



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

---

Poznań, dnia piątek, 19 maja 2023 r.

Poz. 5270

### UCHWAŁA NR L/588/23 RADY MIEJSKIEJ W GOSTYNIU

z dnia 27 kwietnia 2023 r.

#### **w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Gostyń na lata 2023-2027**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ut. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r., poz. 40 ze zm.) w związku z art. 21 ust.1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r., poz. 172 ze zmianami) Rada Miejska uchwala co następuje:

**§ 1.** Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy Gostyń w latach 2023-2027, którego celem jest określenie zasad polityki gospodarowania zasobem mieszkaniowym oraz zaspokajanie mieszkaniowych potrzeb wspólnoty samorządowej Gminy Gostyń.

#### **Rozdział 1.**

#### **Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego**

**§ 2. 1.** W skład zasobu mieszkaniowego Gminy Gostyń wchodzi:

- 1) 144 lokale położone w 29 budynkach stanowiących własność Gminy Gostyń administrowanych przez Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej (pozycje 1 – 24) oraz inne jednostki organizacyjne Gminy Gostyń, tj. Szkołę Podstawową w Daleszynie (pozycja 25), Szkołę Podstawową w Sikorzynie (pozycja 26), Szkołę Podstawową w Sikorzynie (pozycja 27) oraz Ośrodek Sportu i Rekreacji (pozycja 28 i 29). Szczegółowy wykaz lokali wraz z ich prognozą stanu technicznego i planowanymi remontami oraz stopniem ich wyposażenia przedstawiają Tabele nr 1, 2 i 3 stanowiące załączniki do uchwały;
- 2) 53 lokale położone w 17 budynkach Wspólnot Mieszkaniowych. Szczegółowy wykaz lokali wraz z ich prognozą stanu technicznego oraz stopniem ich wyposażenia przedstawiają Tabele nr 4, 5 i 6, stanowiące załączniki do uchwały;

2. Stan techniczny budynków ocenia się jako średni lub dobry dlatego celem jest utrzymanie zasobu w stanie nie pogorszonym i co najmniej utrzymanie istniejącego stanu jak obecnie. W przypadku nieruchomości położonej w miejscowości Dusina stan techniczny oceniono jako słaby dlatego podejmowane będą działania zmierzające do podjęcia stosownych uchwał przez wspólnotę mieszkaniową w celu przeprowadzenia prac remontowych aby uzyskać co najmniej stan średni.

§ 3. 1. Sprzedaż lokali mieszkalnych realizowana jest w oparciu o uchwałę nr XL/477/22 Rady Miejskiej w Gostyniu z dnia 14 lipca 2022 roku w sprawie sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Gostyń. Proces sprzedaży będzie kontynuowany na rzecz najemców lokali położonych w budynkach z przeznaczeniem na sprzedaż. W sytuacji wygaśnięcia umowy najmu i opróżnienia lokalu jego sprzedaż może nastąpić w drodze przetargu jeżeli sprzedaż będzie zasadna z uwagi na racjonalne gospodarowaniem zasobem mieszkaniowym. Wykaz budynków w których znajdują się lokale mieszkalne przeznaczone do sprzedaży, wraz z ich liczbami przedstawia Tabela nr 7. W Tabeli nr 8 przedstawiono prognozę sprzedaży w poszczególnych latach.

§ 4. 1. W latach obowiązywania niniejszego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym planuje się podjęcie między innymi następujących działań mających wpływ na wielkość zasobu:

- 1) kontynuację likwidacji mieszkań położonych w budynkach użyteczności publicznej;
- 2) adaptację z przeznaczeniem na lokale poddasza budynku położonego w Goli 59.

Plan remontów został określony w Tabeli nr 2.

## **Rozdział 2.**

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

§ 5. 1. W celu utrzymania zasobu mieszkaniowego w należyтым stanie niezbędne jest podejmowanie prac remontowych, dzięki którym będzie możliwe korzystanie z nieruchomości zgodnie z ich przeznaczeniem.

2. Analiza potrzeb remontowych jest prowadzona na bieżąco na podstawie obligatoryjnych przeglądów budowlanych, wykonywanych ekspertyz oraz wniosków najemców.

