

Projekt

z dnia 21 stycznia 2025 r.
Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W KROTOSZYNIE**

z dnia 6 lutego 2025 r.

**w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy
Krotoszyn na lata 2025-2029**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. 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. 2023 r. poz. 725) Rada Miejska w Krotoszynie uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Krotoszyn na lata 2025-2029, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Krotoszyna.

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

Przewodniczący Rady

Krzysztof Manista

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Krotoszyn na lata 2025- 2029

Rozdział 1 Postanowienia ogólne

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Krotoszyn na lata 2025 – 2029 jest dokumentem strategicznym określającym zasady, zadania oraz cele prowadzonej polityki mieszkaniowej. Przedmiotowy program przedstawia ogólną charakterystykę zasobów mieszkaniowych, ich stan techniczny oraz prognozowane potrzeby związane z remontami, modernizacją i sprzedażą lokali. Dokument ten ma na celu stworzenie kompleksowego obrazu aktualnej sytuacji mieszkaniowej, z uwzględnieniem kluczowych aspektów wpływających na przyszłe decyzje zarządcze oraz inwestycyjne.

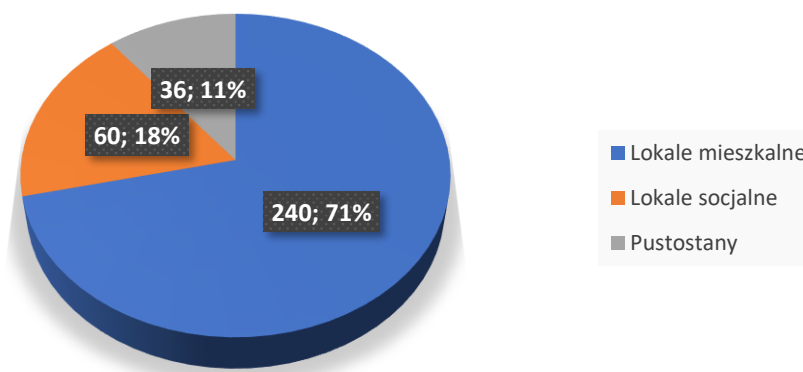
§ 2. W kontekście rosnących potrzeb mieszkańców oraz wymogów związanych z utrzymaniem infrastruktury mieszkaniowej, analiza ta stanowi podstawę do wypracowania strategicznych działań mających na celu poprawę jakości życia w gminie Krotoszyn. Przedmiotowy dokument zawiera szczegółowe informacje na temat wielkości i struktury zasobów mieszkaniowych, stanu technicznego budynków oraz ich wyposażenia w instalacje techniczne. Ponadto dokument analizuje trendy związane z zapotrzebowaniem na mieszkania, zarówno komunalne, jak i socjalne, oraz prezentuje planowane działania remontowe i modernizacyjne. Istotnym elementem opracowania jest także prognoza dotycząca przyszłego kształtowania się zasobów mieszkaniowych oraz polityki czynszowej, która ma na celu zapewnienie zrównoważonego zarządzania mieniem gminnym. W obliczu ograniczonych zasobów finansowych, analiza ta ma na celu wskazanie priorytetów oraz najbardziej efektywnych sposobów gospodarowania zasobami, aby sprostać wyzwaniom nadchodzących lat. Dokument ten będzie stanowił ważny element długofalowej strategii zarządzania zasobami mieszkaniowymi Miasta i Gminy Krotoszyn, zapewniając podstawę do podejmowania świadomych decyzji związanych z inwestycjami, remontami oraz polityką mieszkaniową w nadchodzących latach.

Rozdział 2
Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy
w poszczególnych latach

§ 3. Wielkość zasobu mieszkaniowego Miasta i Gminy Krotoszyn

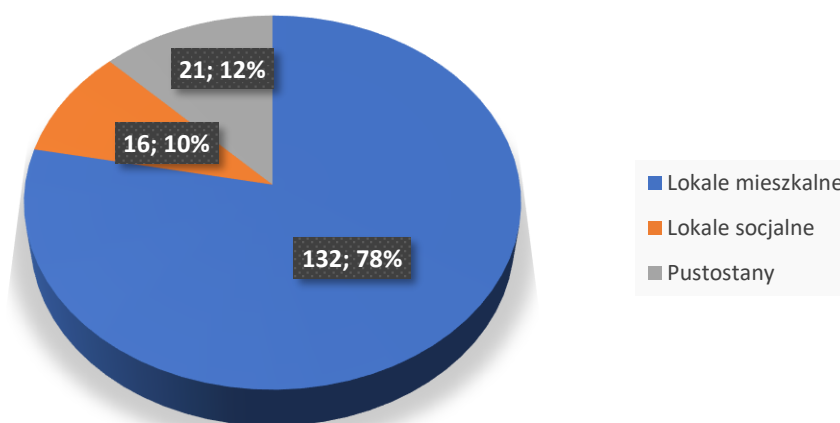
W skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Krotoszyn wchodzi 55 budynków będących stuprocentową własnością Miasta i Gminy Krotoszyn w których usytuowanych jest 240 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 12211,54 m², 60 lokali socjalnych o łącznej powierzchni 2525,67 m² oraz 36 pustostanów o łącznej powierzchni 1619,80 m².

**Budynki będące stuprocentową
własnością Miasta i Gminy Krotoszyn**



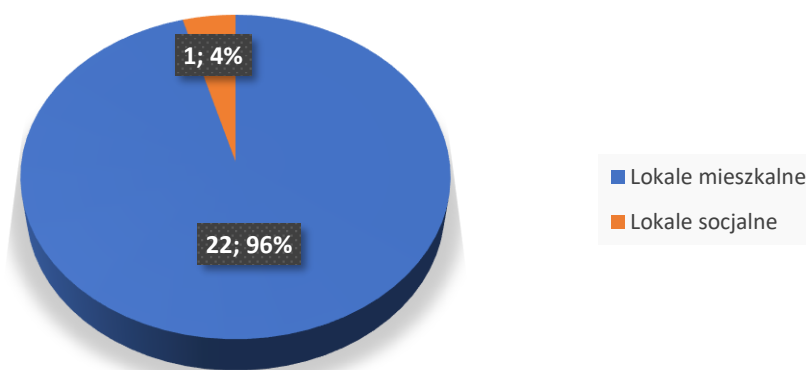
W budynkach Wspólnot Mieszkaniowych usytuowane są 132 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni 6238,42 m², 16 lokali socjalnych o łącznej powierzchni 509,45 m² oraz 21 pustostanów o łącznej powierzchni 858,96 m².

Budynki Wspólnot Mieszkaniowych



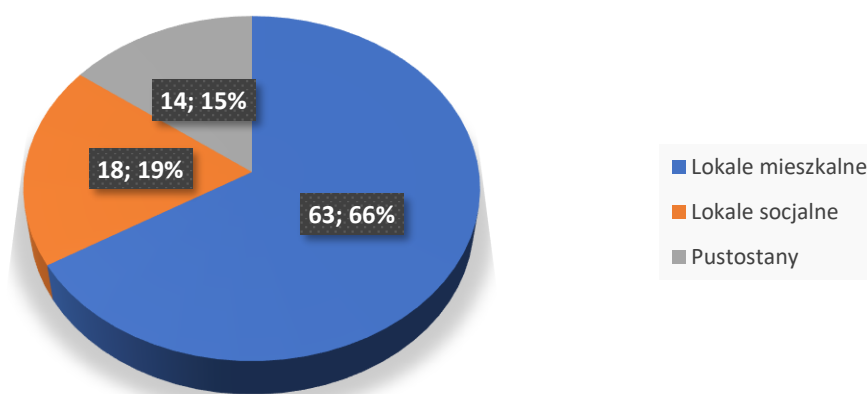
W budynkach zarządzanych przez osoby fizyczne usytuowane są 22 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni 1077,02 m² oraz 1 lokal socjalny o łącznej powierzchni 30,58 m².

Budynki zarządzane przez osoby fizyczne



Miasto i Gmina Krotoszyn zajmuje się również administracją 11 wielorodzinnych budynków mieszkalnych w których znajdują się 63 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni 3291,80 m², 18 lokali socjalnych o łącznej powierzchni 851,24 m² oraz 14 pustostanów o łącznej powierzchni 696,64 m². Budynki te stanowią własność lub współwłasność osób fizycznych nieznanych z miejsca pobytu dla których nie ustanowiono kuratora.

