

**UCHWAŁA NR XVII/163/25
RADY MIEJSKIEJ W MOSINIE**

z dnia 24 kwietnia 2025 r.

**w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania
mieszkaniowym zasobem Gminy Mosina na lata 2025-2029”**

Na podstawie art. 4, art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2023 poz. 725) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 2 pkt 3, art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2024 poz. 1465 z późn. zm.), Rada Miejska w Mosinie uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Mosina na lata 2025-2029, stanowiący załącznik do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Mosiny.

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

Przewodniczący Rady

Ziemowit Małąg

**Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Mosina
na lata 2025-2029**

**Rozdział 1.
POSTANOWIENIA OGÓLNE**

§ 1. 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 (Dz. U. 2023 poz. 725);
- 2) lokalu – należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy, wskazanej w ust. 1 pkt 1;
- 3) modernizacji – należy przez to rozumieć zakres robót budowlanych, polegających na wprowadzeniu nowych rozwiązań funkcjonalnych oraz materiałowych;
- 4) programie – należy przez to rozumieć Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Mosina na lata 2025-2029;
- 5) remoncie – należy przez to rozumieć wykonywanie robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, niestanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyte w stanie pierwotnym;
- 6) wynajmującym – należy przez to rozumieć Gminę Mosina;
- 7) zasadach sprzedaży lokali mieszkalnych – należy przez to rozumieć zasady określone w aktualnej uchwale Rady Miejskiej w Mosinie w sprawie zasad sprzedaży na rzecz najemców komunalnych lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Mosina;
- 8) zasadach wynajmowania lokali – należy przez to rozumieć zasady określone w aktualnej uchwale Rady Miejskiej w Mosinie w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Mosina.

§ 2. Przyjmuje się, że efektywne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Mosina będzie oparte na:

- 1) polityce czynszowej uwzględniającej koszty utrzymania zasobu oraz zróżnicowaniu stawek czynszowych w zależności od wartości użytkowej lokali;
- 2) polityce remontowej realizującej potrzeby remontowe i modernizacyjne poszczególnych budynków i lokali;

- 3) polityce zamian lokali dążącej do racjonalnego wykorzystania lokali przez najemców;
- 4) polityce zasobowej kształtującej odpowiednią podaż lokali pod najem socjalny, lokali zamiennych oraz lokali dla gospodarstw domowych o niskich dochodach;
- 5) polityce prywatyzacyjnej uwzględniającej aspekty finansowe utrzymania zasobu.

§ 3. Podstawę do opracowania założeń programu stanowiła diagnoza stanu zasobu na dzień 30 września 2024 r.

Rozdział 2.

PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY MOSINA W POSZCZEGÓLNYCH LATACH

§ 4. Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych lokalnej wspólnoty samorządowej w ramach realizacji zadania własnego obliguje Gminę Mosina do dysponowania zasobem mieszkaniowym odpowiednim zarówno pod względem liczbowym, jak i jakościowym, adekwatnym do bieżących potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych kwalifikujących się na najem lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Mosina, tj. dla gospodarstw domowych:

- 1) uprawnionych na mocy prawomocnych wyroków sądowych do najmu socjalnego lokalu,
- 2) uprawnionych do otrzymania lokalu zamiennego w oparciu o odrębne przepisy,
- 3) zakwalifikowanych do zawarcia najmu socjalnego lokalu,
- 4) zakwalifikowanych do zawarcia umów najmu lokalu mieszkalnego.

§ 5. 1. W celu skuteczniejszej realizacji zadań, o których mowa w ustawie, Gmina Mosina będzie kontynuowała najem lokali od innych właścicieli lokali z prawem podnajmowania osobom trzecim, spełniającym kryteria określone w uchwale o zasadach wynajmowania lokali oraz dla realizacji prawomocnych wyroków sądowych.

2. Na dzień 30 września 2024 r. Gmina Mosina najmowała 7 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 321,60 m² od Mosińskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. oraz 6 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 257,40 m² od Wielkopolskiego Parku Narodowego Jezioro.

§ 6. Gmina Mosina, realizując ustawę z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. 2024 poz. 1283) oraz ustawę z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz. U. 2024 poz. 177), w przypadku wystąpienia potrzeb, udostępni lokale z przeznaczeniem na mieszkania chronione wspierane oraz treningowe.

§ 7. Gmina Mosina przeznaczy lokale o niskim standardzie z zasobu mieszkaniowego na zasób tymczasowych pomieszczeń, w przypadku wystąpienia takich potrzeb.

§ 8. 1. Na dzień 30 września 2024 r. na najem socjalny lokalu oczekiwały 32 gospodarstwa domowe (w tym 2 z tytułu wyroków sądowych i orzeczonych przez sąd eksmisji z prawem do najmu socjalnego), na najem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony 22 gospodarstwa domowe, a na lokal zamienny 4 gospodarstwa domowe.

2. W ostatnich 3 latach, w wyniku dokonanej weryfikacji, na listę do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu z tytułu niedostatku wpisywanych było rocznie do 6 gospodarstw domowych, a na listę do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego umieszczanych było od 2 do 5 gospodarstw domowych spełniających kryteria określone w zasadach wynajmowania lokali.

3. W ostatnich 3 latach zawieranych było od 5 do 14 umów najmu rocznie.

4. W ostatnich 3 latach do ponownego zasiedlenia odzyskiwanych było z tzw. ruchu ludności od 2 do 7 lokali rocznie.

§ 9. 1. Analiza zgłaszanych potrzeb mieszkaniowych w ostatnich latach w relacji do liczby odzyskiwanych lokali z tzw. ruchu ludności, wskazuje na konieczność, w latach obowiązywania programu:

- 1) realizacji budownictwa komunalnego,
- 2) najmu lokali przez gminę w innym zasobie z prawem do podnajmu lokali osobom oczekującym na liście, w tym również dla realizacji prawomocnych wyroków sądowych według zasad określonych w ustawie;
- 3) przywrócenia do ponownego zasiedlenia pustostanów, których remont jest uzasadniony ekonomicznie.

