 41						X
33.	Rynek 2						X
34.	Rynek 6				●		X
35.	Rynek 8						X
36.	Rynek 18						X
37.	Rynek 19						X
38.	Rynek 20						
39.	Słoneczna 4e						
40.	Spokojna 23				●	X	X
41.	Wschowska 24						
42.	Wschowska 32				●		
43.	Żeromskiego 6		●	C			X

Tabela nr 3. Budynki komunalne na terenach wiejskich.

I. p.	Budynek	Wymiana okien w części gminnej	Remont dachu	Remont elewacji budynku głównego	Malowanie klatki schodowej	Wymiana instalacji gazowej skręcanej na spawaną	Remont instalacji odgromowej
1.	Berzyna 7				X		
2.	Berzyna 8				X		
3.	Berzyna 9				X		
4.	Berzyna 9a				X		
5.	Gościeszyn 1		●			●	X

6.	Gościeszyn 12					X	
7.	Karpicko Podgórna 21					X	
8.	Nowa Obra 4			● ●	X	X	X
9.	Nowa Obra 10				X	X	X
10.	Obra Kiełkowska 1					X	X
11.	Niałek Wielki 84				X	X	X
12.	Powodowo 18	●				X	X
13.	Powodowo 19						X
14.	Rudno 11		●		X	X	X
15.	Stara Dąbrowa 21					X	
16.	Stary Widzim 22					X	X
17.	Świętno, Powstańców Wlkp.39					X	
18.	Świętno, Mickiewicza 18			M		X	
19.	Świętno, Mickiewicza 2			M		X	X
20.	Świętno, Szkolna 1			M		X	X
21.	Wroniawy Wolsztyńska 4			M	X	X	X
22.	Świętno Dworcowa 15		●	M		X	
23.	Tłoki 1					X	
24.	Powodowo 24						

Legenda:

1. Remont elewacji budynku głównego:

- - częściowy remont elewacji
- ● - częściowy remont elewacji z termomodernizacją
- ● - cała elewacja budynku głównego
- ● ● - cała elewacja budynku głównego z termomodernizacją
- - przyjęta Uchwała remontowa Wspólnoty Mieszkaniowej
- N - nowy budynek
- M - elewacja ceglana
- C - elewacja cyklina

ZAŁOŻENIA PLANU REMONTOWEGO NA LATA 2026-2035

Tabela nr 1. Wykaz budynków z konieczną wymianą pokryć dachowych (koszt w tys. zł.).

Lp.	Budynek	2026	2027	2028	2029	2030	2031-2035
Dachówka							
1.	Rynek 20		100				
2.	Tłoki 1				300		
3.	Powodowo 24			300			
4.	Gajewskich 42	300					
Papa							
5.	Przemysłowa 1		50				

Podziału dokonano ze względu na pokrycie głównego budynku mieszkalnego na posesji.

Tabela nr 2. Wykaz budynków z koniecznym remontem elewacji (koszt w tys. zł.).

Lp.	Budynek	2026	2027	2028	2029	2030	2031-2035
1.	Świętno Powstańców Wlkp. 39		150				
2.	W.M. Doktora Kocha 50	100					
3.	Doktora Kocha 22			50			
4.	Rynek 20		350				
5.	W.M. Żeromskiego 2	60				60	
6.	W.M. Słowackiego 30			70			
7.	W.M. Słowackiego 31			70			
8.	W.M. Słowackiego 34					60	60
9.	W.M. Słowackiego 7					100	150
10.	Poznańska 20				100		
11.	Poznańska 15			200			
12.	W.M. Gajewskich 37				40		
13.	W.M. Wschowska 23				100		
14.	Wschowska 24						300
15.	W.M. Poznańska 8 oficyna		120				

16.	5 Stycznia 13	70					
17.	Powodowo 18						200

Tabela nr 3. Program remontowy mieszkań (koszt w tys. zł.).

Lp.	Rodzaj prac	2026	2027	2028	2029	2030	2031-2035
1.	Przebudowa pieców	10	10	10	10	5	5 25
2.	Modernizacja instalacji grzewczej	10	10	10	15	15	15 75

Przebudowa pieców.

Piece modernizowane są na podstawie :

- Wniosków lokatorskich pozytywnie zweryfikowanych przez komisje techniczną.
- Zaleceń pokontrolnych przeglądu kominiarskiego.
- Weryfikacji kart budynków.

