

Projekt

z dnia 3 grudnia 2024 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ WE WRZEŚNI**

z dnia 3 grudnia 2024 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Września na lata
2025 - 2029**

Na podstawie 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 725) Rada Miejska we Wrześni uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Września na lata 2025-2029, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Września.

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

Wykonujący zadania i kompetencje
Burmistrza Miasta i Gminy Września

Artur Mokracki

Podinspektor

Anna Kasprzak

NACZELNIK
Wydziału Gospodarki Mieszkaniowej

RADCA PRAWNY

Anna Miś

Sekretarz Miasta i Gminy

Joanna Andrzejak

Z-ca Burmistrza

Karol Nowak

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Września na lata 2025 – 2029

Rozdział 1 Postanowienia ogólne

§1. Celem wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Września na lata 2025 – 2029 jest określenie podstawowych kierunków działania w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym.

§2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1. ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 725),
2. zasobie - należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób Gminy Września,
3. wynajmującym - należy przez to rozumieć Gminę Września,
4. gminie - należy przez to rozumieć Gminę Września.

Rozdział 2 Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy na lata 2025 – 2029

§3. Na dzień 2 grudnia 2024 r.:

1. w skład zasobu wchodziły 263 lokale mieszkalne, o łącznej powierzchni użytkowej 11.033,39 m², w tym:

- 1) 189 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 7.781,68 m², w 37 budynkach stanowiących w 100 % własność gminy,
- 2) 64 lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej 2.812,69 m², w 36 budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy,
- 3) 10 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 439,02 m², w 2 innych budynkach,

2. w przypadku 96 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 3.242,65 m² realizowany był najem socjalny lokalu,

3. gmina posiadała 5 tymczasowych pomieszczeń o łącznej powierzchni użytkowej 81,77 m² usytuowanych w budynku położonym we Wrześni, przy ul. Wiśniowej 81A,

4. 5 lokali mieszkalnych usytuowanych w budynku położonym we Wrześni, przy ul. Batorego 8, o łącznej powierzchni użytkowej 159,80 m², przekazano na potrzeby Ośrodka Pomocy Społecznej we Wrześni, celem realizowania przez ośrodek zadań statutowych, w tym prowadzenia mieszkań treningowych lub wspomaganych,

5. obecny stan techniczny budynków komunalnych przedstawia poniższa tabela (tabela nr 1):

Lp.	Adres budynku	Liczba lokali	Rok budowy	Stan techniczny budynku	Uwagi
1.	Września, ul. Batorego 8	10	1973	średni	5 lokali przekazano na działalność statutową OPS we Wrześni, w tym na prowadzenie mieszkań treningowych lub wspomaganych
2.	Września, ul. Gnieźnieńska 30	3	1930	dostateczny	Budynek przeznaczony do modernizacji
3.	Września, ul. Jana Pawła II 23	10	1890	dostateczny	
4.	Września, ul. Miłosławska 16A	3	1912	dostateczny	Budynek przeznaczony do rozbiórki
5.	Września, ul. Słowackiego 33B	7	1958	średni	
6.	Września, ul. Szkolna 26	6	1890	dostateczny	Budynek przeznaczony do rozbiórki
7.	Września, ul. Wiśniowa 81	15	1965	średni	Budynek przeznaczony do modernizacji
8.	Września, ul. Wiśniowa 81A	15	2013	dobry	Budynek przeznaczony do modernizacji (10 lokali mieszkalnych, 5 tymczasowych pomieszczeń)
9.	Września, ul. Warszawska 26A	4	1908	zły	Przewidywana zmiana funkcji budynku
10.	Września, ul. Warszawska 26B	1	1908	zły	Przewidywana zmiana funkcji budynku
11.	Września, ul. Jana Pawła II 17	3	1922	zły	Budynek przeznaczony do rozbiórki
12.	Września, ul. Piłska 26	20	2024	dobry	
13.	Września, ul. Kościuszki 24	8	1962	średni	Nieuregulowany stan prawny
14.	Września, ul. Kościuszki 21	1	1985	dobry	Lokal znajduje się w budynku Wrzesińskiego Ośrodka Kultury
15.	Bierzglinek, ul. Orzechowa 12	1	1890	średni	
16.	Bierzglinek, ul. Orzechowa 13	1	1890	średni	
17.	Chocicza Mała 2	2	1928	dostateczny	W budynku znajduje się świetlica wiejska i lokale mieszkalne
18.	Chocicza Wielka 21	5	1962	średni	W budynku znajduje się świetlica wiejska i lokale