Budynki stanowiące własność lub współwłasność osób fizycznych nieznanych z miejsca pobytu dla których nie ustanowiono kuratora



W związku z planowaną modernizacją budynku znajdującego się przy ul. Młyńskiej 2D w Krotoszynie przewidziane jest powstanie 14 nowych lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 671,19 m², natomiast średnia wielkość nowopowstałych mieszkań będzie wynosiła 47,94 m².

§ 4. Struktura mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Krotoszyn (na dzień 31.07.2024)

1. Lokale komunalne usytuowane w budynkach będących w 100% własnością Miasta i Gminy Krotoszyn

Lp.	Adres budynku	Lokale mieszkalne		Lokale objęte najmem socjalnym		Pustostany		Lokale ogółem	
		ilość	Powierzchnia w m ²	ilość	Powierzchnia w m ²	ilość	Powierzchnia w m ²	ilość	Powierzchnia w m ²
1.	Aleja Powstańców Wlkp. 44	2	109,9	1	30,67	0	0	3	140,57
2.	Benicka 11	0	0	0	0	5	250,5	5	250,5
3.	Fabryczna 10A	4	209,33	0	0	0	0	4	209,33
4.	Floriańska 1	3	131,06	0	0	3	148,33	6	279,39
5.	Głowackiego 2	0	0	1	45,51	0	0	1	45,51
6.	Głowackiego 2A	4	102,22	5	145,43	2	67,16	11	314,81
7.	Jagiełły 4A	2	84,31	0	0	0	0	2	84,31
8.	Kobylińska 10A	4	180,73	0	0	0	0	4	180,73
9.	Kołątaja 5	1	61,7	0	0	0	0	1	61,7
10.	Kopieckzi 22	5	232,62	0	0	0	0	5	232,62
11.	Kozala 2	2	135,5	0	0	0	0	2	135,5
12.	Mickiewicza 18	4	258,83	0	0	0	0	4	258,83
13.	Młyńska 2A	14	684,29	2	99,05	0	0	16	783,34
14.	Młyńska 2C	21	981,68	2	84,66	1	52,99	24	1119,33
15.	Osadnicza 64	1	59,94	0	0	0	0	1	59,94
16.	56 Pułk Piechoty Wlkp. 2	14	718,36	0	0	0	0	14	718,36
17.	56 Pułk Piechoty Wlkp. 4	17	626,58	0	0	0	0	17	626,58
18.	56 Pułk Piechoty Wlkp. 6	16	835,07	1	50,8	2	115,99	19	1001,86
19.	Polna 30	2	154,17					2	154,17
20.	Przemysłowa 27	6	284,3	17	877	3	137,2	26	1298,5
21.	Rawicka 7	12	415,2	0	0	0	0	12	415,2
22.	Rynek 1	1	74,09	0	0	0	0	1	74,09
23.	Rynek 9	10	646,76	1	59,54	0	0	11	706,3
24.	Sienkiewicza 5	9	415,35	1	33,23	0	0	10	448,58
25.	Słodowa 5	2	165,05	0	0	0	0	2	165,05
26.	23 stycznia	3	166,2	0	0	0	0	3	166,2
27.	Wiejska 41	3	136,74	0	0	0	0	3	136,74
28.	Zamkowy Folwark 5	4	222,07	3	104,92	1	48,73	8	375,72
29.	Zdunowska 3	2	109,01	0	0	1	31,85	3	140,86
30.	Zdunowska 58b	5	290,17	0	0	0	0	5	290,17
31.	Zdunowska 112	4	193,22	1	26,63	0	0	5	219,85
32.	Zdunowska 181	3	141,65	1	53,23	0	0	4	194,88
33.	Benicka 4	8	738,68	0	0	0	0	8	738,68

34.	Benice ul. Okrężna 8	3	180,85	2	81,75	1	34,68	6	297,28
35.	Benice ul. Okrężna 10	4	221,77	1	32,9	0	0	5	254,67
36.	Biadki ul. Krotoszyńska 112	6	345,58	2	120,86	0	0	8	466,44
37.	Biadki ul. Paprotki 23	1	77,13	1	28,12	3	161,8	5	267,05
38.	Biadki ul. Rozdrażewska 5	3	152,64	0	0	0	0	3	152,64
39.	Biadki ul. Sulmierzycka 80	4	169,33	1	34,57	1	69,14	6	273,04
40.	Biadki ul. Szkolna 3	1	42	0	0	0	0	1	42
41.	Chwaliszew ul. Krótka 1	4	124,23	0	0	0	0	4	124,23
42.	Duszná Górka 12	1	32,6	0	0	3	157,6	4	190,2
43.	Gorzupia ul. Kolejowa 12	1	50	0	0	0	0	1	50
44.	Gorzupia ul. Krotoszyńska 139	1	42	0	0	4	145,53	5	187,53
45.	Jasne Pole 31	1	61,05	0	0	0	0	1	61,05
46.	Kobierno ul. Raszkowska 1	1	23,11	6	223,14	2	60,07	9	306,32
47.	Lutogńew ul. Kościelna 43	1	63,77	0	0	0	0	1	63,77
48.	Orpizew ul. Przedszkolna 2	3	163,8	5	166,3	1	28	9	358,1
49.	Orpizew ul. Stawna 2	4	194,01	2	79,45	2	75,98	8	349,44
50.	Raciborów 15	3	170,39	0	0	1	34,25	4	204,64
51.	Salnia Leśna 48	1	58,46	0	0	0	0	1	58,46
52.	Świnków ul. Zielona	3	174,54	3	105,66	0	0	6	280,2
53.	Tomnice ul. Młyńska 12	2	83,54	0	0	0	0	2	83,54
54.	Wróżeń 13	3	116,73	1	42,25	0	0	4	158,98
55.	Orpizew ul. Krotoszyńska 17	1	99,23	0	0	0	0	1	99,23
	RAZEM	240	12.211,54	60	2525,67	36	1619,8	336	16.357,01

2. Lokale komunalne usytuowane w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych

Lp.	Adres budynku	Lokale mieszkalne		Lokale objęte najmem socjalnym		Pustostany		Lokale ogółem	
		ilość	Powierzchnia w m ²	ilość	Powierzchnia w m ²	ilość	Powierzchnia w m ²	ilość	Powierzchnia w m ²
1.	Aleja Powstańców Wlkp. 1	8	337,55	2	47,05	2	51,41	12	436,01
2.	Aleja Powstańców Wlkp. 10	6	224,7	2	50,02	0	0	8	274,72

3.	Aleja Powstańców Wlkp. 28	3	139,13	0	0	0	0	3	139,13
4.	Aleja Powstańców Wlkp. 33	0	0	1	25,49	0	0	1	25,49
5.	Benicka 3	1	75,2	1	67,71	0	0	2	142,91
6.	Bolewskiego 16	2	53,74	0	0	0	0	2	53,74
7.	Bolewskiego 18	1	28,86	0	0	1	28,37	2	57,23
8.	Fabryczna 4	1	79	0	0	0	0	1	79
9.	Fabryczna 6	7	271,27	0	0	1	20,8	8	292,07
10.	Fabryczna 8	5	176,61	0	0	0	0	5	176,61
11.	Kobylińska 17	4	230,63	0	0	1	23,22	5	253,85
12.	Kołątaja 4	1	87,39	0	0	0	0	1	87,39
13.	Konstytucji 3 Maja 4	0	0	0	0	1	49,47	1	49,47
14.	Konstytucji 3 Maja 12	6	300,26	0	0	0	0	6	300,26
15.	Konstytucji 3 Maja 14	3	111,74	0	0	0	0	3	111,74
16.	Konstytucji 3 Maja 16	6	239,16	1	29,76	0	0	7	268,92
17.	Koźmińska 24	2	47,88	2	40,9	0	0	4	88,78
18.	Koźmińska 30	1	84,3	0	0	0	0	1	84,3
19.	Koźmińska 56	8	284,85	0	0	2	109,45	10	394,3
20.	Krótką 2	1	34,15	0	0	0	0	1	34,15
21.	Langiewicza 9	2	84,87	0	0	0	0	2	84,87
22.	Mickiewicza 7	1	50,16	0	0	1	37,86	2	88,02
23.	Mickiewicza 27	4	167,89	0	0	0	0	4	167,89
24.	Mickiewicza 41	4	283,73	0	0	1	55,54	5	339,27
25.	Piastowska 34	2	61,24	0	0	0	0	2	61,24
26.	Plac Szkolny 2	1	52,81	0	0	0	0	1	52,81
27.	Polna 26	1	45,1	0	0	0	0	1	45,1
28.	Przemysłowa 11	6	385,91	0	0	0	0	6	385,91
29.	Przemysłowa 13	4	250,64	0	0	0	0	4	250,64
30.	Przemysłowa 23	3	157,8	0	0	0	0	3	157,8
31.	Rawicka 6	1	64,23	0	0	0	0	1	64,23
32.	Rawicka 24B	2	100,34	0	0	0	0	2	100,34
33.	Rawicka 32	1	44,7	0	0	0	0	1	44,7
34.	Rynek 7	1	34,42	0	0	2	67,4	3	101,82
35.	Rynek 28	0	0	0	0	2	132,41	2	132,41
36.	Rynek 31	4	243,78	3	142,84	0	0	7	386,62
37.	Transportowa 13	1	76,36	0	0	0	0	1	76,36
38.	Transportowa 15	3	160,83	0	0	0	0	3	160,83
39.	Sienkiewicza 3	3	110,95	0	0	0	0	3	110,95
40.	Sienkiewicza 5	5	172,96	0	0	1	38,97	6	211,93
41.	Sienkiewicza 12	3	224,08	0	0	1	37,73	4	261,81
42.	Więźniów Politycznych 24	1	58,02	0	0	0	0	1	58,02
43.	Więźniów Politycznych 26	1	99,29	0	0	0	0	1	99,29