2. W latach obowiązywania programu planowane są inwestycje budownictwa komunalnego według założeń zawartych w tabeli 1.

Tabela 1. Planowane inwestycje w budownictwo komunalne w latach 2025-2029

Wyszczególnienie	Lata				
	2025	2026	2027	2028	2029
Liczba budynków	0	1	0	0	0
Liczba lokali	0	16	0	0	0
Pu m ²	0	648	0	0	0
Szacowany koszt w PLN	0	8 000 000	0	0	0

3. W latach obowiązywania programu planowany jest najem lokali z MTBS Sp. z o.o. z prawem podnajmu według założeń zawartych w tabeli 2.

Tabela 2. Planowana współpraca z MTBS Sp. z o.o. - najem lokali z prawem podnajmu

Wyszczególnienie	Lata				
	2025	2026	2027	2028	2029
Liczba lokali	4	0	4	0	0
Pu m ²	192,60	0	120,00	0	0
Szacowany koszt w PLN	326 975	0	400 000	0	0

4. W latach obowiązywania programu planowane jest przywrócenie do ponownego wynajmu lokali będących w dniu diagnozy stanu zasobu pustostanami według założeń zawartych w tabeli 3.

Tabela 3. Planowane zagospodarowanie pustostanów w latach 2025-2029

Wyszczególnienie	Lata					
	30.09.2024	2025	2026	2027	2028	2029
Liczba pustostanów ogółem	20	9	10	10	0	0
Liczba pustostanów oczekujących na zasiedlenie (nadających się do zamieszkania)	4	0	0	0	0	0
Liczba pustostanów przeznaczonych do wyburzenia	8	3	6	3	0	0
Liczba pustostanów przeznaczonych do wyremontowania przez gminę	1	0	0	0	0	0
Liczba pustostanów wytypowanych do sprzedaży	2	0	0	0	0	0
Liczba pustostanów, w których planowana jest zmiana funkcji	5	6	4	7	0	0

§ 10. W latach obowiązywania programu planowane są wyburzenia budynków stanowiących zasób mieszkaniowy Gminy Mosina według założeń zawartych w tabeli 4.

Tabela 4. Budynki przeznaczone do wyburzenia w latach 2025-2029

Lp.	Adres budynku	Liczba lokali	Powierzchnia użytkowa	Rok wyburzenia
1	Krotowskiego 16B Mosina	2	117,13	2025
2	Wiejska 45 Krosinko	2	105,00	2025
3a	Pożegowska 12/4 Mosina	1	89,35	2025
3b	Pożegowska 12 Mosina	3	324,70	2027
4	Pożegowska 11 Mosina	6	350,00	2026

§ 11. 1. Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Mosina wraz z prognozą zmian w kolejnych latach przedstawiają tabele 5-8.

2. Na osiągnięcie prognozowanej liczby lokali w zasobie mieszkaniowym Gminy Mosina w kolejnych latach wpływ będą mieć m.in.: zbywanie lokali, wyburzenia i/lub wyłączenia z eksploatacji budynków lub lokali z uwagi na stan techniczny, zmiany funkcji lokali, efekty rzeczowe budownictwa komunalnego.

Tabela 5. Stan liczbowy zasobu mieszkaniowego z uwzględnieniem typu własności budynku wraz z prognozą na lata 2025-2029

Wyszczególnienie		Stan na:					
		30.09. 2024	31.12. 2025	31.12. 2026	31.12. 2027	31.12. 2028	31.12. 2029
Lokale w zasobie mieszkaniowym gminy	Liczba	160	152	150	143	139	135
	Pu m ²	7361	6910,17	6581,03	6070,53	5884,73	5699,03
w tym:							
lokale w budynkach w 100% własności Gminy Mosina	Liczba	142	137	138	135	135	135
	Pu m ²	6525	6213,52	6023,73	5699,03	5699,03	5699,03
lokale Gminy Mosina w budynkach wspólnot mieszkaniowych	Liczba	18	15	12	8	4	0
	Pu m ²	836	696,65	557,3	371,5	185,7	0

Tabela 6. Struktura wiekowa budynków (budynki z udziałem lokali Gminy Mosina we wspólnotach mieszkaniowych oraz budynki w 100% własności Gminy Mosina) wraz z prognozą na lata 2025-2029

Rok budowy	Stan na:					
	30.09. 2024	31.12. 2025	31.12. 2026	31.12. 2027	31.12. 2028	31.12. 2029
Wybudowane przed 1900 rokiem	2	1	0	0	0	0
Wybudowane w latach 1900-1945	18	17	15	14	12	10
Wybudowane w latach 1946-1990	20	20	20	20	18	16
Wybudowane w latach 1991-2010	0	0	0	0	0	0
Wybudowane w latach 2011-2029	1	1	2	2	2	2
Razem	41	39	37	36	32	28

Tabela 7. Struktura wiekowa budynków w 100% własności Gminy Mosina wraz z prognozą na lata 2025-2029

Rok budowy	Stan na:					
	30.09. 2024	31.12. 2025	31.12. 2026	31.12. 2027	31.12. 2028	31.12. 2029
Wybudowane przed 1900 rokiem	2	1	0	0	0	0
Wybudowane w latach 1900-1945	14	13	11	10	10	10
Wybudowane w latach 1946-1990	16	16	16	16	16	16
Wybudowane w latach 1991-2010	0	0	0	0	0	0
Wybudowane w latach 2011-2029	1	1	2	2	2	2
Razem	33	31	29	28	28	28

Tabela 8. Wyposażenie budynków w infrastrukturę techniczną wraz z prognozą na lata 2025-2029

Wyposażenie	Stan na:					
	30.09. 2024	31.12. 2025	31.12. 2026	31.12. 2027	31.12. 2028	31.12. 2029
Z przyłączem sieci	41	39	37	36	32	28

wodociągowej						
Z przyłączem sieci kanalizacyjnej	32	32	33	33	32	28
Z przyłączem gazowym	7	7	8	8	8	8

§ 12. Prognozowany stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy Mosina w poszczególnych latach obowiązywania programu przedstawia tabela 9.

