

UCHWAŁA NR XXIII/197/2026
RADY GMINY GNIEZNO

z dnia 15 stycznia 2026 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Gniezno obejmującego lata 2026-2030

Na podstawie art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 ze zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 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:

A. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy

§ 1. 1. Prognozowany podział lokali

Lp.	Rodzaj lokalu	Kolejne lata				
		2026	2027	2028	2029	2030
1	Socjalne	2	2	2	2	2
2	Pozostałe	36	36	36	36	36

2. Analiza struktury zasobów mieszkaniowych będących własnością Gminy Gniezno

	Ilość mieszkań	Pow. użytkowa w m ²	ilość izb	Przeciętna			
				liczba osób na:		powierzchnia użytkowa mieszkania	
				mieszkanie	izbę	w m ²	na 1 osobę w m ²
Zasoby komunalne	38	1997,78	159	3,43	0,6	52,57	16,31

§ 2. Podział budynków pod kątem wyposażenia:

Lp.	Rodzaj lokalu	Kolejne lata				
		2026	2027	2028	2029	2030
1	posiadający ogrzewanie	38	38	38	38	38
2	posiadający instalację wodną	38	38	38	38	38
3	posiadający kanalizację w pomieszczeniu	38	38	38	38	38

B. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji

§ 3. Analiza potrzeb głównych w zakresie remontów z podziałem na budynki i mieszkania:

Rodzaj remontu	Kolejne lata									
	2026		2027		2028		2029		2030	
	bud.	miesz	bud.	miesz	bud.	miesz	bud.	miesz	bud.	miesz
Remonty dachów			1		1				1	
malowanie zew. elewacji budynku					1	3			1	3
wymiana okien lub drzwi	1	1	1	2			1	2		

§ 4. Plan remontów w poszczególnych latach:

Lp.	Remonty (w tys. zł)	Kolejne lata				
		2026	2027	2028	2029	2030
1	wymiana pokryć dachowych		100,0	100,0		100,0
2	malowanie zew. elewacji budynków			40,0		30,0
3	malowanie klatek schodowych		12,0		14,0	18,0
4	wykonanie kominów		7,0		12,0	10,0

5	wymiana rur, rynien, opierzeń i papy na dachu		10,0		14,0	
6	naprawy inne	20,0	20,0	14,0	16,0	15,0
7	dostosowanie pozyskanych pomieszczeń na cele mieszkalne		35,0			20,0
	Razem	20,0	184,0	154,0	56,0	193,0

C. Sprzedaż lokali

§ 5. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach:

Sprzedaż lokali w latach kolejnych					
2026	2027	2028	2029	2030	
1	4	2	4	3	

D. Zasady polityki czynszowej

§ 6. Ustala się następujące rodzaje czynszów dla lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy:

a) za lokale mieszkalne i zamienne,

b) za lokale socjalne

§ 7. 1. Czynsz obejmuje: podatek od nieruchomości, koszty administrowania, koszty konserwacji, utrzymania technicznego budynku.

2. Najemca oprócz czynszu jest zobowiązany do uiszczania związanych z eksploatacją mieszkania opłat niezależnych od właściciela, tj. opłat za dostawę do lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór nieczystości płynnych w wypadkach gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

§ 8. 1. Czynsz ustala się stosując metodę tzw. stawki bazowej za 1 m² powierzchni użytkowej, uwzględniając czynniki obniżające stawki czynszu według załącznika nr 1 do uchwały.

2. Czynniki obniżające stawki czynszu dotyczące także czynszu za lokale socjalne, albowiem obowiązują dwie odrębne stawki bazowe czynszu, jedna dla lokali mieszkalnych i zamiennych, a druga dla socjalnych.

§ 9. Stawki czynszu miesięcznego za 1 m² powierzchni użytkowej ustala zarządzeniem Wójt Gminy Gniezno.

§ 10. Czynsz najmu płacony jest z góry do 10 dnia każdego miesiąca na rachunek wynajmującego, z wyjątkiem przypadków gdy strony pisemnie ustaliły zmianę terminu i formę.

§ 11. W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą zastosowanie mają obowiązujące przepisy prawa.

E. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami

§ 12. Opis dzisiejszego sposobu zarządzania. Stan gminnych zasobów mieszkaniowych i jakości usług dla ich lokatorów zależy głównie od systemu zarządzania gminnymi nieruchomościami. Obecnie w gminie budynkami zarządza Wójt Gminy Gniezno

F. Finansowanie gospodarki mieszkaniowej

§ 13. Źródła finansowania w kolejnych latach:

Lp.	Źródła finansowania (w tys. zł)	Lata kolejne				
		2026	2027	2028	2029	2030
1	Dochody z czynszu	44,0	39,0	38,0	38,0	38,5
2	Dochody z lokali użytkowych	2,6	2,6	2,6	2,6	2,6
	Razem	46,6	41,6	40,6	40,6	41,1

§ 14. Prognoza wysokości wydatków w kolejnych latach

Lp.	koszty (w tys. zł)	Lata kolejne				
		2026	2027	2028	2029	2030
1	Bieżącej eksploatacji	20,0	21,0	12,0	15,0	21,0
2	Remontów	0,0	32,0	0,0	0,0	20,0

	Razem	20,0	53,0	12,0	15,0	41,0
--	-------	------	------	------	------	------

G. Inne działania

§ 15. W celu poprawy warunków mieszkaniowych i racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy planuje się następujące działania:

- bieżące działania w celu prawidłowego eksploataowania budynków mieszkalnych

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Gniezno.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Patryk Dobrzyński

Uzasadnienie

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego nałożyła na gminę obowiązek opracowania na co najmniej pięć kolejnych lat wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy program ten uchwała rada gminy.

Przedłożony projekt „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Gniezno obejmującego lata 2026-2030” spełnia wymogi ww. ustawy. Działania opisane w programie mają na celu poprawę stanu technicznego mieszkaniowego zasobu, określenie polityki czynszowej zapewniającej utrzymanie zasobu w należytym stanie technicznym oraz zwiększenie efektywności zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

Podjęcie uchwały stanowi podstawę do dalszego racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Gniezno.