44.	Zdunowska 12	1	31,82	1	29,98	0	0	2	61,8
45.	Zdunowska 21	1	58,9	1	29,21	2	60,73	4	148,84
46.	Zdunowska 25	1	41,18	0	0	1	37,85	2	79,03
47.	Zdunowska 36	1	63,16	0	0	1	58,15	2	121,31
48.	Zdunowska 40	4	153,59	1	20,75	0	0	5	174,34
49.	Zdunowska 65	2	66,93	1	25,74	0	0	3	92,67
50.	Zdunowska 69	2	86,31	0	0	0	0	2	86,31
51.	Orpiszew ul. Raszkowska 19	0	0	0	0	1	49,6	1	49,6
	RAZEM	132	6238,42	16	509,45	21	858,96	169	7606,83

3. Lokale komunalne usytuowane w budynkach zarządzanych przez osoby fizyczne

Lp.	Adres budynku	Lokale mieszkalne		Lokale objęte najmem socjalnym		Pustostany		Lokale ogółem	
		ilość	Powierzchnia w m ²	ilość	Powierzchnia w m ²	ilość	Powierzchnia w m ²	ilość	Powierzchnia w m ²
1.	Konstytucji 3 Maja 10	4	174,89	1	30,58	0	0	5	205,47
2.	Rawicka 26b	1	46,8	0	0	0	0	1	46,8
3.	Szarych Szeregów 3	1	52,3	0	0	0	0	1	52,3
4.	Wiejska 39	1	42,49	0	0	0	0	1	42,49
5.	Piastowska 38	3	93,3	0	0	0	0	3	93,3
6.	Szarych Szeregów 1	10	551,97	0	0	0	0	10	551,97
7.	Koźmińska 58	2	115,27	0	0	0	0	2	115,27
	RAZEM	22	1077,02	1	30,58	0	0	23	1107,6

4. Lokale komunalne usytuowane w budynkach stanowiących własność lub współwłasność osób fizycznych nieznanych z miejsca pobytu, dla których nie ustanowiono kuratora

Lp.	Adres budynku	Lokale mieszkalne		Lokale objęte najmem socjalnym		Pustostany		Lokale ogółem	
		ilość	Powierzchnia w m ²	ilość	Powierzchnia w m ²	ilość	Powierzchnia w m ²	ilość	Powierzchnia w m ²
1.	Gołębia 1	2	117,98	0	0	0	0	2	117,98
2.	Kaliska 6	3	172,27	0	0	0	0	3	172,27
3.	Kaliska 7	3	119,03	1	40,45	2	114,24	6	273,72
4.	Kaliska 13	4	210,77	2	61,58	3	160,14	9	432,49
5.	Kaliska 17	2	103,33	0	0	4	130,86	6	234,19
6.	Klonowicza 2	3	117,02	1	41,8	0	0	4	158,82
7.	Koźmińska 46	6	245,69	0	0	0	0	6	245,69
8.	Piastowska 9	5	279,46	0	0	0	0	5	279,46
9.	Słodowa 8	5	202,47	0	0	0	0	5	202,47

10.	56 P.P. Wlkp. 1a	20	1017,91	13	682,92	3	177,7	36	1878,53
11.	Zdunowska 43a	10	705,87	1	24,49	2	113,7	13	844,06
	RAZEM	63	3291,8	18	851,24	14	696,64	95	4839,68

W skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Krotoszyn wchodzi 623 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni użytkowej 29911,12 m².

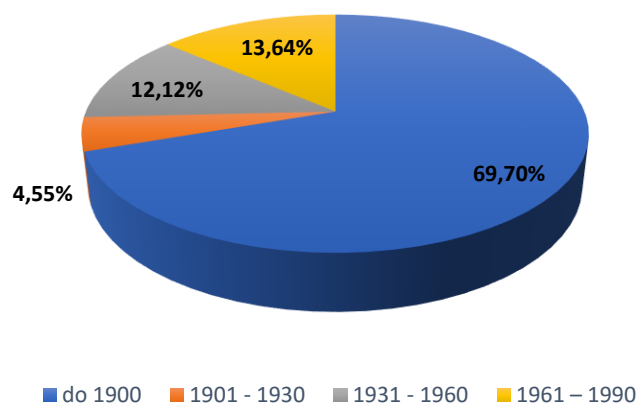
§ 5. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Krotoszyn

Przedstawione powyżej budynki z zasobami komunalnymi to przede wszystkim stara przedwojenna substancja i mimo prowadzonych ciągłych remontów, to jeszcze o dużych potrzebach remontowych. Niespełna 26% zasobów stanowią budynki wybudowane po wojnie, wymagające również znacznych nakładów na remonty i konserwację. Strukturę wiekową budynków w ujęciu procentowym obrazuje poniższa tabela.

Struktura wiekowa budynków

Roku budowy	do 1900	1901 - 1930	1931 - 1960	1961 – 1990
Udział procentowy	69,70%	4,55%	12,12%	13,64%

Struktura wiekowa budynków



Z tabeli wynika że większość zasobów zarządzanych przez Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Sp. z o.o. w Krotoszynie, tj. 86,37% została wybudowana do 1960 roku.

Niezienna struktura wiekowa budynków bezpośrednio wpływa na potrzeby remontowe. W tabeli zamieszczonej poniżej podzielono gminne zasoby mieszkaniowe na trzy kategorie:

Kategoria I – to budynki wybudowane do 1900 roku. Aby doprowadzić je do zadowalającego stanu technicznego potrzebne są duże nakłady finansowe. Mimo stałego przeznaczania środków do remontu kwalifikują się przede wszystkim dachy i elewacje, które już i tak w znacznym stopniu zostały wyremontowane a także w części stolarka okienna.

Kategoria II – to budynki wybudowane do 1960 roku. Pomimo optymistycznej kwalifikacji większość budynków z tej grupy nie odpowiada obecnym wymagom technicznym, takim jak wentylowanie pomieszczeń, izolacyjność cieplna ścian zewnętrznych, sposób rozprawadzenia instalacji elektrycznych i gazowych oraz instalacji wodociągowo – kanalizacyjnych. Do wymiany częściowej pozostaje również stolarka okienna i drzwiowa.

Kategoria III – to budynki wybudowane po 1960 roku. Pomimo zadowalającego stanu technicznego należałoby również w tych budynkach ocieplić ściany zewnętrzne, wymienić częściowo instalacje elektryczne oraz gazowe. Do wymiany kwalifikuje się także w mniejszym stopniu stolarka okienna.