Plan zakłada przebudowę 10-15 lokali wyposażonych w piece rocznie.

Modernizacja instalacji grzewczej.

Korzystając z gminnego programu wymiany piecy zakładamy sukcesywną likwidację piecy kaflowych, wymianę na instalacje c.o. etażowe w ilości 10-15 sztuk rocznie.

Wymiana realizowana jest na podstawie:

- Wniosków lokatorskich
- Negatywnej oceny stanu technicznego piecy kaflowych
- Konieczności wykonania kapitalnego remontu pustostanów

W roku 2025 zaplanowano wykonanie wewnętrznej instalacji c.o. w 14 mieszkaniach komunalnych.

Instalacja gazowa.

W roku 2025 przyłączono instalację gazową do budynków zlokalizowanych we Wroniawach nr 2 i 4. Trwa proces projektowania instalacji wewnętrznej w mieszkaniach. Planowane zakończenie wykonania instalacji wewnętrznej gazowej – do końca 2025r.

W latach 2026-2027 planowane jest wyposażenie w instalację gazową budynku zlokalizowanego w Świątnie ul. Mickiewicza 2 (5 mieszkań) poprzez montaż zbiornika na gaz, wykonanie kotłowni lokalnej oraz wewnętrznej instalacji c.o.

Instalacja wodociągowa.

W roku 2025 zaplanowano wykonanie przyłączy wodociągowych w budynkach zlokalizowanych w Nowej Obrze nr 4, 10

**WYKAZ BUDYNKÓW, W KTÓRYCH MOŻLIWA JEST SPRZEDAŻ MIESZKAŃ
KOMUNALNYCH WRAZ Z PLANEM SPRZEDAŻY**

1. Ogólny wykaz wspólnot mieszkaniowych
Tabela nr 1. Wspólnoty Mieszkaniowe.

L.p.	Adres	Mieszkania ogółem	Mieszkania wykupione	Mieszkania komunalne	Zarządca
1.	Słowackiego 3	6	3	3	ZGM
2.	Słowackiego 4	7	5	2	ZGM
3.	Słowackiego 5	6	2	4	ZGM
4.	Słowackiego 6	6	2	4	ZGM
5.	Słowackiego 7	7	1	6	ZGM
6.	Słowackiego 10	22	12	10	Zarząd
7.	Słowackiego 24	5	3	2	ZGM
8.	Słowackiego 29	6	4	2	ZGM
9.	Słowackiego 30	5	3	2	ZGM
10.	Słowackiego 31	6	2	4	Komisaryczny
11.	Słowackiego 32	7	1	6	ZGM
12.	Słowackiego 33	5	4	1	ZGM
13.	Słowackiego 34	7	3	4	ZGM
14.	Konopnickiej 8	18	10	8	ZGM
15.	Konopnickiej 12	18	7	11	ZGM
16.	Przemysłowa12	16	10	6	Zarząd
17.	Przemysłowa 12a	4	1	3	ZGM
18.	Przemysłowa 13	16	8	8	ZGM
19.	Doktora Kocho 50	9	2	7	ZGM
20.	Gajewskich 37	5	4	1	ZGM
21.	Poznańska 8	9	2	7	ZGM
22.	Wschowska 20	9	2	7	Komisaryczny
23.	Wschowska 23	7	2	5	ZGM
24.	5-goStycznia 19	4	2	2	ZGM
25.	5-goStycznia 52	7	2	5	ZGM
26.	5-goStycznia 66	6	4	2	Komisaryczny
27.	5-goStycznia 67	8	7	1	ZGM

28.	Rynek 15	7	1	6	ZGM
29.	Żeromskiego 2	12	6	6	ZGM
30.	Wroniawy, Wolsztyńska 2	8	7	1	ZGM
31.	Niałek Wielki 30A	2	1	1	ZGM
	Razem:	249	115	133	

2. Budynki z lokalami mieszkalnymi do sprzedaży w pierwszej kolejności.
Grupa I WM

Tabela nr 2. Wykaz budynków z lokalami mieszkalnymi do sprzedaży w pierwszej kolejności.