					mieszkalne
19.	Gonice 2	5	1908	dostateczny	Budynek opuszczony przez lokatorów i opróżniony
20.	Gonice 3	2	1908	dostateczny	
21.	Gonice 3A	5	1908	średni	W budynku znajduje się świetlica wiejska i lokale mieszkalne
22.	Gutowo Małe, ul. Centralna 21	8	1930	dostateczny	
23.	Gutowo Małe, ul. Centralna 23	3	1930	dostateczny	
24.	Gutowo Małe, ul. Powidzka 23	12	1972	średni	
25.	Gutowo Małe, ul. Powidzka 25	13	1985	średni	
26.	Gutowo Wielkie 50	6	1956	średni	
27.	Gutowo Wielkie 52	6	1926	średni	
28.	Kaczanowo, ul. Kaliska 50	3	1908	średni	W budynku znajduje się świetlica wiejska i lokale mieszkalne
29.	Nowy Folwark, ul. Nowa 50	6	1928	dostateczny	
30.	Nowy Folwark, ul. Nowa 52	4	1928	dostateczny	
31.	Obłaczkowo 67A	5	1908	średni	
32.	Obłaczkowo 67B	2	1971	średni	
33.	Obłaczkowo 68	3	1915	dostateczny	
34.	Sędziwojewo 61	3	1908	średni	
35.	Marzenin, ul. Parkowa 4	3	1897	dostateczny	Zespół pałacowo-parkowy, budynek do wykwaterowania
36.	Chocicza Wielka 7	1	1957	dostateczny	Budynek jednolokalowy
37.	Węgierki, ul. Topolowa 4	1	1925	dostateczny	Budynek jednolokalowy
38.	Kleparz 31	1	1960	dostateczny	Budynek jednolokalowy
39.	Stanisławowo 8	2	1899	dostateczny	Dwa wydzielone lokale mieszkalne

6. Budynki będące w 100% własnością gminy, w których znajdują się lokale wchodzące w skład zasobu, wyposażone są w instalacje (w zestawieniu nie ujęto budynków opuszczonych i opróżnionych przez lokatorów oraz lokali przekazanych do dyspozycji OPS we Wrześni):

- 1) elektryczną – 100%,
- 2) wodną – 100%,
- 3) kanalizacyjną – 100%, w tym:
 - a) sieć kanalizacyjna miasto/wieś – 50,30%,
 - b) przydomowe oczyszczalnie ścieków – 22,16%,
 - c) szambo bezodpływowe – 27,54%,

- 4) ogrzewania – 100%, w tym:
- a) z sieci ciepłowniczej (Veolia Zachód Sp. z o.o.) - 15,57%,
 - b) etażowe indywidualne – 5,39%,
 - c) etażowe indywidualne (pellet) – 1,80%,
 - d) etażowe indywidualne (gaz ziemny) – 1,80%,
 - e) indywidualne (elektryczne) – 8,38%,
 - f) piece kaflowe – 67,06%.

7. Znaczna większość budynków wchodzących w skład zasobu liczy sobie kilkadziesiąt lat (są też budynki ponad stuletnie) i aby spełniały one najnowsze - coraz bardziej restrykcyjne standardy emisyjności i energooszczędności, musiałyby przejść gruntowne i bardzo kosztowne modernizacje.

W celu poprawy tej sytuacji przewiduje się – w miarę możliwości – pozyskiwanie nowych lokali do zasobu oraz przeprowadzanie modernizacji części starych zasobów (nowszych oraz będących w lepszym stanie technicznym), tak aby pozyskać mieszkania pełnowartościowe i bezpieczne dla ich użytkowników. Mając na uwadze korzystne dla gmin zapisy ustawy o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych – w szczególności w zakresie wysokości finansowego wsparcia z Funduszu Dopłat, w 2024 r. gmina zakończyła budowę budynku położonego we Wrześni, przy ul. Piłskiej 26. Pozyskane w ten sposób 20 nowych lokali zostało rozdysponowanych na rzecz dotychczasowych najemców lokali komunalnych. W wyniku tego działania opuszczony i opróżniony przez lokatorów został budynek położony we Wrześni, przy ul. Daszyńskiego 4 (od wielu lat przeznaczony do rozbiórki). Na pozostałe wolne lokale w tym budynku dokonano zamian 10 rodzin z mieszkań o niskim standardzie znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy (planowana jest sprzedaż tych lokali na wolnym rynku bez wcześniejszego dokonywania kosztownych remontów).

W roku 2023 do Funduszu Dopłat Banku Gospodarstwa Krajowego złożony został kolejny wniosek mający na celu uzyskanie bezzwrotnego wsparcia na budowę 6 lokali mieszkalnych w Marzeninie przy ul. ks. Twardego 24 - dz. nr 94/9 (adaptacja pustostanu przy Samorządowej Szkole Podstawowej w Marzeninie). Prowadzone są również prace mające na celu wykonanie dokumentacji, a w dalszej kolejności złożenie kolejnych wniosków o wsparcie finansowe, na pozyskanie pełnowartościowych lokali w budynkach położonych we Wrześni, przy ul. Wiśniowej 81 (po modernizacji powstanie 6 lokali) oraz przy ul. Gnieźnieńskiej 30 (szacunkowo - 8 lokali).

