

Projekt

z dnia 17 marca 2026 r.

Zatwierdzony przez

BURMISTRZ

Marcin Szorski

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY I MIASTA ODOLANÓW**

z dnia 30 marca 2026 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy i Miasta Odolanów
na lata 2025-2032**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15, art. 40 ust. 1 i ust. 2 pkt 3, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 1153) oraz art. 21 ust. 1 pkt. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2023 r., poz. 725 z późn. zm.) Rada Gminy i Miasta Odolanów uchwała, co następuje:

§ 1. 1. Uchwała się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy i Miasta Odolanów na lata 2025 – 2032” w brzmieniu określonym w załączniku do niniejszej uchwały.

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

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

Przewodniczący Rady

Janusz Szustkiewicz

Joanna Liberska-Nowakowska

ADWOKAT

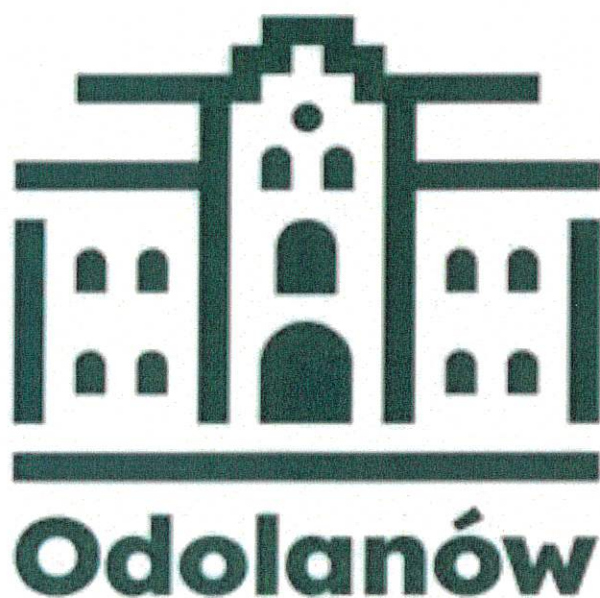
INSPEKTOR

Agneszka Garbaczuk

Załącznik do uchwały nr
Rady Gminy i Miasta Odolanów
z dnia 30 marca 2026 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY I MIASTA ODOLANÓW

na lata 2025- 2032



Sporządziła: Agnieszka Garbarczyk

Dane: Odolanowski Zakład Komunalny Sp. z o.o., Centrum Usług Wspólnych w Odolanowie, Gminno-Miejskie Centrum Pomocy „Wiara-Nadzieja-Miłość” oraz Urząd Gminy i Miasta Odolanów

Podstawą do przygotowania Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem gminy Odolanów jest ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 725). Niniejsze opracowanie zawiera wszystkie niezbędne elementy, które powinny zostać zawarte w przedmiotowym programie zgodnie z art. 21 ust. 2 w/w ustawy.

Rozdział I

§ 1. Postanowienia ogólne i cele programu

1. Gmina na zasadach i w przypadkach określonych w ustawie z dnia 21 marca 2001r., o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725.) zwanej dalej ustawą, zapewnia lokale będące przedmiotem najmu oraz zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach. Gmina wykonuje zadania wykorzystując mieszkaniowy zasób Gminy i Miasta Odolanów. Ilekroć w programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2025-2032, zwanym dalej „Programem”, mowa o mieszkaniowym zasobie Gminy i Miasta Odolanów, rozumie się przez to lokale służące do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych stanowiące własność Gminy i Miasta Odolanów.

2. Program zawiera prognozę działań gminy w latach 2025-2032, nakierowanych na poprawę stanu technicznego i standardu mieszkaniowego.