Tabela 9. Stan techniczny budynków w mieszkaniowym zasobie gminy ogółem wraz z prognozą na lata 2025-2029

Stan techniczny	Stan na:					
	30.09. 2024	31.12. 2025	31.12. 2026	31.12. 2027	31.12. 2028	31.12. 2029
Bardzo dobry - lokale wyposażone we wszystkie media w budynkach nowych (do 20 lat) lub po remontach kapitalnych	1	1	2	2	2	2
Dobry - lokale wyposażone we wszystkie media w budynkach wymagających jedynie drobnych napraw	11	11	11	12	12	12
Średni - lokale niewyposażone we wszystkie media, w budynkach wymagających remontów poszczególnych elementów	23	23	22	21	18	14
Zły - lokale w budynkach wymagających gruntownych remontów i modernizacji lub wyłączenia z eksploatacji	6	4	2	1	0	0

Rozdział 3.

ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCY ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI Z PODZIAŁEM NA KOLEJNE LATA

§ 13. 1. W latach obowiązywania programu, z uwagi na stan techniczny budynków, prowadzone będą systematyczne działania w zakresie remontów bieżących i kapitalnych oraz modernizacji, które zwiększą jakość techniczną zasobu mieszkaniowego oraz bezpieczeństwo użytkowników lokali.

2. Polityka remontowa będzie realizowana przy uwzględnieniu konieczności wydatkowania środków finansowych zapewniających:

- 1) realizację bieżących potrzeb remontowych i modernizacyjnych budynków i lokali;
- 2) przywrócenie do ponownego wynajmu pustostanów, których remont jest uzasadniony ekonomicznie;
- 3) likwidację instalacji, w których następuje spalanie paliw stałych w rozumieniu art. 3 pkt 3 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. - Prawo energetyczne (Dz. U. 2024 poz. 266), w szczególności kotłów, kominków, piecy, zgodnie z Uchwałą nr XXXIX/941/17 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 18 grudnia 2017 r. w sprawie wprowadzenia, na obszarze województwa wielkopolskiego,

ograniczeń lub zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, znowelizowana Uchwałą nr XXXVI/700/21 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 29 listopada 2021 r. zmieniającą uchwałę Sejmiku Województwa Wielkopolskiego w sprawie wprowadzenia, na obszarze województwa wielkopolskiego, ograniczeń lub zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw.

3. Przyjmuje się następujące priorytety prac remontowych i modernizacyjnych, które pozwolą na dokonanie istotnych zmian w stanie technicznym nieruchomości:

- 1) usuwanie stanów awaryjnych, zagrażających życiu i bezpieczeństwu mieszkańców i ich mieniu oraz konstrukcji technicznej budynku, w tym remonty przewodów kominowych, wymiana instalacji elektrycznej,
- 2) realizację zaleceń przeciwpożarowych,
- 3) zabezpieczenie budynków przed dalszą degradacją, w tym wymiana pokryć dachowych, rynien i obróbek blacharskich,
- 4) realizację decyzji administracyjnych wydanych przez organy nadzoru budowlanego,
- 5) likwidację nieefektywnych i nieekologicznych źródeł ciepła,
- 6) termomodernizację budynków,
- 7) remonty lokali po ustaniu stosunku najmu w celu ponownego zasiedlenia,
- 8) remonty lokali, które od dłuższego czasu, ze względu na stan techniczny, nie tworzyły podaży,
- 9) wykonanie brakujących elementów likwidujących bariery architektoniczne.

4. Przyjmuje się, iż budynki, których remont jest nieuzasadniony ekonomicznie lub gdy osiągnięcie warunków technicznych, jakim powinien odpowiadać obiekt budowlany, zgodnie z przepisami prawa, nie jest możliwe, zostaną wyburzone zgodnie ze specyfikacją zawartą w tabeli 4.

5. W latach obowiązywania programu planowany jest remont kapitalny budynku w Mosinie, przy ul. Poznańskiej 18 oraz Pałacu Budzyń w Mosinie, przy ul. Krotowskiego 16.

6. W Pałacu Budzyń w Mosinie, przy ul. Krotowskiego 16, po przebudowie, rozbudowie, remoncie nastąpi zmiana sposobu użytkowania na usługi społeczne i administracyjne.

7. W latach obowiązywania programu planowana jest termomodernizacja budynku mieszkalno-użytkowego w Pecnej, ul. Główna 18.

8. Gmina Mosina zrealizuje w ramach posiadanych środków finansowych program funkcjonalno – użytkowy dotyczący wymiany źródeł ciepła w budynkach i lokalach komunalnych, które nie spełniają norm określonych w uchwałach wskazanych w § 13 ust. 2 pkt 3.

9. Zakres prac remontowych i modernizacyjnych budynków wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina Mosina posiada udziały, wynikać będzie bezpośrednio z uchwał podejmowanych przez właścicieli lokali.

§ 14. 1. Prowadzona w zasobie mieszkaniowym Gminy Mosina w kolejnych latach polityka remontowa i modernizacyjna będzie miała na celu osiągnięcie następującego stanu technicznego poszczególnych budynków i lokali:

- 1) sprawne elementy konstrukcyjne budynku,
- 2) szczelny i zakonserwowany dach budynku,
- 3) sprawne przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne,
- 4) szczelna instalacja gazowa,
- 5) sprawna instalacja odgromowa,
- 6) sprawnie działająca instalacja wodociągowa i kanalizacyjna,
- 7) bezpieczna instalacja elektryczna, odpowiadająca obecnym wymagom technicznym,
- 8) ekologiczne, energooszczędne urządzenia grzewcze,
- 9) sprawne dźwigi osobowe,
- 10) szczelna stolarka okienna i drzwiowa,
- 11) elewacja bez ubytków tynków, po termomodernizacji,
- 12) odmalowane klatki schodowe,
- 13) sprawnie działające urządzenia znajdujące się w lokalach.