Charakterystyka budynków pod względem technicznym

Kategoria	I	II	III
Ilość budynków	46	11	9
Udział procentowy	69,70%	16,67%	13,64%

Analizując powyższe dane można zauważyć, że ponad połowa zasobów mieszkaniowych gminy oraz w których gmina ma swój udział wymaga znacznych nakładów finansowych w celu poprawienia ich stanu technicznego i uzupełnienia wyposażenia w instalację, np. wod-kan., co bezpośrednio wiąże się z likwidacją tzw. ubikacji suchych zlokalizowanych poza obrębem budynku. Istotnym do podkreślenia jest fakt, że stare zasoby komunalne znajdują się w znacznej mierze w strefie objętej nadzorem konserwatorskim. Oznacza to, że sposób przeprowadzenia remontu dachu lub elewacji jak również materiały które należy użyć przy tych pracach wymagają uzgodnień z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków. W takich obiektach nie ma też zgody konserwatora na docieplenie, które skutecznie zakryłoby detale architektoniczne fasad.

Realizując potrzeby mieszkaniowe mieszkańców Miasta i Gminy Krotoszyn do dyspozycji pozostają przede wszystkim mieszkania z tzw. naturalnego ruchu ludności.

W ramach zasobu mieszkaniowego występują zarówno lokale pełno standardowe (wyposażone we wszystkie media, instalacje i zawierające wszystkie niezbędne pomieszczenia podstawowe i pomocnicze), jak też lokale o obniżonym standardzie (z niepełnym wyposażeniem instalacyjnym i funkcjonalnym) oraz lokale substandardowe (ze szczątkowym wyposażeniem instalacyjnym i wspólnymi przynależnościami sanitarnymi). Poniższa tabela obrazuje ocenę stanu technicznego budynków komunalnych i zarządzanych przez Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Sp. z o.o. w Krotoszynie z podziałem na trzy kategorie: dobry, średni i zły. Z poniższej tabeli wynika, że 14 budynków stanowiących 21,21% przedstawionego w tabeli ogółu zostało zakwalifikowanych jako budynki w dobrym stanie technicznym, 33 budynki stanowiące 50% zakwalifikowano jako budynki będące w średnim stanie technicznym oraz 19 budynków stanowiących 28,79% zakwalifikowano jako budynki będące w złym stanie technicznym.

Lp.	Adres budynku	Ocena stanu technicznego budynków (dobry, średni, zły)
1.	23 stycznia	dobry
2.	56 P.P. Wlkp. 1a	zły
3.	56 Pułk Piechoty Wlkp. 2	średni
4.	56 Pułk Piechoty Wlkp. 4	średni
5.	56 Pułk Piechoty Wlkp. 6	średni
6.	Aleja Powstańców Wlkp. 44	średni
7.	Benice ul. Okrężna 10	średni
8.	Benice ul. Okrężna 8	średni
9.	Benicka 11	zły
10.	Benicka 4	średni
11.	Biadki ul. Krotoszyńska 112	średni
12.	Biadki ul. Paprotki 23	zły
13.	Biadki ul. Rozdrażewska 5	średni
14.	Biadki ul. Sulmierzycka 80	średni
15.	Biadki ul. Szkolna 3	średni
16.	Chwaliszew ul. Krótka 1	zły
17.	Duszna Górka 12	zły
18.	Fabryczna 10A	dobry
19.	Floriańska 1	średni
20.	Głowackiego 2	średni
21.	Głowackiego 2A	zły
22.	Gołębia 1	średni
23.	Gorzupia ul. Kolejowa 12	dobry
24.	Gorzupia ul. Krotoszyńska 139	zły
25.	Jagiełły 4A	dobry
26.	Jasne Pole 31	średni
27.	Kaliska 13	zły
28.	Kaliska 17	zły
29.	Kaliska 6	zły
30.	Kaliska 7	zły
31.	Klonowicza 2	zły
32.	Kobierno ul. Raszkowska 1	średni
33.	Kobylińska 10A	dobry
34.	Kołątaja 5	dobry
35.	Kopieczki 22	zły
36.	Kozala 2	średni
37.	Koźmińska 46	średni
38.	Lutogńew ul. Kościelna 43	zły
39.	Mickiewicza 18	dobry
40.	Młyńska 2A	dobry
41.	Młyńska 2C	dobry

42.	Orpiszew ul. Krotoszyńska 17	średni
43.	Orpiszew ul. Przedszkolna 2	średni
44.	Orpiszew ul. Stawna 2	zły
45.	Osadnicza 64	średni
46.	Piastowska 9	średni
47.	Polna 30	dobry
48.	Przemysłowa 27	średni
49.	Raciborów 15	średni
50.	Rawicka 7	dobry
51.	Rynek 1	średni
52.	Rynek 9	średni
53.	Salnia Leśna 48	dobry
54.	Sienkiewicza 5	dobry
55.	Słodowa 5	średni
56.	Słodowa 8	średni
57.	Świnków ul. Zielona	średni
58.	Tomnice ul. Młyńska 12	dobry
59.	Wiejska 41	średni
60.	Wróżewy 13	zły
61.	Zamkowy Folwark 5	średni
62.	Zdunowska 112	średni
63.	Zdunowska 181	średni
64.	Zdunowska 3	zły
65.	Zdunowska 43a	zły
66.	Zdunowska 58b	zły

Poniższa tabela przedstawia prognozę stanu technicznego budynków w latach 2025 – 2029:

Lp.	Adres budynku	Ocena stanu technicznego budynków (dobry, średni, zły)	2025	2026	2027	2028	2029
1.	23 stycznia	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
2.	56 P.P. Wlkp. 1a	zły	zły	zły	zły	średni	średni
3.	56 Pułk Piechoty Wlkp. 2	średni	średni	dobry	dobry	dobry	dobry
4.	56 Pułk Piechoty Wlkp. 4	średni	średni	dobry	dobry	dobry	dobry
5.	56 Pułk Piechoty Wlkp. 6	średni	średni	dobry	dobry	dobry	dobry
6.	Aleja Powstańców Wlkp. 44	średni	średni	średni	średni	średni	średni
7.	Benice ul. Okrężna 10	średni	średni	średni	średni	średni	średni
8.	Benice ul. Okrężna 8	średni	średni	średni	średni	średni	średni
9.	Benicka 11	zły	zły	zły	zły	zły	zły

10.	Benicka 4	średni	średni	średni	średni	średni	średni
11.	Biadki ul. Krotoszyńska 112	średni	średni	średni	średni	średni	średni
12.	Biadki ul. Paprotki 23	zły	zły	zły	zły	zły	średni
13.	Biadki ul. Rozdrażewska 5	średni	średni	średni	średni	dobry	dobry
14.	Biadki ul. Sulmierzycka 80	średni	średni	średni	dobry	dobry	dobry
15.	Biadki ul. Szkolna 3	średni	średni	średni	średni	średni	średni
16.	Chwaliszew ul. Krótka 1	zły	zły	zły	zły	zły	zły
17.	Duszna Górka 12	zły	zły	zły	zły	zły	średni
18.	Fabryczna 10A	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
19.	Floriańska 1	średni	średni	średni	dobry	dobry	dobry
20.	Głowackiego 2	średni	średni	średni	średni	średni	średni
21.	Głowackiego 2A	zły	zły	zły	zły	średni	średni
22.	Gołębia 1	średni	średni	dobry	dobry	dobry	dobry
23.	Gorzupia ul. Kolejowa 12	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
24.	Gorzupia ul. Krotoszyńska 139	zły	zły	zły	zły	zły	zły
25.	Jagiełły 4A	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
26.	Jasne Pole 31	średni	średni	średni	średni	średni	średni
27.	Kaliska 13	zły	zły	zły	zły	średni	średni
28.	Kaliska 17	zły	zły	zły	zły	średni	średni
29.	Kaliska 6	zły	zły	zły	zły	średni	średni
30.	Kaliska 7	zły	zły	zły	zły	średni	średni
31.	Klonowicza 2	zły	zły	zły	zły	średni	średni
32.	Kobierno ul. Raszkowska 1	średni	średni	średni	średni	średni	średni
33.	Kobylińska 10A	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
34.	Kołątaja 5	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
35.	Kopieczki 22	zły	zły	średni	średni	średni	średni
36.	Kozala 2	średni	średni	średni	średni	średni	średni
37.	Koźmińska 46	średni	średni	średni	średni	średni	średni
38.	Lutogń ul. Kościelna 43	zły	zły	zły	zły	zły	zły
39.	Mickiewicza 18	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
40.	Młyńska 2A	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
41.	Młyńska 2C	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
42.	Orpiszew ul. Krotoszyńska 17	średni	średni	średni	średni	średni	średni
43.	Orpiszew ul. Przedszkolna 2	średni	średni	dobry	dobry	dobry	dobry
44.	Orpiszew ul. Stawna 2	zły	średni	średni	średni	średni	średni
45.	Osadnicza 64	średni	średni	średni	średni	średni	średni
46.	Piastowska 9	średni	średni	średni	średni	średni	średni
47.	Polna 30	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry

48.	Przemysłowa 27	średni	średni	dobry	dobry	dobry	dobry
49.	Raciborów 15	średni	średni	średni	średni	średni	średni
50.	Rawicka 7	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
51.	Rynek 1	średni	średni	dobry	dobry	dobry	dobry
52.	Rynek 9	średni	średni	średni	średni	dobry	dobry
53.	Salnia Leśna 48	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
54.	Sienkiewicza 5	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
55.	Słodowa 5	średni	średni	średni	średni	średni	średni
56.	Słodowa 8	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
57.	Świnków ul. Zielona	średni	średni	średni	średni	średni	średni
58.	Tomnice ul. Młyńska 12	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
59.	Wiejska 41	średni	średni	średni	średni	dobry	dobry
60.	Wrózewy 13	zły	zły	zły	średni	średni	średni
61.	Zamkowy Folwark 5	średni	średni	średni	średni	średni	średni
62.	Zdunowska 112	średni	średni	średni	średni	dobry	dobry
63.	Zdunowska 181	średni	średni	średni	średni	średni	średni
64.	Zdunowska 3	zły	średni	średni	średni	średni	średni
65.	Zdunowska 43a	zły	zły	zły	zły	zły	zły
66.	Zdunowska 58b	zły	zły	zły	średni	średni	średni

§ 6. Wyposażenie mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Krotoszyn (instalacje):

	Rodzaj wyposażenia budynku				
	- inst. elektr. - inst. gazowa - inst. c.o. - inst. kan. - inst. wodna	- inst. elektr. - inst. gazowa - inst. kan. - inst. wodna	- inst. elektr. - inst. kan. - inst. wodna	- inst. elektr. - inst. wodna	- inst. elektr. - inst. c.o. - inst. kan. - inst. wodna
Ilość budynków	17	73	20	6	1
Udział procentowy	14,53%	62,39%	17,09%	5,13%	0,85%

Z powyższej tabeli wynika, że 5,13% budynków zarządzanych przez Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Sp. z o.o. w Krotoszynie należałoby wyposażyć w instalacje kanalizacyjne. Ponadto część budynków z 62,39% ogrzewanych piecami grzewczymi (kaflowymi) należałoby podłączyć do sieci centralnego ogrzewania co znacznie ograniczyłoby emisję szkodliwych substancji do atmosfery, jednak nie wszędzie jest to możliwe. Przy współudziale finansowym Przedsiębiorstwa Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Sp. z o.o. w lokalach, w których piece kaflowe nadają się do przebudowy lub wymiany pod warunkiem, że jest to możliwe i uzasadnione ekonomicznie eliminuje się wspomniane piece kaflowe na rzecz kotłów gazowych w systemie ogrzewania etażowego. Jakość techniczna i funkcjonalna lokali mieszkalnych znajduje swoje odbicie w wysokości czynszu. Najemcy lokali pełno standardowych oraz o obniżonym standardzie opłacają czynsz z możliwością obniżek, z tytułu braku poszczególnych instalacji, jak również z tytułu

umieszczenia lokalu mieszkalnego. Najemcy lokali opłacali i opłacają dotychczas czynsz socjalny pokrywający tylko w niewielkim stopniu rzeczywiste koszty eksploatacji lokali. Obecnie stawka najmu socjalnego lokalu wynosi 3,47 zł za 1m² powierzchni użytkowej lokalu, co stanowi 40,11% stawki podstawowej wynoszącej od sierpnia 2024 roku 8,65 zł za 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego.

§ 7. Prognozowane potrzeby ilościowe i jakościowe mieszkań

Poniższa tabela przedstawia zmieniające się potrzeby mieszkaniowe społeczności lokalnej w ujęciu ostatnich 5 lat:

Rok	Ilość osób oczekujących na lokal na 31.12			Najem lokali mieszkalnych (nowe umowy, zamiany lokali, zmiany statusu mieszkania)	Najem lokali socjalnych (nowe umowy, przedłużenia umów)
	Lokale mieszkalne	Lokale socjalne	Pomieszczenia tymczasowe		
2019	0	55	0	18	16
2020	0	54	13	11	31
2021	0	55	13	13	41
2022	0	42	16	15	35
2023	0	25	7	19	70

Analizując kształtowanie się potrzeb mieszkaniowych w latach ubiegłych można zauważyć, że zapotrzebowanie na komunalne lokale mieszkalne, przy utrzymaniu dotychczasowych kryteriów kwalifikacyjnych osiągnęło stabilizację na zerowym poziomie, jednakże mając na uwadze sukcesywne wprowadzanie zmian kryteriów kwalifikacyjnych możemy oczekiwać wzrostu ilości osób oczekujących na lokal z czynszem mieszkalnym z zasobów Miasta i Gminy Krotoszyn. Wzrastać natomiast będą wymagania co do przyjętych standardów jak również potrzeba dostosowania wielkości mieszkania do faktycznych potrzeb rodzin. Zjawisko takie możemy zaobserwować podczas realizowania zamian mieszkań. W wielu przypadkach deklarowana jest chęć zamiany mieszkania z dużego na mniejsze. Proponuje się więc w dalszym ciągu lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej powyżej 80 m² wynajmować w drodze przetargu, co w roku 2024 uczyniono dwukrotnie. Należy nadmienić, że w niewielkim stopniu zmienia się zapotrzebowanie na lokale socjalne. Faktem jest, że ustawodawca nie nakłada na gminę obowiązku wydzielania z jej zasobu mieszkaniowego lokali do najmu socjalnego dzięki czemu możliwe jest w szerokim zakresie realizowanie koncepcji rozproszenia lokali z najmem socjalnym wśród lokali mieszkalnych. Działania takie zapobiegają tworzeniu się negatywnych enklaw, co ma ogromny wydzźwięk społeczny.

§ 8. Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego Miasta i Gminy Krotoszyn na lata 2025 – 2029

Prognoza kształtowania się mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Krotoszyn zakłada, że w roku 2026 liczba lokali mieszkalnych wzrośnie o 14 lokali o łącznej powierzchni 671,19 m² - jest to ściśle związane z przeprowadzeniem modernizacji budynku znajdującego się przy

ul. Młyńskiej 2D w Krotoszynie. W latach 2025 – 2029 planuje się również modernizację lokalu mieszkalnego znajdującego się przy ul. Floriańskiej 1 w Krotoszynie dzięki czemu możliwe będzie wygospodarowanie trzech dodatkowych lokali mieszkalnych.

	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Łączna powierzchnia zasobów gminnych z lokalami będącymi w administracji zleconej w m ²	29 911,1	29 911,1	30 582,3	30 582,3	30 582,3	30 582,3
Powierzchnia lokali mieszkalnych w m ²	25 071,4	25 071,4	25 742,6	25 742,6	25 742,6	25 742,6
Powierzchnia lokali w administracji zleconej w m ²	4 839,7	4 839,7	4 839,7	4 839,7	4 839,7	4 839,7

Rozdział 3

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

§ 9. W analizie potrzeb remontowych budynków komunalnych oraz budynków stanowiących własność lub współwłasność osób fizycznych nieznanych z miejsca pobytu, dla których nie ustanowiono kuratora na lata 2025-2029 należy uwzględnić długofalowe, niezaspokojone dotychczas potrzeby związane z utrzymaniem stanu technicznego obiektów oraz ich modernizacją. Kluczowe jest przyjęcie strategicznych założeń, które umożliwią skuteczne planowanie i realizację remontów oraz modernizację budynków stanowiących własność Miasta i Gminy Krotoszyn.

Priorytetem powinno być zapewnienie środków finansowych w budżecie Miasta i Gminy Krotoszyn na remonty kapitalne i modernizacje.