W 2024 r. pojawiła się również koncepcja większej inwestycji mieszkaniowej – przy założeniu pozyskania środków finansowych z Funduszu Dopłat - planowana jest budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego 100-lokalowego na działce gminnej położonej we Wrześni, przy ul. Przemysłowej (dz. 945/12). Zrealizowanie takiej inwestycji pozwoli na częściowe wykwaterowanie lokali usytuowanych w starych budynkach o niskim standardzie; z kolei zakładana późniejsza sprzedaż tych budynków i lokali na wolnym rynku pozwoli na przynajmniej częściowe sfinansowanie wkładu własnego gminy w planowane inwestycje. W szczególności na uwagę zasługuje fakt, że wiele z lokali wchodzących w skład zasobu wymaga wymiany sposobu ogrzewania (piece kaflowe), usprawnienia – a nawet wybudowania nowych wentylacji, wykonania wielu robót termomodernizacyjnych. Działania te są bardzo kosztowne, jednocześnie nie zawsze pozwalają osiągnąć zamierzone cele. Z ostrożności jednak (w razie niemożności pozyskania finansowego wsparcia na budowę) wymagające modernizacji budynki brane są pod uwagę przy tworzeniu przez gminę innych programów będących podstawą do ewentualnego pozyskania środków zewnętrznych na remonty i modernizacje w przyszłości.

Do czasu pozyskania nowych pełnowartościowych lokali zakładać należy wykonywanie bieżących napraw i koniecznych usprawnień całości zasobu – w miarę konieczności. Należy również założyć wykonywanie prac remontowych i modernizacji w budynkach, które zgodnie z założeniem pozostaną w zasobie, w szczególności dalsze wymiany instalacji elektrycznych (często niezbędne

celem wymiany źródła ogrzewania na elektryczne), remonty klatek schodowych, roboty dekarские, instalacyjne, wymiany zużytej stolarki okiennej i drzwiowej i inne.

Program zakłada również wyburzenie budynków położonych we Wrześni, przy ul. Miłosławskiej 16A, Jana Pawła II 17 (od wielu lat niezasiedlone) oraz w dalszej kolejności – przy ul. Szkolnej 26 we Wrześni. W przypadku budynku położonego w Marzeninie, ul. Parkowa 4, planowany jest natomiast jego remont – w sytuacji pozyskania na ten cel środków zewnętrznych i opcjonalnie zmiana jego przeznaczenia. Kolejne odzyskiwane do dyspozycji gminy lokale znajdujące się w budynku położonym we Wrześni, przy ul. Batorego 8 – z uwagi na bezpośrednie sąsiedztwo planowanej nowej lokalizacji Ośrodka Pomocy Społecznej we Wrześni, będą sukcesywnie przekazywane na potrzeby ośrodka. Dla budynku położonego we Wrześni przy ul. Kościuszki 24, po uregulowaniu stanu prawnego, w dalszych latach zakłada się jego modernizację.

Lokal mieszkalny usytuowany w budynku położonym we Wrześni, przy ul. Kościuszki 21 – docelowo zostanie przekazany na potrzeby Wrzesińskiego Ośrodka Kultury.

8. Wykaz budynków gminnych o niskim standardzie (program zakłada ich zbycie na wolnym rynku), przedstawia poniższa tabela (tabela nr 2):

Lp.	Adres budynku
1.	Września, ul. Jana Pawła II 23
2.	Bierzglinek, ul. Orzechowa 12 (budynek jednolokalowy)
3.	Bierzglinek, ul. Orzechowa 13 (budynek jednolokalowy)
4.	Gonice 2
5.	Gonice 3
6.	Gutowo Małe, ul. Centralna 21
7.	Gutowo Małe, ul. Centralna 23
8.	Gutowo Wielkie 50
9.	Gutowo Wielkie 52
10.	Nowy Folwark, ul. Nowa 50
11.	Nowy Folwark, ul. Nowa 52
12.	Obłóczkowo 67A
13.	Obłóczkowo 67B
14.	Obłóczkowo 68
15.	Sędziwojewo 61
16.	Chocicza Wielka 7 (budynek jednolokalowy)
17.	Węgierki, ul. Topolowa 4 (budynek jednolokalowy)
18.	Kleparz 31 (budynek jednolokalowy)
19.	Stanisławowo 8 (dwa odrębne lokale)

9. Wykaz budynków gminnych o lepszym standardzie oraz takich, w których znajdują się świetlice wiejskie – program zakłada ich stopniową modernizację i pozostawienie w zasobie (tabela nr 3):

Lp.	Adres budynku
1.	Września, ul. Gnieźnieńska 30
2.	Września, ul. Słowackiego 33B
3.	Września, ul. Wiśniowa 81
4.	Września, ul. Wiśniowa 81A (częściowo tymczasowe pomieszczenia)
5.	Gutowo Małe, ul. Powidzka 23
6.	Gutowo Małe, ul. Powidzka 25
7.	Chocicza Mała 2 (świetlica wiejska w budynku)
8.	Chocicza Wielka 21 (świetlica wiejska w budynku)
9.	Gonice 3A (świetlica wiejska w budynku)
10.	Kaczanowo, ul. Kaliska 50 (świetlica wiejska w budynku)