3. Główne cele gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy i Miasta Odolanów na lata 2025-2032 są następujące:

- 1) Pomoc osobom najbardziej potrzebującym w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych.
- 2) Systematyczna poprawa stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy i Miasta Odolanów.
- 3) Prowadzenie polityki czynszowej, zapewniającej właściwe wpływy środków na utrzymanie zasobów mieszkaniowych.
- 4) W przypadku pozyskania środków z zewnętrznych źródeł finansowania nie wyklucza się modernizacji istniejących lokali mieszkalnych.
- 5) Utrzymanie nieruchomości w stanie nie pogorszonym, zgodnie z ich przeznaczeniem.

Rozdział II

§ 1. Wielkość zasobów mieszkaniowych Gminy i Miasta Odolanów, prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy i Miasta Odolanów oraz prognoza dotycząca zmian w zakresie wielkości zasobu mieszkaniowego.

1. Aktualny stan zasobu mieszkaniowego Gminy i Miasta Odolanów z podziałem na poszczególnych zarządców:

W Gminie i Mieście Odolanów rozróżnić można czterech zarządców nieruchomości mieszkaniowych, które stanowią własność gminy. Należą do nich Urząd Gminy i Miasta Odolanowie, który zarządza trzema lokalami w byłym budynku dworca PKP w Odolanowie oraz mieszkaniem chronionym w miejscowości Baby, Odolanowski Zakład Komunalny Sp. z o.o., który ma w zarządzie 23 lokale mieszkalne: komunalne i socjalne, szkoły i przedszkola z terenu gminy Odolanów zarządzające 6 lokalami mieszkalnymi – komunalnymi oraz Gminno-Miejskie Centrum Pomocy „Wiara-Nadzieja-Miłość”, które zarządza 1 lokalem.

Ryc. 1 Lokale będące pod zarządem Urzędu Gminy i Miasta w Odolanowie:

Lp.	Adres – lokalizacja	metraż	rodzaj lokalu	Istniejące wyposażenie techniczne
1.	ul. Dworcowa 2/1, 63-430 Odolanów	72,91 m ²	lokal komunalny	instalacja wodno – kalanizacyjna, gaz, c.o.
2.	ul. Dworcowa 2/2, 63-430 Odolanów	68,45 m ²	lokal komunalny	instalacja wodno – kalanizacyjna, gaz, c.o.
3.	ul. Dworcowa, 2/3, 63-430 Odolanów	75,50 m ²	lokal komunalny	instalacja wodno – kalanizacyjna, gaz, c.o.
4.	Baby 22/1	45,18 m ²	mieszkanie chronione	Instalacja wodociągowa

Ryc. 2 Lokale będące pod zarządem Odolanowskiego Zakładu Komunalnego Sp. z o.o.:

Lp.	ADRES	METRAŻ m ²	RODZAJ LOKALU	ISTNIEJĄCE WYPOSAŻENIE TECHNICZNE	LICZBA LOKATORÓW ZAMIESZKUJĄCYCH LOKAL ORAZ RODZAJ UMOWY
1.	Odolanów, ul. Krotoszyńska 119	48,10	Lokal komunalny	Instalacja wodno-kanalizacyjna	1 osoba-czas nieokreślony
2.	Odolanów ul. Gimnazjalna 8a/2	71,85	Lokal komunalny	Instalacja wodno-kanalizacyjna Centralne ogrzewanie, gaz	3 osoby-czas nieokreślony
3.	Odolanów ul. Gimnazjalna 8a/1	79,81	Lokal komunalny	Instalacja wodno-kanalizacyjna Centralne ogrzewanie, gaz	2 osoby-czas nieokreślony
4.	Odolanów ul. Gimnazjalna 8b/2	70,41	Lokal komunalny	Instalacja wodno-kanalizacyjna Centralne ogrzewanie, gaz	4 osoby-czas nieokreślony
5.	Odolanów ul. Gimnazjalna 8b/1	62,25	Lokal komunalny	Instalacja wodno-kanalizacyjna Centralne ogrzewanie, gaz	2 osoby-czas nieokreślony
6.	Baby 22/8	52,30	Lokal komunalny	Instalacja wodociągowa	1 osoba-czas nieokreślony
7.	Baby 22/4	38,27	Lokal komunalny	Instalacja wodociągowa	4 osoby-czas nieokreślony
8.	Raczyce, ul Odolanowska 82	41,48	Lokal komunalny	Instalacja wodociągowa, kanalizacyjna	1 osoba –czas nieokreślony
9.	Raczyce ul. Odolanowska 40/1	72,34	Lokal komunalny	Instalacja wodno-kanalizacyjna	7 osób-czas nieokreślony
10.	Raczyce ul. Odolanowska 40/2	36,00	Lokal komunalny	Instalacja wodno-kanalizacyjna	1 osoba-czas nieokreślony
11.	Kaczory ul. Raszowska 32	89,95	Lokal komunalny	Instalacja wodociągowa	1 osoba-czas nieokreślony