Każda decyzja o inwestycji w poprawę stanu technicznego budynków powinna być poprzedzona analizą opłacalności, zwłaszcza w kontekście budynków mieszkalnych. Ważne jest uwzględnienie całościowych kosztów remontów oraz ewentualnych wydatków związanych z zapewnieniem alternatywnych lokali dla obecnych najemców. Modernizacja budynków, które nie posiadają pełnego wyposażenia w urządzenia techniczne, ma na celu podniesienie standardów życia mieszkańców, a poprawa jakości energetycznej obiektów przyczyni się do zmniejszenia kosztów eksploatacyjnych i ochrony środowiska. Dodatkowo, modernizacje te wpłyną na estetykę przestrzeni miejskiej, poprawiając wizerunek miasta. Planowane działania remontowe i modernizacyjne powinny nie tylko zabezpieczać stan techniczny budynków, ale także zwiększać bezpieczeństwo i komfort życia mieszkańców. Realizacja tych celów będzie jednak ściśle uzależniona od dostępnych środków finansowych w danym roku budżetowym.

Podsumowując, plan remontów i modernizacji budynków komunalnych oraz budynków stanowiących własność lub współwłasność osób fizycznych nieznanych z miejsca pobytu, dla których nie ustanowiono kuratora, oparty na przeglądach technicznych, powinien stanowić fundament długofalowej strategii poprawy jakości infrastruktury mieszkaniowej w gminie. Poniższa tabela przedstawia planowany zakres prac remontowych zarówno na budynkach komunalnych jak i tych będących w administracji zleconej.

Lp.	Rodzaj robót remontowych i modernizacyjnych	2025	2026	2027	2028	2029
1.	Roboty zdruńskie	50 000,00	50 000,00	50 000,00	50 000,00	50 000,00
2.	Pokrycia dachowe wraz z obróbkami blacharskimi i wymianą rynien	150 000,00	500 000,00	560 000,00	600 000,00	640 000,00
3.	Wymiana i modernizacja instalacji wodno - kanalizacyjnej	150 000,00	360 000,00	360 000,00	400 000,00	400 000,00
4.	Roboty elektryczne, wymiana i modernizacja instalacji	50 500,00	100 000,00	100 000,00	100 000,00	100 000,00
5.	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	40 000,00	50 000,00	60 000,00	70 000,00	90 000,00
6.	Roboty ogólnobudowlane (docieplenie ścian, stropodachów, elewacje, roboty tynkarskie, malarskie, remonty schodów, kominów itp.)	2 550 000,00	800 000,00	560 000,00	720 000,00	500 000,00
7.	Zmiana sposobu ogrzewania	745 000,00	300 000,00	350 000,00	350 000,00	350 000,00
	Ogółem	3 735 500,00	2 160 000,00	2 040 000,00	2 290 000,00	2 130 000,00

Tabela obrazuje plan remontów budynków wynikający z przeglądów rocznych i pięcioletnich wykonywanych według obowiązujących przepisów prawa budowlanego oraz bieżących potrzeb zgłaszanych przez najemców.

Szacuje się, że orientacyjny koszt wykonania wszystkich prac remontowych ukazanych w powyższej tabeli może oscylować w granicach 12 milionów złotych, oczywiście jest to wartość szacunkowa natomiast rzeczywisty koszt wykonania któregoś z powyższych zadań zostanie określony po przygotowaniu kosztorysów na wybrane w danym czasookresie prace remontowe.

Zakres planowanych remontów i modernizacji może ulec zmianie w przypadku braku środków na jego realizację lub zmianę priorytetów.

W budynkach Wspólnot Mieszkaniowych plany remontowe są każdorazowo i corocznie uzgadniane z współwłaścicielami. Plan remontów koncentruje się przede wszystkim na zadaniach zmierzających do niepogarszania stanu technicznego nieruchomości. Podstawowym zagrożeniem dla realizacji strategii remontowej może być bariera finansowa wynikająca z braku woli lub możliwości ponoszenia kosztów remontów przez właścicieli mieszkań.

Rozdział 4 Planowana sprzedaż lokali oraz budynków w kolejnych latach

§ 10. W okresie obowiązywania wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Krotoszyn w dalszym ciągu przewiduje się sprzedaż lokali mieszkalnych na wniosek najemców zainteresowanych wykupem mieszkań. Poniższa tabela przedstawia sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2019 –2024 do 31.08.2024 roku.

Rok	Ilość sprzedanych lokali	Powierzchnia sprzedanych lokali w m ²
2019	7	423,79
2020	17	903,41
2021	5	242,45
2022	4	194,7
2023	21	1224,18
2024 do 31.08	7	425,46

Analizując powyższą tabelę można założyć, że średnioroczna tendencja sprzedaży lokali mieszkalnych w latach 2025 – 2029 będzie wynosiła około 10 lokali na rok. Polityka zakładająca wycofywanie udziału Miasta i Gminy Krotoszyn z budynków Wspólnot Mieszkaniowych dotyczyć powinna nieruchomości, w których pozostały pojedyncze lokale mieszkalne będące własnością Miasta i Gminy Krotoszyn. Koszt utrzymania budynków o niewielkiej liczbie lokali jest znacznie wyższy od przychodów które uzyskiwane są z wynajmu znajdujących się w nich lokali mieszkalnych. Ponadto brak dostatecznych funduszy na pokrycie kosztów eksploatacji takich nieruchomości a w szczególności brak środków na remonty w takich budynkach spowoduje degradację techniczną majątku. W związku z powyższym celowym jest umożliwienie najemcom lokali ich wykup. Spółka oraz Miasto i Gmina Krotoszyn nie przewiduje sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących stuprocentową własność Miasta i Gminy. Uzasadnione jest to potrzebą utrzymania niezbędnego stałego zasobu mieszkaniowego który z kolei jest niezbędny do prowadzenia prawidłowej gospodarki lokalami komunalnymi. Ponadto ze względu na zły stan techniczny oraz znaczne środki finansowe niezbędne do wykonania prac remontowych Spółka proponuje przeznaczyć do sprzedaży wymienione poniżej budynki komunalne, natomiast ich dotychczasowych najemców proponujemy przeprowadzić do innych wolnych zasobów komunalnych.

Adres	Powierzchnia w m ²
Gorzupia ul. Krotoszyńska 139	
1. lokal mieszkalny	42
2. lokal mieszkalny	50,64
3. lokal mieszkalny	55,2
4. lokal mieszkalny	16,99
5. lokal mieszkalny	22,7
RAZEM	187,53
Lutogiew ul. Kościelna 43	
1. lokal mieszkalny	63,77
RAZEM	63,77
Krotoszyn ul. Osadnicza 64	
1. lokal mieszkalny	59,94
RAZEM	59,94

Chwaliszew ul. Krótka 1	
1. lokal mieszkalny	28,62
2. lokal mieszkalny	39,83
3. lokal mieszkalny	26,87
4. lokal mieszkalny	28,91
RAZEM	124,23

Rozdział 5

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 11. Polityka czynszowa powinna zmierzać do zrównoważenia kosztów związanych z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Krotoszyn z przychodami z tytułu czynszu najmu lokali mieszkalnych, a jednocześnie nie powinna wpływać negatywnie na sytuację mieszkańców.

Zgodnie z art. 9 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego możliwe jest założenie wzrostu czynszu lub innych opłat za używanie lokalu raz w roku, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela.

1. Zasady polityki czynszowej na terenie Miasta i Gminy Krotoszyn

- 1) Stawkę czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład zasobu mieszkaniowego Miasta i Gminy Krotoszyn ustala Burmistrz Krotoszyna w drodze zarządzenia w oparciu o zasady określone niniejszą uchwałą.
- 2) Ustala się następujące rodzaje czynszów:
 - a) za najem lokalu mieszkalnego,
 - b) za najem lokalu mieszkalnego w ramach programu „Mieszkanie za remont”,
 - c) za najem socjalny lokalu,
 - d) za najem pomieszczenia tymczasowego.
- 3) Czynsz obejmuje między innymi: podatek od nieruchomości, koszty administrowania, koszty konserwacji, utrzymania technicznego budynku, koszty utrzymania zieleni oraz wszystkich pomieszczeń i urządzeń wspólnego użytkowania, w tym opłaty za utrzymanie czystości, energię cieplną i elektryczną.
- 4) Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania związanych z eksploatacją mieszkania opłat niezależnych od właściciela tj. opłaty za dostawę do lokalu energii elektrycznej i ciepłej, gazu, wody oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych w wypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub usług.
- 5) Ustala się następujące czynniki obniżające stawkę czynszu:

a) brak centralnego ogrzewania	5%
b) brak łazienki lub w.c.	5%
c) brak gazu przewodowego lub butlowego	5%
d) brak urządzeń wodociągowo – kanalizacyjnych	5%
e) występowanie pomieszczeń wspólnych	3%
f) występowanie pomieszczeń strychowych	3%

g) występowanie pomieszczeń suterenowych	3%
h) lokal poza granicami administracyjnymi miasta Krotoszyna	3%
i) lokal w budynku przeznaczonym do rozbiórki	10%
j) lokal w budynku przeznaczonym do remontu z wyprowadzeniem lokatorów	10%
k) brak ogrzewania w pokoju	5%
l) brak okien w pokoju	5%

Obniżenie stawki bazowej czynszu następuje poprzez zsumowanie wszystkich występujących w lokalu czynników obniżających.