2. Obok działań remontowych i modernizacyjnych Gmina Mosina, w miarę możliwości finansowych i przy założeniu pozyskiwania środków zewnętrznych m.in. z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej, będzie podejmowała działania mające na celu polepszenie atrakcyjności otoczenia nieruchomości, a tym samym zwiększenie komfortu mieszkańców, w zakresie:

- 1) usuwania barier architektonicznych dla osób niepełnosprawnych,
- 2) remontów dróg wewnętrznych i chodników,
- 3) zagospodarowania podwórek, urządzeń małej architektury, aranżowania przestrzeni wspólnych, nowych nasadzeń wieloletnich i zazielenienia powierzchni celem likwidacji miejskich wysp ciepła,

4) tworzenia udogodnień w budynkach i ich bezpośrednim sąsiedztwie sprzyjających integracji mieszkańców oraz wspierających działania na rzecz ograniczania wykluczenia społecznego.

3. Efektem realizowanych działań, związanych z poprawą stanu technicznego zasobu, będzie:

- 1) ponoszenie ekonomicznie uzasadnionych kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości,
- 2) zmniejszenie kosztów związanych z usuwaniem awarii i jej skutków,
- 3) zahamowanie procesów dekapitalizacji budynków,
- 4) poprawa jakości powietrza w miejscu zamieszkania i otoczeniu,
- 5) polepszenie warunków mieszkaniowych najemców.

§ 15. Analizę potrzeb w zakresie nakładów remontowych, modernizacyjnych oraz szacunkowe potrzeby finansowe wynikające ze stanu technicznego budynków stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Mosina zawiera tabela 10.

Tabela 10. Analiza potrzeb oraz plan remontów, modernizacji i inwestycji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na lata 2025-2029

Wyszczególnienie	2025	2026	2027	2028	2029
Budynki stanowiące współwłasność Gminy KWOTOWO w PLN					
Udział Gminy Mosina w funduszu remontowym we wspólnotach mieszkaniowych	35 000	29 600	22 500	13 800	4 700
Budynki stanowiące 100% własności gminy KWOTOWO w PLN					
Remonty kapitalne budynków		300 000	200 000	200 000	
Remonty dachów		1 170 000	165 000	100 000	300 000
Modernizacje - termomodernizacja dachów	200 000	130 000			
Prace instalacyjne (wod-kan, c.o., gaz, wentylacje)	50 000	50 000	100 000		
Rozbiórki	160 000	100 000	100 000		
Ogólnobudowlane		90 000			
Hydroizolacja fundamentów		50 000	400 000		
Wymiany instalacji odgromowej		25 000	15 000	15 000	15 000
Remonty budynków gospodarczych (przechowywanie opału)	20 000	50 000	50 000	50 000	50 000
Inwestycje	80 000	8 000 000			
SUMA	510 000	9 965 000	1 030 000	365 000	365 000
Lokale stanowiące 100% własność gminy KWOTOWO w PLN					
Stolarka okienna i drzwiowa	30 000	25 000	25 000	25 000	50 000
Remont pustostanu		30 000			
Wymiany instalacji elektrycznych	15 000	10 000	10 000	10 000	10 000
Wymiana źródeł ciepła	450 000	1 600 000			

Świadectwa charakterystyki energetycznej budynków	5 000	10 000	5 000	5 000	5 000
Koszty usuwania awarii	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000
Prace ogólnobudowlane w lokalach	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000
SUMA	560 000	1 735 000	100 000	100 000	125 000
RAZEM	1 105 000	11 729 600	1 152 500	478 800	494 700

Rozdział 4.

PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY MOSINA W KOLEJNYCH LATACH

§ 16. 1. Dopuszcza się sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Mosina, w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2024 poz. 1145) oraz zgodnie z zasadami sprzedaży lokali mieszkalnych określonymi odrębnymi uchwałami Rady Miejskiej w Mosinie.

2. Proces sprzedaży lokali mieszkalnych uwzględniać będzie m.in.:

- 1) wychodzenie Gminy Mosina ze współwłasności w nieruchomościach, celem obniżenia kosztów utrzymania zasobu;
- 2) możliwość sprzedaży lokali w budynkach stanowiących 100% własności Gminy Mosina, które nie zostały wyłączone ze sprzedaży w oparciu o zestawienie adresowe zawarte w tabeli 11;
- 3) żądanie, w przypadku zbycia lokalu przez osobę nabywającą lokal od Gminy Mosina, zwrotu udzielonej bonifikaty w sytuacjach przewidzianych w ustawie o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2024 poz. 1145).

3. Wyłącza się ze sprzedaży na rzecz najemców:

- 1) lokale z najmem socjalnym;
- 2) lokale mieszkalne w budynkach wymienionych w tabeli 11.