L.p.	Adres	Lokali ogółem	Lokali sprzedanych	Lokali komunalnych	Udział Gminy - %
1.	Niałek Wielki 30 A	2	1	1	70,30
2.	Słowackiego 4	7	5	2	31,54
3.	Słowackiego 24	5	3	2	45,40
4.	Słowackiego 30	5	3	2	40
5.	Słowackiego 33	5	4	1	20
6.	5 Stycznia 19	4	2	2	55
7.	5 Stycznia 67	8	7	1	12,30
8.	Gajewskich 37	5	4	1	14,40
9.	Wolsztyńska 2 Wroniawy	8	7	1	10,90

- Grupa I WM obejmuje:

- 9 - budynków mieszkalnych co stanowi 9,18 % budynków ogółem,
- 13 - mieszkań komunalnych co stanowi 2,02 % zasobów komunalnych.

3. Budynki z lokalami mieszkalnymi wskazane do warunkowej sprzedaży.
- Grupa II WM

- 1) z uwagi na rozpoczętą sprzedaż mieszkań w tych budynkach zostały utworzone wspólnoty mieszkaniowe.
- 2) wskazane jest zbywanie mieszkań z zachowaniem zasady zbywania wszystkich mieszkań w danym budynku.

Tabela nr 3. Budynki z lokalami mieszkalnymi wskazane do warunkowej sprzedaży.

L.p.	Adres	Lokali ogółem	Lokali sprzedanych	Lokali komunalnych	Udział Gminy - %
1.	Przemysłowa 12A	4	1	3	66,00
2.	Słowackiego 3	6	3	3	44,50
3.	Słowackiego 5	6	2	4	68,00
4.	Słowackiego 6	6	2	4	60,00
5.	Słowackiego 7	7	1	6	80,00
6.	Słowackiego 31	6	2	4	60,00
7.	Słowackiego 32	7	1	6	80,00
8.	Słowackiego 34	7	3	4	65,40
9.	Wschowska 20	9	2	7	66,60
10.	Wschowska 23	7	2	5	71,44
11.	Przemysłowa 12	16	10	6	37,50
12.	Przemysłowa 13	16	8	8	52,95
13.	Konopnickiej 8	18	10	8	45,76
14.	Konopnickiej 12	18	7	11	63,33
15.	Żeromskiego 2	12	6	6	46,40
16.	Słowackiego 10	22	12	10	49,67

- Grupa II WM obejmuje:

16 - budynków co stanowi 16,32 %,

95 - mieszkań komunalnych co stanowi 14,82 % zasobów mieszkaniowych.

4. Mieszkania komunalne w budynkach Wspólnot zarządzanych przez Współwłaścicieli.

Tabela nr 4. Wykaz mieszkań komunalnych w budynkach Wspólnot zarządzanych przez Współwłaścicieli.

L.p	Adres	Lokali ogółem	Lokali komunalnych	Udział Gminy - %
1.	Słowackiego 9	4	1	25,00
2.	Dworcowa 2	4	1	24,60
3.	Obra Szkolna 20	4	2	55,00
4.	Słowackiego 19 i 22	12	4	30,60

5. Budynki administrowane poprzez wspólnotę mieszkaniową wykazane w zestawieniu budynków z lokalami użytkowymi istotnymi dla polityki finansowej ZGM – sprzedaż mieszkań niewskazana.

Tabela nr 5. Wspólnoty Mieszkaniowe z lokalami użytkowymi.

L.p.	Adres	Lokali ogółem	Lokali sprzedanych	Lokali komunalnych
1.	Poznańska 8	9	2	7 + pomieszczenie kotłowni + lokal użytkowy
2.	Doktora Kocha 50	9	2	7 + lokal użytkowy
3.	5 Stycznia 52	7	2	5 + pomieszczenie kotłowni + lokal użytkowy
4.	Rynek 15	7	1	6 + lokal użytkowy

6. Sprzedaż mieszkań w budynkach komunalnych powinna być możliwa tylko pod warunkiem zbycia całego budynku – tworzenie nowych wspólnot ogranicza racjonalne gospodarowanie budynkami.

Ogółem do sprzedaży wskazano:

25 budynków - 25,51 %,

108 mieszkań - 16,85 % zasobów mieszkaniowych.