10. Prognoza stanu technicznego budynków komunalnych w latach 2025-2029 (tabela nr 4):

Lp.	Adres budynku	2025	2026	2027	2028	2029
1.	Września, ul. Batorego 8	średni	średni	średni	średni (przekazanie do OPS)	-
2.	Września, ul. Gnieźnieńska 30	dostateczny	dostateczny	dobry	dobry	dobry
3.	Września, ul. Jana Pawła II 23	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny (sprzedaż)	-
4.	Września, ul. Miłosławska 16A	dostateczny (rozbiórka)	-	-	-	-
5.	Września, ul. Słowackiego 33B	średni	średni	dobry	dobry	dobry
6.	Września, ul. Szkolna 26	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny (rozbiórka)	-
7.	Września, ul. Wiśniowa 81	średni	średni	dobry	dobry	dobry
8.	Września, ul. Wiśniowa 81A	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
9.	Września, ul. Warszawska 26A	zły	dobry (zmiana funkcji)	-	-	-
10.	Września, ul. Warszawska 26B	zły	dobry (zmiana funkcji)	-	-	-
11.	Września, ul. Jana Pawła II 17	zły	zły (rozbiórka)	-	-	-
12.	Września,	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry

	ul. Piłska 26					
13.	Września, ul. Kościuszki 24	średni	dobry	dobry	dobry	dobry
14.	Września, ul. Kościuszki 21	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
15.	Bierzglinek, ul. Orzechowa 12	średni	średni	średni	średni (sprzedaż)	-
16.	Bierzglinek, ul. Orzechowa 13	średni	średni	średni	średni (sprzedaż)	-
17.	Chocicza Mała 2	dostateczny	dostateczny	średni	dobry	dobry
18.	Chocicza Wielka 21	średni	średni	dobry	dobry	dobry
19.	Gonice 2	dostateczny (sprzedaż)	-	-	-	-
20.	Gonice 3	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny (sprzedaż)	-
21.	Gonice 3A	średni	średni	dobry	dobry	dobry
22.	Gutowo Małe, ul. Centralna 21	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny (sprzedaż)	-
23.	Gutowo Małe, ul. Centralna 23	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny (sprzedaż)	-
24.	Gutowo Małe, ul. Powidzka 23	średni	dobry	dobry	dobry	dobry
25.	Gutowo Małe, ul. Powidzka 25	średni	dobry	dobry	dobry	dobry
26.	Gutowo Wielkie 50	średni	średni	średni	średni (sprzedaż)	-
27.	Gutowo Wielkie 52	średni	średni	średni	średni (sprzedaż)	-
28.	Kaczanowo, ul. Kaliska 50	średni	średni	średni	dobry	dobry
29.	Nowy Folwark, ul. Nowa 50	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny (sprzedaż)	-
30.	Nowy Folwark, ul. Nowa 52	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny (sprzedaż)	-
31.	Obłaczkowo 67A	średni	średni	średni	średni (sprzedaż)	-
32.	Obłaczkowo 67B	średni	średni	średni	średni (sprzedaż)	-
33.	Obłaczkowo 68	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny (sprzedaż)	-

34.	Sędziwojowo 61	średni	średni	średni	średni (sprzedaż)	-
35.	Marzenin, ul. Parkowa 4	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny
36.	Chocicza Wielka 7	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny (sprzedaż)	-
37.	Węgierki, ul. Topolowa 4	dostateczny (sprzedaż)	-	-	-	-
38.	Kleparz 31	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny (sprzedaż)	-
39.	Stanisławowo 8	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny (sprzedaż)	-
40.	Marzenin, ul. ks. Twardego 24 (dz. 94/9)	-	-	dobry	dobry	dobry
41.	Września, ul. Przemysłowa (dz. 945/12)	-	-	dobry	dobry	dobry

11. Program zakłada, że w wyniku działań o których mowa wyżej, jak również uwzględniając sprzedaże lokali na wolnym rynku oraz wykupy lokali przez najemców - z bonifikatą, wielkość mieszkaniowego zasobu gminy w poszczególnych latach będzie przedstawiała się następująco (tabela nr 5):

2024 – stan na 2 grudnia 2024r.	2024 – plan na 31 grudnia 2024r.	2025	2026	2027	2028	2029
263	262	230	213	302	222	217

12. Zakłada się wydzielanie z zasobu tymczasowych pomieszczeń – stosownie do potrzeb - w budynku położonym we Wrześni przy ul. Wiśniowej 81A.

Rozdział 3

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

§4.