Tabela 11. Budynki i lokale wyłączone ze sprzedaży

Lp.	Adres budynku	Liczba lokali
1	Mosina, ul. Dworcowa 3A	4
2	Mosina, ul. Kasprowicza 28	2
3	Mosina, ul. Krotowskiego 11	3
4	Mosina, Krotowskiego 16 Pałac Budzyńskich	7
5	Mosina, ul. Krotowskiego 16C	3
6	Mosina, ul. Krotowskiego 16D	1
7	Mosina, ul. Leśna 31	2
8	Mosina, ul. Mickiewicza 1	6
9	Mosina, ul. Poznańska 18	8
10	Mosina, ul. Pożegowska 3C	1
11	Mosina, ul. Pożegowska 9	18
12	Mosina, ul. Pożegowska 11	6
13	Mosina, ul. Pożegowska 12	4

14	Mosina, ul. Sowinecka 75	2
15	Mosina, ul. Szkolna 1	2
16	Mosina, Śremska 14	2
17	Czapury, ul. Poznańska 78	1
18	Krosinko, ul. Wiejska 45	2
19	Krosno, ul. Główna 25A	5
20	Krosno, ul. Główna 25B	12
21	Nowinki, ul. Powstańców Wlkp. 3	1
22	Wiórek, ul. Szkolna 11	5
RAZEM		97

4. Przedmiotem sprzedaży mogą być wyłącznie te lokale mieszkalne, które Gmina Mosina przeznaczy do zbycia, mając na uwadze racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy.

5. W celu zachowania zasady racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gmina Mosina może odmówić sprzedaży lokali w każdym przypadku, gdy będzie to sprzeczne z jej interesem.

6. W latach obowiązywania programu sprzedaż lokali realizowana będzie według założeń zawartych w tabeli 12.

Tabela 12. Plan sprzedaży lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Mosina w latach 2025-2029

Wyszczególnienie	Lata				
	2025	2026	2027	2028	2029
Liczba sprzedanych lokali	3	3	4	4	4

Rozdział 5.

ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU

§ 17. 1. W celu prowadzenia właściwej gospodarki lokalami mieszkalnymi, należytego utrzymania technicznego budynków mieszkalnych, podniesienia standardu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy, a w efekcie poprawy warunków mieszkaniowych najemców lokali, przyjmuje się, iż polityka czynszowa będzie realizowana z uwzględnieniem konieczności:

- 1) zróżnicowania stawek czynszowych w zależności od wartości użytkowej lokali oraz ich lokalizacji,
- 2) zapewnienia wystarczających środków finansowych na pokrycie kosztów utrzymania zasobu, z uwzględnieniem niezbędnych nakładów na remonty i modernizacje,
- 3) stosowania działań osłonowych o charakterze podmiotowym poprzez system obniżek czynszów dla gospodarstw domowych o niskich dochodach, wypłat dodatków mieszkaniowych i dodatków energetycznych,

- 4) kontynuacji działań windykacyjnych opłat czynszowych, odszkodowań i innych opłat niezależnych od właściciela za lokale mieszkalne, najem socjalny i lokale zamienne,
- 5) zawierania na zwalniane lokale o niższym standardzie użytkowym, w miarę występujących potrzeb, umów najmu socjalnego lokali,
- 6) prowadzenia zamian lokali, dostosowując powierzchnię lokali do potrzeb gospodarstw domowych i możliwości regulowania zobowiązań z tytułu umowy najmu.

§ 18. Wysokość stawek czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i czynników obniżających wartość użytkową lokalu oraz wysokość stawek czynszu najmu socjalnego lokali ustala Burmistrz Gminy Mosina w drodze zarządzenia, z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawnych oraz postanowień programu.

§ 19. 1. Wysokość czynszu dla danego lokalu mieszkalnego określa się w oparciu o stawkę bazową czynszu oraz czynników obniżających i podwyższających jego wartość użytkową wynikających z:

- 1) położenia budynku na terenie gminy Mosina,
- 2) położenia lokalu mieszkalnego w budynku,
- 3) wyposażenia lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu,
- 4) ogólnego stanu technicznego budynku.
- 5) rodzaju własności lokalu.

2. Bazową stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu stanowi stawka ustalona dla standardowego lokalu, o którym mowa w ust. 3.

3. Przez standardowy lokal, o którym mowa w ust. 2, rozumie się samodzielny lokal z kuchnią, łazienką lub wc, wyposażony w instalacje techniczne: system grzewczy, wodociągową, kanalizacyjną i gazową albo instalację elektryczną trójfazową.

§ 20. 1. Na terenie gminy Mosina tworzy się 2 strefy:

- 1) Miasta Mosina, Sołectwa Krosno,
- 2) peryferyjną obejmującą: Sołectwo Babki, Kubalin, Głuszyna Leśna; Sołectwo Baranówko; Sołectwo Borkowice, Bolesławiec; Sołectwo Czapury; Sołectwo Daszewice; Sołectwo Drużyna, Nowinki; Sołectwo Dymaczewo Nowe; Sołectwo Dymaczewo Stare; Sołectwo Krajkowo, Baranowo; Sołectwo Krosinko, Ludwikowo, Jeziory; Sołectwo Mieczewo; Sołectwo Pecna, Konstantynowo; Sołectwo Radzewice; Sołectwo Rogalin; Sołectwo Rogalinek; Sołectwo Sasinowo; Sołectwo Sowinki, Sowiniec, Bogulin; Sołectwo Świątniki; Sołectwo Wiórek; Sołectwo Żabinko.

2. Stawka czynszu ze względu na położenie budynku w wyznaczonej w ust. 1 strefie peryferyjnej ulega zmniejszeniu o 10%.

§ 21. Stawka czynszu ulega obniżeniu o 10%, jeżeli lokal mieszkalny usytuowany jest w suterenie.

§ 22. 1. Wprowadza się następujące czynniki obniżające związane z wyposażeniem lokalu w urządzenia techniczne i instalacje:

- 1) mieszkanie bez systemu grzewczego – o 10%,
- 2) mieszkanie bez łazienki i/lub bez wc – o 10%,
- 3) mieszkanie bez kuchni lub z kuchnią bez naturalnego oświetlenia – o 6%.

2. Wyliczona stawka czynszu ulega okresowemu obniżeniu o 5%, jeżeli najemca nie ma możliwości korzystania powyżej 7 dni z istniejących w lokalu instalacji i urządzeń technicznych ze względu na prowadzony przez wynajmującego ich remont, modernizację lub wymianę.