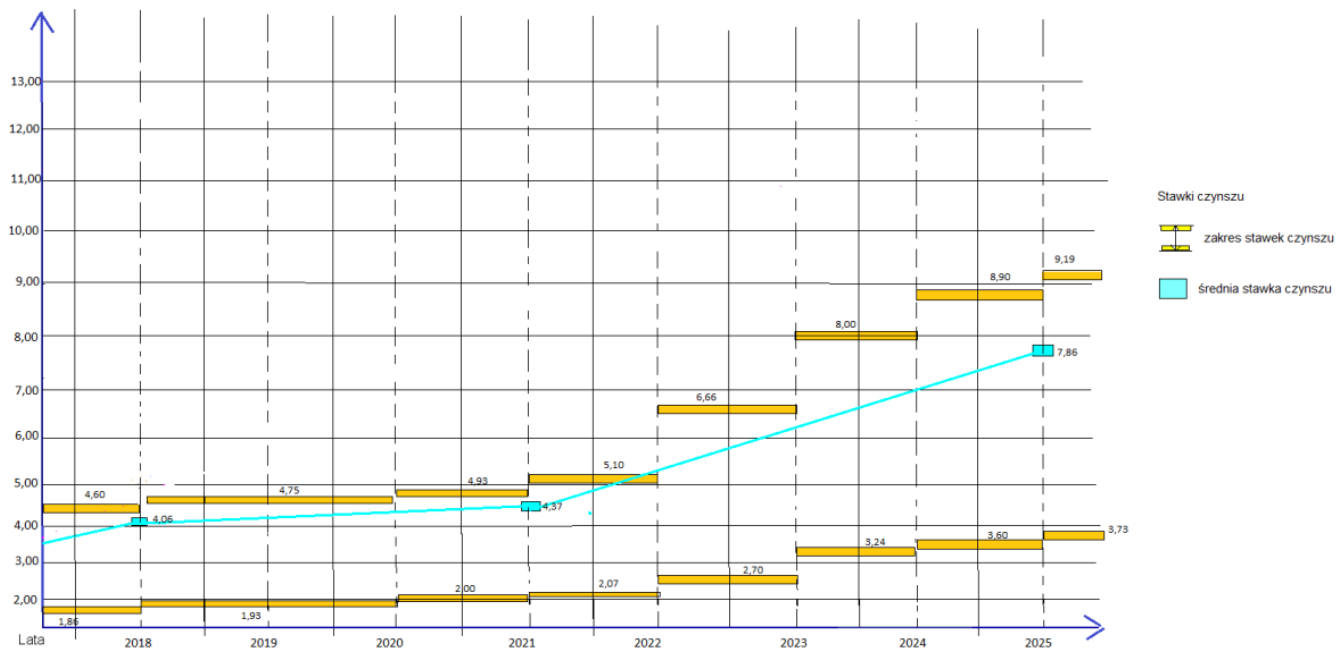
1) wskazane budynki w większości znajdują się poza strefą ścisłego nadzoru konserwatorskiego – pozwala to zachować kontrolę nad prawidłową eksploatacją budynków w centrum miasta.

2) wskazane budynki zlokalizowane są w większości w rejonie ul. Słowackiego, Konopnickiej, Przemysłowej – pozwala to nadać indywidualny charakter tej części miasta.

3) niezbędnym rozwiązaniem jest ujednolicenie zasady naliczania udziałów od wielkości mieszkania, a nie ułamkowo od ilości mieszkań.

**POZIOM CZYNSZU REGULOWANEGO W ZASOBACH MIESZKANIOWYCH
GMINY WOLSZTYN W LATACH 2018-2025.**

Wykres nr 1. Poziom czynszu regulowanego w latach 2018-2025.



UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r., poz. 1153) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r., poz. 725), Rada Gminy uchwala program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy obejmujący okres co najmniej pięciu lat.

Przygotowanie projektu programu leży w gestii organu wykonawczego, czyli Burmistrza Wolsztyna.

Przygotowany projekt programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Wolsztyn obejmuje lata 2026-2035 i odnosi się do wszystkich istotnych zagadnień i problematyki związanej z realizacją gminnej polityki mieszkaniowej oraz nakreśla kierunki jej działań i stanowi kontynuację dotychczasowego programu.

Zgodnie z art. 21 ust. 2 w/w ustawy przedłożony projekt programu uwzględnia w szczególności:

1. prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne,
2. analizę potrzeb oraz planów remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata,
3. planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach,
4. zasady polityki czynszowej oraz warunków obniżania czynszów,
5. sposoby 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 wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatków inwestycyjnych,
8. opisy innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

W związku z powyższym podjęcie uchwały jest uzasadnione.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Wolsztynie

Michał Maruszewski