3. Do priorytetów remontowych zalicza się:

- 1) prace remontowe związane z usuwaniem skutków awarii i niezbędne w celu prawidłowej eksploatacji budynku lub lokalu;
- 2) prace remontowe wynikające z przeprowadzonych przeglądów budowlanych;
- 3) remonty lokali zwolnionych niezbędne do wykonania przed ich planowanym zasiedleniem;
- 4) zmiany systemu ogrzewania na niskoemisyjne.

## **Rozdział 3.**

### **Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu**

§ 6. 1. Stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Burmistrz Gostynia.

§ 7. 1. Ustala się czynniki obniżające wysokość maksymalnej stawki czynszu, o której mowa w § 5 ust. 1, w związku z wyposażeniem lokalu mieszkalnego:

- 1) lokal bez centralnego ogrzewania – 10%;
- 2) lokal z centralnym ogrzewaniem etażowym węglowym – 7,5 %;
- 3) lokal z centralnym ogrzewaniem etażowym gazowym – 5 %;
- 4) lokal bez dostępu do łazienki – 10 %;
- 5) lokal z łazienką poza lokalem – 5 %;
- 6) lokal z nieogrzewaną łazienką poza lokalem – 7,5 %;
- 7) lokal ze współużywalnością pomieszczeń – 5 %;
- 8) lokal bez gazu przewodowego – 5 %;
- 9) lokal bez ciepłej wody – 10 %;
- 10) lokal z ciepłą wodą dostarczaną z urządzenia zainstalowanego w lokalu – 5 %;
- 11) lokal położony na terenie wsi – 2,5 %.

2. Ustalając stawkę należną czynszu stosuje się maksymalnie pięć (najkorzystniejszych dla najemcy) czynników obniżających o których mowa w ust. 1.

3. Stawkę czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej najmu socjalnego i tymczasowego ustala się w wysokości 45% stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

**§ 8. 1.** Użyte w § 7 ust. 1 określenia oznaczają:

- 1) centralne ogrzewanie – lokal mieszkalny, w którym instalacja jest zasilana z sieci ciepłowniczej lub kotłowni lokalnej;
- 2) centralne ogrzewanie etażowe – lokal mieszkalny wyposażony w instalację etażową;
- 3) łazienka – wydzielone w lokalu lub poza lokalem pomieszczenie (lub pomieszczenia) z doprowadzoną instalacją wodociągowo-kanalizacyjną, wyposażone w prysznic lub wannę oraz wc;
- 4) lokal ze wspólną używalnością pomieszczeń – lokal, w którym kuchnia lub łazienka lub przedpokój są użytkowane wspólnie z najemcami sąsiednich lokali;
- 5) lokal bez ciepłej wody – lokal, który nie jest wyposażony w instalację doprowadzającą ciepłą wodę centralnie;
- 6) lokal z ciepłą wodą dostarczaną z urządzenia zainstalowanego w lokalu – lokal, w którym ciepła woda jest dostarczana do urządzeń zainstalowanych w łazience i kuchni z instalacji etażowego ogrzewania lub innego urządzenia (np. bojler, junkers);
- 7) lokal położony na terenie wsi – lokal położony poza granicami administracyjnymi miasta Gostynia.

#### **Rozdział 4.**

#### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach, wysokość wydatków oraz sposób zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy**

**§ 9. 1.** Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2023-2027 zostały przedstawione w Tabeli nr 9.

2. Źródła finansowania przedstawione w Tabeli nr 9 oparto na założeniu, iż przychody z czynszu za lokale mieszkalne i użytkowe, w zależności od poziomu inflacji, w latach 2023-2024 będą wzrastać średnio około 10 % w stosunku do roku poprzedniego, a w latach 2025-2027 o około 5 % w stosunku do roku poprzedniego.

3. Wysokość wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego gminy Gostyń w latach 2023-2027 została przedstawiona w Tabeli nr 10.

**§ 10. 1.** Zarządzanie zasobem mieszkaniowym gminy Gostyń w latach 2023-2027 będzie prowadzone przez Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Gostyniu.

2. W przypadku lokali znajdujących się w budynkach, w których jest prowadzona działalność przez inne jednostki organizacyjne gminy Gostyń, zarządzaniem lokalami mieszkalnymi zajmują się te jednostki.