1. Oprócz potrzeby pozyskania do zasobu lokali pełnowartościowych, spełniających wymogi niskich emisji, do których możliwe będzie przekwaterowywanie lokatorów z lokali o najniższych parametrach wielkość potrzeb mieszkaniowych wyznacza również liczba złożonych i pozytywnie rozpatrzonych wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu wchodzącego w skład zasobu. Ponadto obowiązkiem gminy jest realizowanie sądowych wyroków eksmisyjnych, z których wynika uprawnienie do najmu socjalnego lokalu oraz orzeczeń, z których wynika uprawnienie do tymczasowego pomieszczenia.

2. Na dzień 2 grudnia 2024 r. zapotrzebowanie na lokale, wobec złożonych wniosków, przedstawiało się następująco:

- 1) 52 osoby/rodziny figurowały w rejestrze potrzeb mieszkaniowych,
- 2) 15 osób/rodzin figurowało na liście lokali mieszkalnych,
- 3) 3 osoby/rodziny oczekiwały na zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu, w związku z prawomocnym wyrokiem sądu (eksmisje z zasobu gminy),
- 4) 1 osoba/rodzina oczekiwała na wskazanie tymczasowego pomieszczenia w związku z prawomocnym wyrokiem sądu.

3. Zapotrzebowanie na lokale z mieszkaniowego zasobu gminy i tymczasowe pomieszczenia w latach 2019 – 2023 przedstawiało się następująco - wg stanu na koniec roku kalendarzowego (tabela nr 6):

Lp.	Zapotrzebowanie	2019	2020	2021	2022	2023
1.	Rejestr potrzeb mieszkaniowych	44	38	27	27	40
2.	Lista lokali mieszkalnych	7	12	8	19	18
3.	Eksmisje z prawem do najmu socjalnego lokalu	4	4	4	0	4
4.	Orzeczenia sądu z prawem do tymczasowego pomieszczenia	3	6	4	1	0
	Ogółem	58	60	43	47	62

4. Mając na uwadze w szczególności rok 2023 i trwający rok 2024 należy stwierdzić, że w najbliższych latach liczba składanych wniosków o lokale może ulec zwiększeniu w stosunku do lat poprzednich. Nie bez znaczenia są tu rosnące z każdym rokiem koszty utrzymania lokali (w zależności od przypadku – rosnące czynsze, zaliczki na koszty zarządu nieruchomością wspólną, fundusz remontowy, opłaty za media). Na tym tle zamieszkiwanie w lokalach komunalnych pozostaje atrakcyjną opcją dla osób o ograniczonych dochodach. Zamieszkiwanie w zasobach gminnych daje również najemcom poczucie większej stabilizacji. Dodatkowym czynnikiem jest również fakt, że stan techniczny i wyposażenie lokali gminnych od wielu lat zmienia się - oddawane do dyspozycji najemców lokale są remontowane, sukcesywnie modernizowane są systemy ogrzewania w lokalach; w 2024 roku do zasobu gminnego trafił nowy - 20-lokalowy budynek, planowana jest budowa kolejnego budynku mieszkalnego 100-lokalowego na terenie miasta.

W poprzednich latach na podobnym poziomie utrzymywała się liczba wpływających do gminy orzeczeń sądów z uprawnieniem do najmu socjalnego lokalu bądź do tymczasowego pomieszczenia. Znaczna część z nich dotyczyła zresztą eksmisji z zasobów gminnych. Mając na uwadze rosnące koszty utrzymania mieszkań zakłada się, że liczba sytuacji, w których gmina będzie zobowiązana do wskazania lokalu (najem socjalny) czy tymczasowego pomieszczenia może nieznacznie wzrosnąć. Sprawy takie – zwłaszcza w przypadkach gdy mamy do czynienia z eksmisją z zasobu prywatnego, realizowane są w pierwszej kolejności.

5. Szacowane zapotrzebowanie na lokale z mieszkaniowego zasobu gminy i tymczasowe pomieszczenia w latach 2025-2029 przedstawia się następująco - wg stanu na koniec roku kalendarzowego (tabela nr 7):

Lp.	Zapotrzebowanie	2025	2026	2027	2028	2029
1.	Rejestr potrzeb mieszkaniowych	50	55	60	30	30
2.	Lista lokali mieszkalnych	10	10	10	10	10
3.	Eksmisje z prawem do najmu socjalnego lokalu	3	3	3	3	3
4.	Orzeczenia sądu z prawem do tymczasowego	3	3	3	3	3

	pomieszczenia					
	Ogółem	66	71	76	46	46

6. Zakłada się stopniową modernizację oraz wykonywanie niezbędnych remontów budynków i lokali, w szczególności tych, które pozostaną w zasobie (tabela nr 3).

Potrzeby w tym zakresie realizowane będą m. in. w oparciu o zalecenia z protokołów okresowych: rocznych i pięcioletnich kontroli stanu technicznego, wykonanych zgodnie z przepisami ustawy Prawo budowlane, w oparciu o zlecane ekspertyzy, zgłoszenia najemców oraz wyniki systematycznych przeglądów stanu technicznego budynków realizowanych przez zarządcę.