§ 23. 1. Stawka czynszu ulega obniżeniu o 10%, jeżeli lokal znajduje się w budynku o złym stanie technicznym, odzwierciedlonym w protokołach z okresowej kontroli obiektów budowlanych.

2. Stawka czynszu ulega podwyższeniu o 20%, jeżeli lokal mieszkalny położony jest w budynku, w którym po 1.01.2025 r. wykonano termomodernizację elewacji i/lub dachu.

3. Stawka czynszu ulega podwyższeniu o 40%, jeżeli lokal położony jest w budynku, w którym wykonano po 1.01.2025 r. remont kapitalny, tj. co najmniej 60% wszystkich podstawowych elementów budowlanych i instalacyjnych poddano naprawie lub wymianie.

4. Stawka czynszu ulega podwyższeniu o 100%, jeżeli lokal mieszkalny położony jest w budynku oddanym do użytkowania w latach 2011-2024.

5. Stawka czynszu ulega podwyższeniu o 150%, jeżeli lokal mieszkalny położony jest w budynku oddanym do użytkowania po 1.01.2025 r.

§ 24. Stawka czynszu ulega podwyższeniu o 100%, jeżeli lokal mieszkalny najmowany jest przez Gminę Mosina w budynku będącym własnością Mosińskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.

§ 25. Określenie stawki czynszu dla danego lokalu polega na zsumowaniu wartości procentowej czynników obniżających i podwyższających wartość użytkową lokalu w stosunku do stawki bazowej.

§ 26. Czynniki obniżające wartość użytkową lokali, o których mowa w § 19, nie mają zastosowania do stawek czynszowych ustalonych w wyniku przetargu.

§ 27. Czynniki obniżające wartość użytkową lokali, o których mowa w § 19, nie dotyczą lokali wynajmowanych w ramach najmu socjalnego.

§ 28. 1. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu najmu.

2. Podstawę zmiany treści umowy najmu w zakresie wysokości stawki czynszowej stanowi protokół, stwierdzający wystąpienie czynników określonych w ust. 1.

§ 29. 1. Z wnioskiem o obniżkę stawki czynszu, ustalonej przez Burmistrza Gminy Mosina, mogą występować najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Mosina, w przypadku, gdy stawka bazowa czynszu najmu lokali mieszkalnych wyniesie co najmniej 3% wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa wielkopolskiego w stosunku rocznym.

2. Obniżka czynszu może zostać udzielona najemcy, który spełni progi dochodowe uzasadniające jej zastosowanie przewidziane w odrębnej uchwale przyjętej w oparciu o art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust 3 pkt 1 ustawy.

3. Stawka czynszu na wniosek najemcy może być obniżona na okres 12 miesięcy, licząc od pierwszego dnia miesiąca następującego po dniu złożenia kompletnego wniosku, w zależności od wysokości uzyskiwanego dochodu o:

- 1) 30% dla najemców, których dochód na jednego członka rodziny w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o obniżkę czynszu najmu nie przekracza 60% najniższej emerytury w przypadku gospodarstwa jednoosobowego i 40% najniższej emerytury w przypadku gospodarstwa wieloosobowego;
- 2) 20% dla najemców, których dochód na jednego członka rodziny w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o obniżkę czynszu najmu przekracza 60% i nie przekracza 80% najniższej emerytury w przypadku gospodarstwa jednoosobowego i przekracza 40% i nie przekracza 50% najniższej emerytury w przypadku gospodarstwa wieloosobowego.

Rozdział 6.

SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY MOSINA ORAZ PRZEWIDYWANE ZMIANY W ZAKRESIE ZARZĄDZANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY W KOLEJNYCH LATACH

§ 30. Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Mosina ma na celu:

- 1) zapewnienie właściwej gospodarki nieruchomościami pod względem finansowo-ekonomicznym,
- 2) utrzymanie zasobu w odpowiednim stanie technicznym,

- 3) zapewnienie właściwej gospodarki cieplnej opartej na ekologicznych źródłach ciepła,
- 4) zagwarantowanie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji budynków mieszkalnych i lokali.

§ 31. 1. Czynności związane z zarządzaniem i administrowaniem mieszkaniowym zasobem Gminy Mosina realizuje Zakład Usług Komunalnych Spółka z o.o. w Mosinie na podstawie Porozumienia nr MK.6.2024.APR o zarządzanie i administrowanie zasobem Gminy Mosina stosownie do aktu założycielskiego spółki z ograniczoną odpowiedzialnością pod nazwą „Zakład Usług Komunalnych” Spółka z o.o. w Mosinie, powołanej na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 20 grudnia 2011 roku.

2. Zakład Usług Komunalnych Spółka z o.o. w Mosinie zarządza i administruje w imieniu Gminy zasobem Gminy Mosina, wykonuje również czynności związane z usługami i robotami budowlanymi związanymi z obsługą nieruchomości, współpracuje z innymi podmiotami prowadzącymi usługi zarządzania nieruchomościami wspólnymi, w których Gmina Mosina posiada udziały.

3. Czynności administrowania i zarządzania obejmują w szczególności:

- 1) prowadzenie i aktualizację dla każdego lokalu dokumentacji związanej z warunkami najmu,
- 2) rozliczanie najemców z tytułu czynszu najmu oraz zużycia mediów.
- 3) przyjmowanie wniosków o przydział i zamianę lokali,
- 4) przygotowanie umów najmu,
- 5) prowadzenie czynności windykacyjnych,
- 6) zorganizowanie pogotowia awaryjnego w zakresie napraw instalacji oraz wykonanie robót mających na celu usunięcie i zabezpieczenie awarii,
- 7) prowadzenie książki obiektu budowlanego,
- 8) przeprowadzanie okresowych kontroli obiektów budowlanych,
- 9) wykonywanie konserwacji i drobnych napraw,
- 10) dostosowanie wentylacji lokali mieszkalnych do obowiązujących przepisów prawa,
- 11) przygotowanie projektu planu remontów i prac do wykonania wraz z szacowaniem wartości prac,
- 12) wykonanie prac ujętych w planie remontów,
- 13) przygotowanie sprawozdawczości w zakresie zasobów lokalowych i rozliczeń związanych z wynajmem lokali dla potrzeb Gminy.