- 6) Czynniki obniżające stawkę czynszu nie dotyczą czynszu za najem socjalny lokalu, najem pomieszczenia tymczasowego oraz najem lokalu mieszkalnego w ramach programu „Mieszkanie za remont”.
- 7) Stawka czynszu za najem socjalny lokalu stanowi połowę stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie komunalnym.
- 8) Wysokość czynszu w ramach programu „Mieszkanie za remont” została ustalona zarządzeniem Burmistrza Krotoszyna z dnia 22 stycznia 2024 roku na poziomie 150% stawki bazowej czynszu mieszkalnego najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.
- 9) W pomieszczeniach tymczasowych ustala się stawkę czynszu w wysokości stawki czynszu jak za najem socjalny lokalu.
- 10) Poprzez powierzchnię użytkową lokalu rozumie się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoju, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczym potrzebom lokatora bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania. Za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów i loggii, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów i komórek przeznaczonych do przechowywania opału.
- 11) W przypadku gdy najemca jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu pobieranych przez Wynajmującego co najmniej za trzy pełne okresy płatności zobowiązuje się Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Sp. z o.o. w Krotoszynie do podjęcia procedury zgodnie z zapisami ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
- 12) Lokator nie ma prawa oddania przedmiotu najmu w podnajem ani do bezpłatnego używania osobom trzecim.
- 13) Mieszkańcy Miasta i Gminy Krotoszyn zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych posiadają prawo do korzystania z dofinansowania do kosztów utrzymania lokali w formie dodatku mieszkaniowego.

2. Prognozowane stawki czynszu

Ustalony przez Wojewodę Wielkopolskiego wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego od dnia 1 kwietnia 2024 roku na kwotę 6410 zł powoduje, że 3% jej wartości w skali miesiąca skutkuje stawką w wysokości 16,03 zł/m² powierzchni użytkowej lokalu. Stawka czynszu w zasobie mieszkaniowym Miasta i Gminy Krotoszyn była zmieniana zgodnie z Wieloletnim programem gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Krotoszyn w latach 2021 – 2024 o 8% i obecnie wynosi 8,65 zł/m² powierzchni

użytkowej lokalu. Konieczność podwyższenia stawki czynszu wynika z sytuacji technicznej i ekonomicznej zasobu mieszkaniowego Miasta i Gminy Krotoszyn, dlatego w latach 2025 – 2029 prognozowany jest dalszy sukcesywny wzrost stawek czynszu o 8% w skali roku.

Prognozowane stawki czynszu na lata 2025 – 2029 (dane w zł/m²)

Rok	2025	2026	2027	2028	2029
wysokość stawki czynszu	9,34	10,09	10,90	11,77	12,7

Rozdział 6

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach

§ 12. 1. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Krotoszyn powinno umożliwić realizację następujących celów:

- 1) utrzymanie na odpowiednim poziomie stanu technicznego zasobu poprzez zahamowanie procesu degradacji technicznej budynków i lokali,
 - 2) racjonalne wykorzystanie istniejącego zasobu,
 - 3) podejmowanie działań mających na celu dostosowanie standardu i wielkości mieszkania do możliwości finansowych rodziny,
 - 4) poprawę stanu technicznego zasobu,
 - 5) maksymalne obniżenie zaległości czynszowych.
2. Realizacja celów wymienionych w powyższym punkcie będzie możliwa poprzez aktywny sposób zarządzania zasobem i tak należy:
- 1) prowadzić politykę remontów według następujących zasad:
 - a) bezpieczeństwa – remonty instalacji gazowych, elektrycznych oraz roboty zduńskie,
 - b) zapobiegania dewastacji budynków – roboty dekarские, instalacje wodno-kanalizacyjne itp.,
 - c) obniżania kosztów eksploatacji – wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, roboty murarskie, uszczelniające i ocieplające,
 - d) poprawy estetyki – roboty malarskie klatek schodowych, posadzki, podłogi.
 - 2) Prowadzić działania na rzecz zamiany mieszkań,
 - 3) Prowadzić wszelkie możliwe działania windykacyjne.
3. Kolejność prowadzenia prac remontowych w latach 2025 – 2029 będzie uzależniona od oceny stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Miasta i Gminy Krotoszyn w oparciu o przeglądy budynków, jak również od wielkości posiadanych środków finansowych przeznaczonych na utrzymanie zasobu.
4. W 1994 roku utworzona została spółka z ograniczoną odpowiedzialnością pod nazwą Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Sp. z o.o. w Krotoszynie w której 100% udziałów objęło Miasto i Gmina Krotoszyn za wniesiony do spółki aport. Spółka rozpoczęła swą działalność z dniem 1 stycznia 1995 roku. W akcie założycielskim Spółki zastrzeżono, iż przedmiotem działania Spółki jest

działalność w zakresie gospodarki komunalnej i mieszkaniowej a w szczególności administracja komunalnymi zasobami mieszkaniowymi, komunalne budownictwo mieszkaniowe, pośrednictwo w obrocie nieruchomościami i zamianie mieszkań, usługi remontowo – budowlane, inne zadania zlecone Spółce przez Miasto i Gminę Krotoszyn. Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Sp. z o.o. w Krotoszynie zarządza zasobami komunalnymi poprzez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej i Odpadowej który jest jednym z dwóch zakładów Spółki. W latach objętych niniejszym programem nie przewiduje się zmian organizacyjnych w sposobie i zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Krotoszyn. Nadzór nad mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Krotoszyn sprawuje Burmistrz Krotoszyna.

Rozdział 7

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 13. 1. Głównymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej są:

- 1) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne,
- 2) wpływy z czynszów za lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe,
- 3) wpływy z czynszów za wynajem lokali użytkowych,
- 4) przychody za wynajem gruntów, opłaty z tytułu reklam, wynagrodzenie z tytułu zarządzania nieruchomościami Wspólnot Mieszkaniowych.

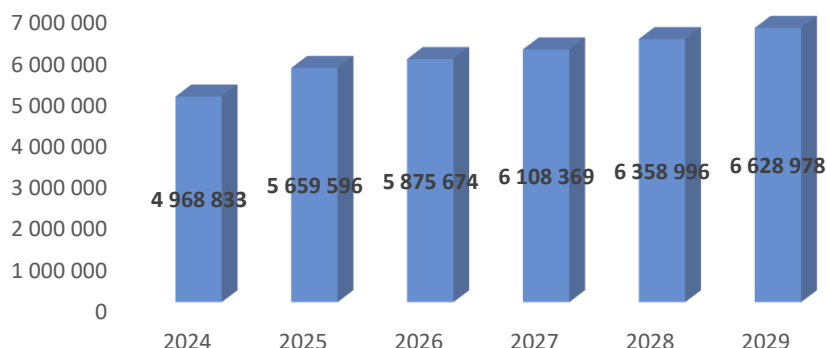
Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być również różnego rodzaju kredyty lub dofinansowania.