W najbliższych latach planuje się dalsze wykonywanie modernizacji starych instalacji elektrycznych oraz wodno-kanalizacyjnych, zarówno w częściach wspólnych budynków, jak i w odzyskiwanych do dyspozycji gminy lokalach, remonty kolejnych klatek schodowych, dalsze wymiany zużytej stolarki okiennej i drzwiowej. Bieżących napraw wymagać będą pokrycia dachowe. Część budynków wymaga docieplania ścian zewnętrznych oraz stropów, w szczególności ze względu na potencjalne oszczędności energii potrzebnej do ogrzania budynku oraz zmniejszenie emisji zanieczyszczeń do środowiska. Priorytetem na najbliższe lata jest natomiast wymiana nieefektywnych źródeł ciepła w lokalach i budynkach. Wiele lokali gminnych nadal wyposażonych jest w piece kaflowe. Przy wyborze rodzaju ogrzewania należy wziąć pod uwagę infrastrukturę badanego obszaru np. z uwagi na dostępność ogrzewania miejskiego lub dostępność sieci gazowej. Działania takie - choć niewątpliwie pożądane i zgodne z propagowaną polityką niskoemisyjną, pociągają za sobą znaczne wydatki (w miarę możliwości gmina będzie korzystała w tym zakresie ze środków zewnętrznych).

7. Plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na poszczególne lata - w tys. zł (tabela nr 8):

Lp.	Rodzaj robót remontowych i modernizacyjnych	2025	2026	2027	2028	2029
1.	Roboty zduńskie	10	10	10	0	0
2.	Pokrycia dachowe wraz z obróbkami blacharskimi, wymianą rynien i rur spustowych	60	60	60	60	60
3.	Roboty instalacyjne (wodno-kanalizacyjne), wymiana i modernizacja instalacji	80	60	60	60	60
4.	Roboty elektryczne, wymiana i modernizacja instalacji	500	100	100	50	50
5.	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	50	50	30	30	30
6.	Roboty ogólnobudowlane – docieplenia ścian i stropodachów, elewacje, roboty tynkarskie, malarskie, remonty schodów, kominów itp.	300	200	200	200	200
	Ogółem	1.000	480	460	400	400

Rozdział 4

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§5.

1. Na dzień 2 grudnia 2024 r. gmina pozostawała właścicielem 64 lokali usytuowanych w budynkach wspólnot mieszkaniowych (tabela nr 9):

Lp.	Adres budynku wspólnoty mieszkaniowej	Liczba lokali gminnych
1.	Września, ul. Dąbrowskiego 7	1
2.	Września, ul. Dzieci Wrzesińskich 9	1
3.	Września, ul. Fabryczna 27	3
4.	Września, ul. Fabryczna 28	1
5.	Września, ul. Gnieźnieńska 1	1
6.	Września, ul. Harcerska 5	1
7.	Września, ul. Warszawska 2/Harcerska 17	3
8.	Września ul. Jana Pawła II 4	4
9.	Września, ul. Jana Pawła II 18	1
10.	Września, ul. Jana Pawła II 30	1
11.	Września, ul. Koszarowa 5	1
12.	Września, ul. Kościelna 18	3
13.	Września, ul. Kościuszki 4	1
14.	Września, ul. Kościuszki 6	1
15.	Września, ul. Miłosławska 5	1
16.	Września, ul. Miłosławska 6	1
17.	Września, ul. Ogrodowa 10	1
18.	Września, ul. Przemysłowa 5-7	1
19.	Września, ul. Przemysłowa 5A	2
20.	Września, ul. Sienkiewicza 19	3
21.	Września, ul. Słowackiego 5	1
22.	Września, ul. Słowackiego 27	4
23.	Września, ul. Słowackiego 28	1
24.	Września, ul. Słowackiego 33A	2
25.	Września, ul. Szkolna 6-7	1
26.	Września, ul. Szkolna 18	2
27.	Września, ul. Szkolna 27	2
28.	Września, ul. Szkolna 31	1
29.	Września, ul. Warszawska 7	4
30.	Września, ul. Warszawska 30-31	2
31.	Gutowo Wielkie 54-55	5

32.	Kaczanowo, ul. Gospodarska 4	1
33.	Kaczanowo, ul. Kościelna 24	1
34.	Kaczanowo, ul. Kościelna 35	1
35.	Nowa Wieś Królewska 13A	2
36.	Sokołowo, ul. Szlechecka 2	2

2. Umożliwienie nabycia lokali komunalnych na własność przez ich najemców jest celem strategicznym gminy.

3. Sprzedaż lokali następuje na rzecz najemców albo na zasadach ogólnych – w trybie przetargowym.

4. Sprzedaż lokali na rzecz najemców następuje z zastosowaniem bonifikat określonych odrębnymi przepisami. Bonifikaty winny umożliwić szeroki dostęp do zakupu lokalu przez najemcę.