#### **Rozdział 5.**

#### **Inne działania**

**§ 11.** W celu ograniczenia zadłużenia lokali z mieszkaniowego zasobu gminy istnieje możliwość odpracowania zadłużenia poprzez świadczenia pieniężne.

**§ 12.** Zarządzający mieszkaniowym zasobem gminy jest zobowiązany do podejmowania działań zmierzających do zamiany lokali pomiędzy najemcami tak aby gospodarstwa domowe zajmowały lokale odpowiednie do ich wielkości oraz sytuacji materialnej.

#### **Rozdział 6.**

#### **Postanowienia końcowe**

**§ 13.** Uchwalony Program Rewitalizacji Gostynia nie przewiduje ingerencji w zasady wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy Gostyń na lata 2023-2027. Przyjęte w Programie Rewitalizacji Gostynia działania nie powodują wykluczenia mieszkańców obszaru rewitalizacji z możliwości korzystania z pozytywnych efektów procesu rewitalizacji Gostynia w szczególności z zakresie gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy.

**§ 14.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gostynia.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej  
(-) Mirosław Żywicki

Załącznik do uchwały Nr L/588/23

Rady Miejskiej w Gostyniu

z dnia 27 kwietnia 2023 r.

**Tabela nr 1. Wykaz budynków mieszkalnych, wraz z określeniem stanu technicznego administrowanych przez Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Gostyniu**

Lp.	Adres	Ilość lokali	Ilość izb	Powierzchnia lokali w m <sup>2</sup>	Rok budowy	Stan techniczny
1	Brzezie 85	4	12	186,13	1905	Średni
2	Daleszyn	7	18	304,40	Brak danych	Słaby
3	Gola 15	6	19	374,98	2010	Dobry
4	Gola 59	8	18	261,19	Adaptacja 2002	Dobry
5	Gola 63	14	33	413,56	Adaptacja 1998	Dobry
6	Gola 63a	14	32	693,17	2010	Dobry
7	Graniczna 2	6	13	213,95	1903	Średni
8	Jana Pawła II 52	4	12	174,7	1863	Średni
9	Jana Pawła II 53	3	9	179,73	1820	Średni
10	Jana Pawła II 54	7	20	380,28	1880	Dobry
11	Krajewice 99	6	20	314,59	Brak danych	Średni
12	Nad Kanią 107a	9	25	277,1	1993	Dobry
13	Polna 43	4	11	182,42	1965	Dobry
14	Polna 43a	4	11	135,21	1989	Średni
15	Polna 72	6	21	276,31	1982	Dobry
16	Poznańska 13	3	9	179,54	1900	Średni
17	Poznańska 13a	3	5	48,78	1900	Średni
18	Sikorzyn 16a	1	5	87	1973	Dobry
19	Starogostyńska 3	6	16	279,19	1895	Średni
20	Wrocławska 152	19	48	676,23	1978	Dobry
21	Wrocławska 244	7	22	341,37	1900	Średni
22	Wrocławska 250	7	18	275,79	1900	Średni
23	Wrocławska 263	3	9	180,24	Brak danych	Średni
24	Strzelecka 28	2	6	82,07	1989	dobry
25	Daleszyn 76	1	2	38,7	1910	dobry
26	Sikorzyn 16b	1	3	63,36	1989	dobry
27	Siemowo 102	1	3	61,72	1960	dobry
28	Sportowa 1	1	2	61,79	1980	dobry
29	Sportowa 1	1	3	51,8	1982	dobry
	<b>Razem</b>	<b>158</b>	<b>425</b>	<b>6 795,30</b>	<b>X</b>	<b>X</b>

**Tabela nr 2. Prognoza stanu technicznego w latach 2023 – 2027**

Lp.	Adres	2023	2024	2025	2026	2027	Planowane prace remontowe
1	Brzezie 85	Średni	Średni	Średni	Średni	Średni	Klatka schodowa, termomodernizacja
2	Daleszyn	Słaby	Słaby	Średni	Średni	Średni	Wymiana pokrycia dachowego
3	Gola 15	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Termomodernizacja
4	Gola 59	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Klatka schodowa, adaptacja poddasza na mieszkania
5	Gola 63	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Bieżące usterki, klatka schodowa, wymiana kotła C. O.
6	Gola 63a	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Bieżące usterki
7	Graniczna 2	Średni	Średni	Średni	Średni	Średni	Wymiana pokrycia dachowego, zmiana systemu ogrzewania, termomodernizacja