§ 32. W okresie objętym programem dopuszcza się możliwość zmiany zasad zarządzania i administrowania mieszkaniowym zasobem Gminy Mosina.

Rozdział 7. ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W KOLEJNYCH LATACH

§ 33. 1. Koszty związane z eksploatacją, remontami, modernizacjami zasobu mieszkaniowego oraz budownictwem komunalnym pokrywane będą ze środków finansowych pochodzących z następujących źródeł:

- 1) należności pochodzących z wynajmu:
 - a) czynszów za wynajem lokali mieszkalnych, najem socjalny lokali, opłat za dzierżawę terenu,
 - b) odszkodowań za bezumowne korzystanie z lokali,
 - c) odsetek,
 - d) wpływów z tytułu kosztów egzekucyjnych, opłat komorniczych, kosztów upomnień oraz innych tytułów związanych z korzystaniem z majątku Gminy Mosina,
- 2) środków z budżetu Gminy Mosina,
- 3) bezzwrotnego wsparcia w ramach Funduszu Dopłat, finansowanego z budżetu państwa,
- 4) premii MZG z opcją grantu MZG, grantu OZE w ramach Funduszu Termomodernizacji i Remontów, finansowanego z budżetu państwa,
- 5) pożyczek wraz z częściowym umorzeniem z Funduszu Dostępności, finansowanego z Funduszy Europejskich i budżetu państwa,
- 6) pożyczek i dotacji z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej,
- 7) dotacji celowej z budżetu państwa na dofinansowanie prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków,
- 8) dofinansowania w ramach programów Funduszy Europejskich dla Wielkopolski,
- 9) pożyczek i kredytów ze środków krajowych i zagranicznych w ramach innych dostępnych programów w latach obowiązywania programu.

2. Partycypacja Gminy Mosina w remontach nieruchomości stanowiących jej współwłasność odbywać się będzie w zakresie określonym uchwałami wspólnot mieszkaniowych, proporcjonalnie do posiadanych udziałów w nieruchomościach wspólnych.

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

§ 34. Na koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy Mosina składają się w szczególności:

- 1) koszty dostawy mediów do nieruchomości i lokali,
- 2) koszty zarządzania i administrowania nieruchomościami,
- 3) koszty bieżącej eksploatacji zasobu, w tym związane z: utrzymaniem porządku i czystości, przeglądami technicznymi, konserwacją i drobnymi naprawami, usuwaniem awarii, ubezpieczeniem mienia, podatkami od nieruchomości, ochroną mienia, opłatami sądowymi, opłatami pocztowymi, usługami kominiarskimi, mediami w częściach wspólnych w budynkach w 100% własności gminy, utrzymaniem terenów przyległych do nieruchomości,
- 4) koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, w których Gmina Mosina jest współwłaścicielem,
- 5) koszty remontów kapitalnych budynków,
- 6) koszty modernizacji budynków,
- 7) koszty remontów budynków,
- 8) koszty modernizacji lokali (wymiany źródeł ciepła),
- 9) koszty remontów lokali,
- 10) koszty rozbiórki budynków,
- 11) koszty inwestycji (budownictwo komunalne).

§ 35. 1. Realizacja założeń przyjętych w programie, związanych z posiadaniem wystarczającej dla realizacji potrzeb mieszkaniowych liczby lokali, w tym lokali zamiennych i najmu socjalnego lokali oraz odpowiadających oczekiwaniom społecznym i obowiązującym przepisom prawa standardu zasobu mieszkaniowego, wymaga systematycznego wzrostu wydatków na cele mieszkaniowe.

2. Z uwagi na stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy Mosina, przyjmuje się zasadę, że w okresie obowiązywania programu koszty związane z gospodarką mieszkaniową będą powiązane z wysokością stawek bazowych czynszu w mieszkaniowym zasobie gminy, a te będą na poziomie, który umożliwi finansowanie zadań związanych z utrzymaniem zasobu w stanie niepogorszonym.

3. Wysokość kosztów związanych z gospodarką mieszkaniową uzależniona będzie od:

- 1) bieżących potrzeb w zakresie eksploatacji zasobu,
- 2) zmieniającej się wielkości zasobu i struktury umów najmu,
- 3) cen materiałów i usług remontowych oraz modernizacyjnych,
- 4) skali koniecznych nakładów na remonty odzyskanych lokali przeznaczanych do ponownego zasiedlenia,
- 5) cen mediów dostarczanych do zasobu oraz kontraktowanych usług,
- 6) uchwał właścicieli lokali we wspólnotach mieszkaniowych w zakresie wysokości zaliczki na koszty zarządu i fundusz remontowy.

4. Gmina Mosina ponosi koszty zarządu nieruchomością wspólną i koszty remontów nieruchomości stanowiących jej współwłasność wyłącznie do wysokości posiadanych udziałów w nieruchomości, w zakresie określonym uchwałami wspólnot mieszkaniowych przyjmowanych na dany rok przez właścicieli lokali.

§ 36. Szacuje się, że koszty związane z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu Gminy Mosina będą kształtować się na poziomie zakładanym w tabeli 13, z zastrzeżeniem, iż wszystkie podane wartości są szacunkowe i w zależności od faktycznych przychodów z czynszu, wysokości środków z innych źródeł oraz czynników zewnętrznych, mogą ulegać zmianie.