5. W przypadku gdy gmina odzyska do dyspozycji lokal usytuowany w budynku wspólnoty mieszkaniowej z jej udziałem, który wymaga znacznych nakładów finansowych – w szczególności modernizacji systemu ogrzewania i generalnego remontu, zakłada się sprzedaż takiego lokalu na zasadach ogólnych (bez bonifikaty, w drodze przetargu).

6. Ze sprzedaży wyłącza się lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach, w których gmina realizuje nałożone na nią zadania ustawowe, w budynkach przeznaczonych do wyburzenia, na sprzedaż, w których przewidywana jest zmiana funkcji oraz w budynkach, w których sprzedaż są ograniczone na podstawie innych przepisów.

7. Burmistrz Miasta i Gminy Września tworzy wykaz budynków wyłączonych ze sprzedaży zgodnie z ust. 6.

8. Planowana sprzedaż lokali w latach 2025-2029 (tabela nr 10):

Rok	2025	2026	2027	2028	2029
Planowana sprzedaż	24	9	10	5	5
- w tym na rzecz najemców (z bonifikatą):	10	8	10	5	5

Rozdział 5

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§6.

1. Polityka czynszowa powinna zmierzać do zrównoważenia kosztów związanych z utrzymaniem zasobu z przychodami z tytułu czynszu najmu za lokale mieszkalne. Zbytni wzrost wysokości stawki czynszu może jednak spowodować wzrost liczby osób posiadających zadłużenie z tytułu najmu lokalu albo bezumownego korzystania z lokalu, a tym samym zwiększenie stanu zadłużenia w zasobie.

2. Czynsz najmu winien stanowić główne źródło finansowania kosztów utrzymania zasobu.

3. Stawka bazowa określana jest w stosunku do lokalu położonego na terenie miasta, wyposażonego w łazienkę, WC oraz centralne ogrzewanie.

4. Stawki czynszu najmu za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala się z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową.

5. Wpływ czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu na wysokość stawki czynszu za 1m²:

- 1) lokal położony na terenie wsi: -10%,
- 2) budynek wyposażony w windę: + 5%,
- 3) lokal położony powyżej 4 piętra: -5%,
- 4) lokal niewyposażony w centralne ogrzewanie: -10%,
- 5) lokal niewyposażony w łazienkę: -10%,
- 6) lokal w budynku w dobrym stanie technicznym i wyposażony w instalacje w stanie dobrym: +5%.

6. Czynniki obniżające i podwyższające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za lokale objęte najmem socjalnym oraz tymczasowych pomieszczeń.

7. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeżeli zostaną dokonane ulepszenia mające wpływ na wysokość czynszu.

§7. Warunki obniżania czynszu:

1. Na wniosek najemcy wynajmujący stosuje obniżki czynszu, o ile najemca spełnia kryterium dochodowe określone w odrębnych przepisach.

2. Ustala się wskaźniki obniżek czynszu w następujących wysokościach:

- 1) 10% dla najemców, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji o wysokości dochodów jest niższy niż 50% kwoty uprawniającej do ubiegania się o obniżkę,
- 2) 5% dla najemców, których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji o wysokości dochodów jest równy lub wyższy niż 50% kwoty uprawniającej do ubiegania się o obniżkę, ale nie wyższy niż 100% tej kwoty.

3. Obniżki czynszu nie stosuje się wobec najemców, którzy:

- 1) w dniu złożenia wniosku o zastosowanie obniżki posiadają zaległości z tytułu opłacania czynszu w obniżonej wysokości,
- 2) otrzymały wypowiedzenie umowy najmu lokalu,
- 3) zawarły z wynajmującym umowę najmu socjalnego lokalu.

4. Informacja o zastosowaniu lub odmowie zastosowania obniżki czynszu udzielana jest wnioskodawcy w terminie 30 dni od daty wpływu wniosku.

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

§8.

1. Zarządzanie zasobem wykonuje gmina we własnym zakresie lub zlecając zarząd profesjonalnemu zarządcy. Nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania zasobem w latach 2025 - 2029.

2. Zarządzanie zasobem powinno umożliwić realizację następujących celów wg niżej wymienionych priorytetów:

- 1) pozyskiwanie do zasobu nowych lokali,
- 2) poprawę stanu technicznego zasobu,
- 3) racjonalne wykorzystanie istniejącego zasobu,
- 4) intensyfikowanie działań mających na celu dostosowanie standardu i wielkości mieszkania do możliwości finansowych rodziny,
- 5) maksymalne obniżenie zaległości czynszowych.