Jako dodatkowe fundusze na remonty proponuje się przeznaczenie na ten cel wpływów ze sprzedaży mieszkań oraz budynków.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej (dane w zł)

RODZAJ PRZYCHODU	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Czynsze - lokale mieszkalne	2 140 194	2 311 410	2 496 322	2 696 028	2 911 710	3 144 647
Czynsze - najem socjalny lokalu	110 884	119 755	129 335	139 682	150 856	162 925
Czynsze - lokale użytkowe	547 202	558 146	569 309	580 695	592 309	604 155
Czynsze - garaże	33 599	36 287	39 190	42 325	45 711	49 368
Opłaty za pomieszczenia gospodarcze	1 140	1 231	1 330	1 436	1 551	1 675
Opłaty za dzierżawę gruntu	77 398	83 590	90 277	97 499	105 299	113 723
Opłaty za dzierżawę ogrodów	7 489	8 088	8 735	9 434	10 189	11 004
Pozostałe opłaty	1 008	1 089	1 176	1 270	1 371	1 481
Środki finansowe zewnętrzne oraz z budżetu Gminy	2 049 919	2 540 000	2 540 000	2 540 000	2 540 000	2 540 000
RAZEM	4 968 833	5 659 596	5 875 674	6 108 369	6 358 996	6 628 978

PLANOWANE PRZYCHODY W LATACH 2025 - 2029



W przedstawionej powyżej tabeli założono coroczny wzrost czynszu za lokale usługowe na poziomie 2%. Założono również coroczny wzrost pozostałych składników przychodów na poziomie 8%.

Wartym podkreślenia jest fakt, że w wyniku niepłacenia przez część najemców czynszu opłat niezależnych od Wynajmującego (np. woda, ścieki, energia cieplna, wywóz śmieci) Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Sp. z o.o. musi ponosić koszty za te osoby uszczuplając w ten sposób fundusze przeznaczone na remonty.

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

§ 14. 1. Poniższa tabela przedstawia koszty funkcjonowania Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej i Odpadowej.

Wysokość wydatków związana jest bezpośrednio z przedstawionymi wcześniej źródłami finansowania oraz przyjętymi założeniami.

Dane ujęte w przedstawionej tabeli zakładają stabilny procent wzrostu kosztów eksploatacji i wydatków na remonty. Wyjątkiem jest rok 2026 w którym to planowane jest zakończenie i rozliczenie finansowe inwestycji związanej z modernizacją budynku znajdującego się przy ul. Młyńskiej 2D.

Koszty bieżącej eksploatacji obejmują koszty funkcjonowania Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej i Odpadowej. Na koszty remontów składają się remonty wykonane przez pracowników Spółki oraz remonty zlecone firmom zewnętrznym. Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi obejmują zaliczki na koszty eksploatacji oraz fundusz remontowy.

RODZAJ KOSZTU	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Eksploatacja budynków komunalnych	3 147 379	3 226 063	3 306 715	3 389 383	3 474 118	3 560 970
Remonty budynków komunalnych	927 909	974 304	1 023 020	1 074 171	1 127 879	1 184 273
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	428 583	447 078	466 737	487 647	509 901	533 600
RAZEM DZIAŁALNOŚĆ PODSTAWOWA	4 503 871	4 647 445	4 796 472	4 951 201	5 111 898	5 278 843
Koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy	0,00	2 400 000	2 400 000	2 400 000	2 400 000	2 400 000
Koszty inwestycyjne	40 000	0	2 700 000	0	0	0
RAZEM DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA	40 000	2 400 000	5 100 000	2 400 000	2 400 000	2 400 000

Rozdział 9

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 15. 1. Mając na uwadze racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Krotoszyn należy:

- 1) aktualizować wysokość stawki bazowej czynszu najmu lokali,
- 2) zmniejszać liczbę wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy poprzez sprzedaż lokali,
- 3) pozyskiwać zewnętrzne środki finansowe w celu przeprowadzenia modernizacji budynków,
- 4) zintensyfikować działania windykacyjne wobec najemców będących dłużnikami,
- 5) analizować potrzeby mieszkaniowe mieszkańców w celu dostosowania oferty Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej i Odpadowej.

Analiza potrzeb jest procesem dynamicznym i powinna być regularnie aktualizowana, aby odzwierciedlać zmieniające się warunki i priorytety zarządzania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Krotoszyn.

2. W okresie obowiązywania wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Krotoszyn nie przewiduje się przeprowadzenia remontów budynków w zakresie, który wymagałby zamiany lokali mieszkalnych.

W związku z powyższym uznano, że szczegółowe wskazanie zakresu zamian lokali nie jest konieczne w rozpatrywanym Programie.

Jeżeli wystąpią zmiany w zakresie realizacji remontów, które mogłyby wymagać zamian lokali mieszkalnych, Program zostanie odpowiednio zaktualizowany zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Rozdział 10

Postanowienia końcowe

1. *Potrzeba Modernizacji i Remontów:* Zasoby mieszkaniowe Miasta i Gminy Krotoszyn wymagają intensywnych działań modernizacyjnych i remontowych, zwłaszcza w budynkach wybudowanych przed 1900 rokiem. Ważne jest zapewnienie w budżecie Miasta i Gminy Krotoszyn odpowiednich środków finansowych na te cele, co pozwoli na poprawę jakości życia mieszkańców oraz zmniejszenie kosztów eksploatacyjnych.
2. *Utrzymanie Standardów Technicznych:* W dalszych latach konieczne będzie zwiększenie nakładów na modernizację budynków, które nie posiadają pełnego wyposażenia w urządzenia techniczne. Szczególną uwagę należy zwrócić na poprawę jakości energetycznej obiektów oraz estetykę przestrzeni miejskiej.
3. *Dostosowanie Zasobów do Potrzeb Mieszkańców:* W związku ze zmieniającymi się potrzebami społecznymi, ważne jest, aby Miasto i Gmina Krotoszyn kontynuowała działania mające na celu dostosowanie wielkości i standardów lokali do rzeczywistych potrzeb rodzin. Zjawisko zamiany mieszkań z większych na mniejsze powinno być ułatwione, co może przynieść korzyści zarówno mieszkańcom, jak i gminie.
4. *Sprzedaż Lokali Mieszkalnych:* Polityka sprzedaży lokali mieszkalnych powinna być kontynuowana, szczególnie w przypadku budynków, gdzie pozostały pojedyncze lokale będące własnością Miasta i Gminy Krotoszyn. Dzięki temu możliwe będzie zredukowanie kosztów utrzymania takich nieruchomości oraz uniknięcie ich degradacji technicznej.
5. *Zrównoważona Polityka Czynszowa:* Polityka czynszowa gminy powinna dążyć do zrównoważenia kosztów utrzymania zasobów mieszkaniowych z przychodami z tytułu czynszu, jednocześnie nie wpływając negatywnie na sytuację mieszkańców. Istotne jest także racjonalne wprowadzanie czynników obniżających stawkę czynszu w zależności od standardu lokalu.
6. *Rozwój Infrastruktury Mieszkaniowej:* Na lata 2025-2029 planuje się zwiększenie zasobów mieszkaniowych poprzez modernizację istniejących budynków. Te inwestycje są kluczowe dla utrzymania odpowiedniego poziomu zasobów mieszkaniowych Miasta i Gminy Krotoszyn i sprostania rosnącym wymaganiom mieszkańców.

Kontynuowanie działań zgodnych z powyższymi wnioskami pozwoli na skuteczne zarządzanie zasobami mieszkaniowymi oraz zapewnienie odpowiednich warunków mieszkaniowych dla mieszkańców Miasta i Gminy Krotoszyn.

UZASADNIENIE

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego nakłada na radę gminy wymóg uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Stanowi go pięcioletni dokument planistyczny wspierający samorządy w efektywnym i racjonalnym gospodarowaniu istniejącym zasobem mieszkaniowym.

Zaistniała konieczność przyjęcia nowego wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Krotoszyn na lata 2025 - 2029, ponieważ obowiązujący dotychczas stracił swą ważność z końcem bieżącego roku.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Krotoszyn został przygotowany na podstawie opracowania Przedsiębiorstwa Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Sp. z o.o. w Krotoszynie - zarządcy mieszkaniowego zasobu gminy.

Przedłożony projekt uchwały uwzględnia uwagi przedstawione przez organ nadzoru w związku z orzeczeniem przez Wojewodę Wielkopolskiego nieważności uchwały nr X/76/2024 Rady Miejskiej w Krotoszynie z dnia 28 listopada 2024r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Krotoszyn na lata 2025-2029; w szczególności w uchwale zawarto prognozę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego z podziałem na poszczególne lata na okres 2025-2029, doprecyzowano analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali na poszczególne lata, zamieszczono informację iż nie przewiduje się przeprowadzenia remontów budynków w zakresie, który wymagałby zamiany lokali mieszkalnych.

Wobec powyższego podjęcie uchwały jest konieczne i uzasadnione.

Burmistrz

Natalia Robakowska