8	<b>Jana Pawła II 52</b>	Średni	Średni	Średni	Średni	Średni	Zmiana systemu ogrzewania
9	<b>Jana Pawła II 53</b>	Średni	Średni	Średni	Średni	Średni	Wymiana pokrycia dachowego, zmiana systemu ogrzewania, elewacja
10	<b>Jana Pawła II 54</b>	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Bieżące usterki
11	<b>Krajewice 99</b>	Średni	Średni	Średni	Średni	Średni	Zmiana systemu ogrzewania, wymiana pokrycia dachowego, termomodernizacja
12	<b>Nad Kanią 107a</b>	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Klatka schodowa, wymiana kotła C. O.
13	<b>Polna 43</b>	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Bieżące usterki
14	<b>Polna 43a</b>	Średni	Średni	Średni	Średni	Średni	Termomodernizacja
15	<b>Polna 72</b>	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Bieżące usterki
16	<b>Poznańska 13</b>	Średni	Średni	Średni	Średni	Średni	Termomodernizacja
17	<b>Poznańska 13a</b>	Średni	Średni	Średni	Średni	Średni	Termomodernizacja
18	<b>Sikorzyn 16a</b>	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Budynek przeznaczony do sprzedaży
19	<b>Starogostyńska 3</b>	Średni	Średni	Średni	Średni	Średni	Termomodernizacja
20	<b>Wrocławska 152</b>	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Bieżące usterki
21	<b>Wrocławska 244</b>	Średni	Średni	Średni	Średni	Średni	Wymiana pokrycia dachowego, termomodernizacja
22	<b>Wrocławska 250</b>	Średni	Średni	Średni	Średni	Średni	Wymiana pokrycia dachowego, termomodernizacja
23	<b>Wrocławska 263</b>	Średni	Średni	Średni	Średni	Średni	Wymiana pokrycia dachowego, termomodernizacja
24	<b>Strzelecka 28</b>	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Bieżące usterki
25	<b>Daleszyna 76</b>	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Bieżące usterki
26	<b>Sikorzyn 16b</b>	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Bieżące usterki
27	<b>Siemowo 102</b>	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Bieżące usterki
28	<b>Sportowa 1</b>	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Bieżące usterki
29	<b>Sportowa 1</b>	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Bieżące usterki

Tabela nr 3. Wyposażenie mieszkań w podstawowe instalacje i urządzenia

L.p	Rodzaj wyposażenia	Liczba lokali
1	Łazienka	151
2	Ciepła woda	129
3	Centralne ogrzewanie	29
4	Centralne ogrzewanie indywidualne gazowe	64
5	Centralne ogrzewanie indywidualne węglowe	27
6	Piece kaflowe	33
7	Kanalizacja	153
8	Gaz	115

Tabela nr 4. Wykaz lokali gminnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych

Lp.	Adres	Ilość lokali	Ilość izb	Powierzchnia lokali m <sup>2</sup>	Udział gminy we współwłasności w %	Rok budowy	Stan techniczny budynku
1	<b>Bojanowskiego 23</b>	3	15	148,18	14,622	1961	Dobry
2	<b>Dusina 1</b>	1	2	50,70	15,65	1900	Słaby
3	<b>Hutnika 3a</b>	3	11	140,8	10,4	1974	Dobry
4	<b>Hutnika 3b</b>	2	6	88	6,54	1974	Dobry
5	<b>Jana Pawła II 114</b>	3	11	125,18	41,92	1892	Średni
6	<b>K. Marcinkowskiego 7, 7a</b>	2	7	157,94	63,63	1908	Średni

7	<b>Kolejowa 7</b>	3	6	120,7	18,4	1920	Średni
8	<b>Kolejowa 17</b>	1	4	51,1	4,05	1979	Dobry
9	<b>Mieszka I 2</b>	4	11	142,32	14,8	1963	Dobry
10	<b>Olejniczaka 9</b>	5	14	241,61	67,42	1943	Średni
11	<b>Olejniczaka 12</b>	4	14	246,25	51,25	1943	Średni
12	<b>Podgórna 3</b>	1	3	52,98	39	1966	Dobry
13	<b>Powst. Wlkp 8</b>	5	13	259,70	61,31	1902	Średni
14	<b>Taczaka 3</b>	11	48	466,00	46,44	1996	Dobry
15	<b>Wroclawska 6</b>	3	18	219,95	78,5	1943	Średni
16	<b>Wroclawska 247</b>	2	5	98,84	55,69	1900	Średni