3. Realizacja celów wymienionych w ust. 2 będzie możliwa poprzez aktywny sposób zarządzania zasobem - i tak należy:

1) prowadzić taką politykę remontów, aby w pierwszej kolejności wykonywać remonty budynków wg poniższej hierarchii ważności:

- a) ze względu na bezpieczeństwo - remonty instalacji elektrycznych oraz roboty zduńskie,
- b) ze względu na możliwość dewastacji budynków - roboty dekarские, instalacje wodno - kanalizacyjne, centralnego ogrzewania i ciepłej wody,
- c) obniżając koszty eksploatacji - wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, roboty murarskie, uszczelniające, ocieplające itp.,
- d) ze względu na poprawę estetyki - roboty malarskie, posadzki, podłogi.

2) intensyfikować działania na rzecz zamiany mieszkań w przypadku gdy:

- a) pozostały pojedyncze lokale gminne w budynku stanowiącym współwłasność (wspólnota mieszkaniowa z udziałem gminy),
 - b) powierzchnia dotychczas zajmowanego lokalu jest większa niż wynika to z potrzeb najemcy lub możliwości opłacania ciążących na nim należności (czynszu i opłat niezależnych od wynajmującego),
 - c) konieczność zamiany wynika z sytuacji zdrowotnej, np. likwidacja barier architektonicznych.
- 3) prowadzić wszelkie możliwe działania windykacyjne.

Rozdział 7

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§9.

1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są przychody z tytułu czynszu za najem lokali mieszkalnych i użytkowych oraz środki finansowe uzyskane ze sprzedaży mieszkań na rzecz najemców z zastosowaniem bonifikat.

2. Dodatkowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być sprzedaże mieszkań i budynków na wolnym rynku oraz wszelkie fundusze zewnętrzne.

3. Prognoza wysokości finansowania gospodarki mieszkaniowej w poszczególnych latach w tys. zł przedstawia poniższa tabela (tabela nr 11):

Lp.	Źródło finansowania	2025	2026	2027	2028	2029
1.	Czynsz - lokale mieszkalne (wraz z odszkodowaniami za bezumowne korzystanie)	391	356	332	406	384
2.	Czynsz - lokale użytkowe (wraz z odszkodowaniami za bezumowne korzystanie)	1.200	1.250	1.300	1.350	1.400
3.	Sprzedaż mieszkań na rzecz ich najemców	90	78	102	53	56
4.	Sprzedaż mieszkań na wolnym rynku	3.200	295	0	4.000	4.000

5.	Środki zewnętrzne (w szczególności Fundusz Dopłat)	34.000	0	0	0	0
	Ogółem	38.881	1.979	1.734	5.809	5.840

Rozdział 8

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 koszty inwestycyjne

§10. Planowane koszty bieżącej eksploatacji, remontów i modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład zasobu, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne w poszczególnych latach określa poniższa tabela w tys. zł – (tabela nr 12):

Lp.	Koszty	2025	2026	2027	2028	2029
1.	Bieżącej eksploatacji	293	282	277	388	348
2.	Remontów i modernizacji lokali i budynków	1.000	480	460	400	400
3.	Zarządu nieruchomościami wspólnymi	205	134	109	77	62
4.	Inwestycyjne	1.350	500	500	100	50
5.	Inwestycyjne z wykorzystaniem środków zewnętrznych	0	12.500	30.000	0	0
	Ogółem	2.848	13.896	31.346	965	860

Rozdział 9

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali, planowaną sprzedaż lokali

§11. Gmina w celu poprawy wykorzystania i racjonalnej gospodarki zasobem podejmować będzie działania polegające w szczególności na:

- 1) zamianach lokali komunalnych, celem dokonania niezbędnych remontów oraz zapewnienia lokatorom mieszkań o lepszym standardzie (w szczególności w związku z koniecznością likwidacji w lokalach pieców kaflowych),
- 2) intensyfikacji sprzedaży lokali gminnych znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy; w tym celu gmina może stosować uprawnienia, o których mowa w art. 21 ust. 4 i 4a ustawy,
- 3) intensyfikacji windykacji należności czynszowych.

Uzasadnienie

Zgodnie z 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 725) Rada Miejska we Wrześni jest zobligowana do uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Września. Program opracowany został na kolejne pięć lat (2025-2029) i określa podstawowe kierunki działania w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym. Poprzedni program przejęty Uchwałą nr IX/105/2019 Rady Miejskiej we Wrześni z dnia 24 października 2019 r. w sprawie: wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Września na lata 2019-2024, przestanie obowiązywać z końcem bieżącego roku.

Przedłożony projekt uchwały uwzględnia uwagi przedstawione przez organ nadzoru w związku z orzeczeniem przez Wojewodę Wielkopolskiego nieważności uchwały nr IV/53/2024 Rady Miejskiej we Wrześni z dnia 26 września 2024 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Września na lata 2025-2029; w szczególności w uchwale zawarto prognozę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego z podziałem na poszczególne lata z okresu 2025–2029 oraz zamieszczono informację, iż w okresie obowiązywania programu nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania zasobem.

Wykonujący zadania i kompetencje
Burmistrza Miasta i Gminy Września

Artur Mokracki