Tabela 13. Wysokość kosztów w latach 2025-2029, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Mosina, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina Mosina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne (w PLN)

Wyszczególnienie	Lata				
	2025	2026	2027	2028	2029
Koszty eksploatacji w budynkach 100% własność Gminy Mosina	116 175	115 275	113 242	112 841	115 576
Koszty remontów kapitalnych budynków stanowiących 100% własności Gminy Mosina	0	300 000	200 000	200 000	0
Koszty remontów budynków stanowiących 100% własność Gminy Mosina	70 000	1 435 000	730 000	165 000	365 000

Koszty modernizacji (termomodernizacji) budynków stanowiących 100 % własność Gminy Mosina	200 000	130 000	0	0	0
Koszty rozbiórki budynków	160 000	100 000	100 000	0	0
Koszty remontów lokali	110 000	135 000	100 000	100 000	125 000
Koszty modernizacji lokali - wymiana źródeł ciepła	450 000	1 600 000	0	0	0
Koszty zarządzania i administrowania zasobem Gminy Mosina	213 211	208 034	199 642	193 675	195 302
Koszty zarządu i fundusz remontowy w nieruchomościach wspólnych, w których Gmina Mosina jest jednym ze współwłaścicieli	55 371	46 842	35 564	21 868	7 470
Koszty inwestycji budownictwa komunalnego	80 000	8 000 000	0	0	0
RAZEM	1 454 757	12 070 151	1 478 448	793 384	808 348

Rozdział 9.

OPIS INNYCH DZIAŁAŃ MAJĄCYCH NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY MOSINA

§ 37. 1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Mosina planuje się w okresie obowiązywania niniejszego programu:

- 1) weryfikację umów najmu i wypowiedzanie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe;
- 2) zamiany lokali mieszkalnych, służącej do realizacji celów, jakimi są:
 - a. racjonalne przeprowadzanie napraw i remontów lokali mieszkalnych, poprzez dostarczanie lokali zamiennych najemcy w każdym przypadku, gdy rodzaj naprawy lub remontu wymaga przeniesienia do lokalu zamiennego na czas jego trwania,
 - b. likwidacja dysproporcji między powierzchnią lokali mieszkalnych zajmowanych przez najemcę, liczbą osób zamieszkałych w lokalu a dochodami gospodarstwa domowego i możliwościami bieżącego regulowania opłat związanych z najmem lokalu (czynsz, opłaty niezależne),
- 3) kontynuowanie działań windykacyjnych w zakresie należności z tytułu opłat czynszowych, odszkodowań i innych opłat niezależnych od właściciela, rozkładanie zaległości na raty, wpisywanie dłużników do Krajowego Rejestru Długów;
- 4) tworzenie najemcom lokali mieszkalnych warunków do podejmowania świadomej inicjatywy poprawy warunków mieszkaniowych poprzez proponowanie najmu lokali w zasobie Mosińskiego Towarzystwa Budownictwa

Spółecznego Sp. z o.o. w zamian za zwrot lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Mosina;

- 5) wymianę nieekologicznych źródeł ogrzewania w celu osiągnięcia niskiej emisji i poprawy bezpieczeństwa użytkowników,
- 6) poprawę zagospodarowania terenów zielonych, funkcjonalności ciągów komunikacyjnych w otoczeniu budynków stanowiących własność Gminy Mosina i wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Mosina oraz zwiększenie udziału decyzji mieszkańców w tym zakresie;
- 7) opomiarowanie mediów w celu poprawy efektywności rozliczeń i zmniejszenia zużycia,
- 8) pozyskanie środków finansowych na remonty lokali i budynków komunalnych w ramach programów wsparcia Banku Gospodarstwa Krajowego oraz innych programów,
- 9) likwidację barier architektonicznych w budynkach i otoczeniu w oparciu o pożyczki wraz z częściowym umorzeniem z Funduszu Dostępności,
- 10) wyburzenie 4 budynków, których remont jest nieuzasadniony ekonomicznie.

§ 38. W celu zwiększenia podaży lokali dla gospodarstw domowych spełniających kryteria określone w zasadach wynajmowania lokali, kontynuowana będzie współpraca Gminy Mosina z Mosińskim Towarzystwem Budownictwa Spółecznego Sp. z o.o. w kolejnych inwestycjach realizowanych przez Spółkę poprzez najmowanie lokali przez Gminę Mosiny z prawem podnajmu.

§ 39. W latach obowiązywania programu szacuje się sprzedaż lokali na poziomie: 3 lokali w 2025 roku, 3 lokali w 2026 roku, 4 lokali w 2027 roku, 4 lokali w 2028 roku, 4 lokali w 2029 roku.

§ 40. W okresie obowiązywania programu niezbędne będzie wskazanie następującej liczby lokali zamiennych: 2 w 2025 roku, 7 w 2026 roku, 3 w 2027 roku, 0 w 2028 roku, 0 w 2029 roku.

Uzasadnienie

Obowiązek uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy na minimum 5 lat wynika z ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. 2023 poz. 725) i przewiduje uregulowanie całości zagadnień związanych z lokalami mieszkalnymi stanowiącymi własność Gminy Mosina. Opracowanie niezbędne jest dla określenia dla Gminy Mosina:

- 1) zasad polityki czynszowej uwzględniającej koszty utrzymania zasobu oraz zróżnicowania stawek czynszowych w zależności od wartości użytkowej lokali;
- 2) zasad polityki remontowej realizującej potrzeby remontowe i modernizacyjne poszczególnych budynków i lokali;
- 3) zasad polityki zamian lokali dążącej do racjonalnego wykorzystania lokali przez najemców;
- 4) zasad polityki zasobowej kształtującej odpowiednią podaż lokali pod najem socjalny, lokali zamiennych oraz lokali dla gospodarstw domowych o niskich dochodach;
- 5) zasad polityki prywatyzacyjnej uwzględniającej aspekty finansowe utrzymania zasobu.

Opracowanie dotyczy zarówno budynków będących w 100% własnością Gminy Mosina, jak i budynków stanowiących współwłasność Gminy Mosina.