c. d. Ryc. 2 Lokale będące pod zarządem Odolanowskiego Zakładu Komunalnego Sp. z o.o.

Lp.	ADRES	METRAŻ m ²	RODZAJ LOKALU	ISTNIEJĄCE WYPOSAŻENIE TECHNICZNE	LICZBA LOKATORÓW ZAMIESZKUJĄCYCH LOKAL ORAZ RODZAJ UMOWY
12.	Raczyce ul. Odolanowska 82/9	22,00	Lokal socjalny	Instalacja wodociągowa, kanalizacyj	1 osoba-na czas określony
13.	Raczyce ul. Odolanowska 82/10	28,00	Lokal socjalny	Instalacja wodociągowa, kanalizacyj	BRAK LOKATORÓW
14.	Tarchały Mate 60/1	35,98	Lokal socjalny	Instalacja wodociągowa, wc	1 osoba-na czas określony
15.	Tarchały Mate 60/2	35,98	Lokal socjalny	Instalacja wodociągowa, wc	3 osoby czas określony
16.	Tarchały Mate 62/1-2	71,96	Lokal socjalny	Instalacja wodociągowa, wc	3 osoby-na czas określony.
17.	Tarchały Mate 62/3-4	71,96	Lokal socjalny	Instalacja wodociągowa, wc	8 osób-na czas określony
18.	Tarchały Mate 60/4	35,98	Lokal socjalny	Instalacja wodociągowa, wc	BRAK LOKATORÓW
19.	Tarchały Mate 60/3	35,98	Lokal socjalny	Instalacja wodociągowa, wc	BRAK LOKATORÓW
20.	Garki ul. Szkolna 7/1	81,42	Lokal komunalny	Instalacja wodociągowa	4 osoby- umowa na czas nieokreślony
21.	Garki ul. Szkolna 7/2	65,34	Lokal komunalny	Instalacja wodociągowa	2 osoby-umowa na czas nieokreślony

Ryc. 3 Lokale będące pod zarządem szkół i przedszkoli Gminy i Miasta Odolanów

Lp.	ADRES	METRAŻ m ²	RODZAJ LOKALU	ISTNIEJĄCE WYPOSAŻENIE TECHNICZNE	LICZBA LOKATORÓW	RODZAJ UMOWY
1.	Plac Kościuszki 4/1	35	Lokal komunalny	woda, kanalizacja	0	-
2.	Plac Kościuszki 4/2	58,5	Lokal komunalny	woda, kanalizacja, gaz	3	określony
3.	Plac Kościuszki 4/3	35,5	Lokal komunalny	woda, kanalizacja	2	określony
4.	Huta 63 a	83,5	Lokal komunalny	woda, gaz, ogrzewanie gazowe	0	-
5.	Garki ul. Szkolna 3	58,01	Lokal komunalny	woda, kanalizacja, gaz	2	nieokreślony
6.	Garki ul. Szkolna 3	52,95	Lokal komunalny	woda, kanalizacja, ogrzewanie gazowe	0	-