Tabela 5. Prognoza stanu technicznego w latach 2023 – 2027

Lp.	Adres	2023	2024	2025	2026	2027
1	<b>Bojanowskiego 23</b>	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry
2	<b>Dusina 1</b>	Słaby	Słaby	Średni	Średni	Średni
3	<b>Hutnika 3a</b>	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry
4	<b>Hutnika 3b</b>	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry
5	<b>Jana Pawła II 114</b>	Średni	Średni	Średni	Średni	Średni
6	<b>K. Marcinkowskiego 7, 7a</b>	Średni	Średni	Średni	Średni	Średni
7	<b>Kolejowa 7</b>	Średni	Średni	Średni	Średni	Średni
8	<b>Kolejowa 17</b>	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry
9	<b>Mieszka I 2</b>	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry
10	<b>Olejniczaka 9</b>	Średni	Średni	Średni	Średni	Średni
11	<b>Olejniczaka 12</b>	Średni	Średni	Średni	Średni	Średni
12	<b>Podgórna 3</b>	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry
13	<b>Powst. Wlkp 8</b>	Średni	Średni	Średni	Średni	Średni
14	<b>Taczaka 3</b>	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry
15	<b>Wroclawska 6</b>	Średni	Średni	Średni	Średni	Średni
16	<b>Wroclawska 247</b>	Średni	Średni	Średni	Średni	Średni

Tabela nr 6. Wyposażenie mieszkań w podstawowe instalacje i urządzenia we wspólnotach mieszkaniowych

Lp.	Rodzaj wyposażenia	Liczba lokali
1	Łazienka	49
2	Ciepła woda	37
3	Centralne ogrzewanie	27
4	Centralne ogrzewanie indywidualne gazowe	8
5	Centralne ogrzewanie indywidualne węglowe	1
6	Piece kaflowe	17
7	Kanalizacja	53
8	Gaz	52

Tabela nr 7. Wykaz lokali i budynków przeznaczonych do sprzedaży

L.p	Adres	Liczba lokali
1	Kolejowa 7	3
2	Powstańców Wlkp. 8	5
3	Olejniczaka 9	5
4	Olejniczaka 12	4
5	Jana Pawła II 114	3

6	Dusina 1	1
7	Sikorzyn 16a	1
<b>Razem</b>		<b>24</b>

**Tabela nr 8. Prognozowana sprzedaż lokali**

Sprzedaż lokali	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>
	1	1	1	1	1

**Tabela nr 9. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej (tys. zł)**

WPLYWY	PLAN NA LATA				
	2023	2024	2025	2026	2027
Czynsz mieszkalny	623,7	673,6	700,5	704,5	732,7
Pozostałe czynsze – lokale użytkowe	103,9	112,2	116,7	121,4	126,3
Dotacja z gminy	150	250	400	400	400
<b>RAZEM:</b>	<b>877,6</b>	<b>1 035,8</b>	<b>1 217,2</b>	<b>1 225,9</b>	<b>1 259,0</b>

**Tabela nr 10. Planowane wydatki na utrzymanie zasobu mieszkaniowego (tys. zł)**

WYDATKI	ROK				
	2023	2024	2025	2026	2027
Koszty bieżącej eksploatacji*)	510,6	564,8	574,2	576,9	599
Koszty remontów	50	50	70	75	85
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest współwłaścicielem	167	171	173	174	175
Koszty modernizacji lokali i budynków	150	150	200	200	200
Koszty inwestycyjne	0	100	200	200	200
<b>Razem:</b>	<b>877,6</b>	<b>1 035,8</b>	<b>1 217,2</b>	<b>1 225,9</b>	<b>1 259,0</b>

\*) Koszty obejmują: utrzymanie zieleni, czystości i porządku, usługi kominiarskie, podatek od nieruchomości, koszty energii elektrycznej, ubezpieczenie budynków, drobne konserwacje, przeglądy budynków, koszty administracji budynków.