Ryc. 4 Lokal będący pod zarządem Gminno-Miejskiego Centrum Pomocy „Wiara-Nadzieja-Miłość”

Lp.	ADRES	METRAŻ m ²	RODZAJ LOKALU	ISTNIEJĄCE WYPOSAŻENIE TECHNICZNE	LICZBA LOKATORÓW	RODZAJ UMOWY
1.	Odolanów, Rynek 3	33,10	Wspomagane	woda, kanalizacja	0	-

2. Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy i Miasta Odolanów w poszczególnych latach 2025-2032:

Legenda – klasyfikacja stanu technicznego lokalu:

- **bardzo dobry** – lokal po remoncie kapitalnym lub w bardzo dobrym stanie technicznym
- **dobry** – lokal sprawny technicznie, wymagający jedynie bieżącej konserwacji
- **dostateczny** – lokal wymagający częściowych napraw lub remontów
- **zły** – lokal wymagający remontu kapitalnego

Ryc. 5

Lp.	ADRES	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
1.	ul. Dworcowa 2/1, Odolanów	dobry	Dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
2.	ul. Dworcowa 2/1, Odolanów	dobry	Dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
3.	ul. Dworcowa 2/1, Odolanów	dobry	Dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry

4.	Baby 22/1	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry
5.	Odolanów, ul. Krotoszyńska 119											
6.	Odolanów ul. Gimnazjalna 8a/2	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
7.	Odolanów ul. Gimnazjalna 8a/1	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
8.	Odolanów ul. Gimnazjalna 8b/2	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
9.	Odolanów ul. Gimnazjalna 8b/1	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
10.	Baby 22/8	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny
11.	Baby 22/4	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny
12.	Raczyce, ul Odolanowska 82	zły	zły	zły	zły	zły	zły	zły	zły	zły	zły	zły
13.	Raczyce ul. Odolanowska 40/1	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
14.	Raczyce ul. Odolanowska 40/2	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny
15.	Kaczory ul. Raszowska 32	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny
16.	Raczyce ul. Odolanowska 82/9	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny
17.	Raczyce ul. Odolanowska 82/10	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny
18.	Tarchały Małe 60/1	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
19.	Tarchały Małe 60/2	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry

3. Prognoza dotycząca zmian w mieszkaniowym zasobie Gminy i Miasta Odolanów:

Obecnie nie przewiduje się zmian w ilości dostępnych lokali komunalnych i socjalnych na terenie Gminy i Miasta Odolanów. Zmiany w tym zakresie mogą jednak nastąpić w przypadku sprzedaży lokali komunalnych na rzecz ich dotychczasowych najemców tylko i wyłącznie na wniosek najemcy oraz za zgodą Burmistrza Gminy i Miasta Odolanów.

W wyniku uaktualnienia listy osób oczekujących na przyznanie mieszkania została zidentyfikowana potrzeba malejącego zainteresowania mieszkaniami komunalnymi.

Gmina i Miasto Odolanów posiada aktualnie wolne tereny w postaci działek budowlanych znajdujących się w miejscowości Garki – dojazd od ul. Głównej, które w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zostały ujęte pod zabudowę mieszkaniową.

Aktem notarialnym Repertorium A numer 6595/2012 z dnia 20 listopada 2012 roku pomiędzy Gminą i Miastem Odolanów a Polskie Koleje Państwowe Spółka Akcyjną z siedzibą w Warszawie przy ul. Szczęśliwickiej 62 - nabyte zostały nieodpłatnie budynki dworców PKP w Odolanowie i w Garkach wraz z przyległymi nieruchomościami.

W budynku dawnego dworca PKP w Odolanowie mieszczą się trzy mieszkania będące pod zarządem Gminy i Miasta Odolanów, pozostała część została zaadoptowana na dzienny dom pobytu dla seniora „Senior+” W roku 2020 została wymieniona stolarka okienna, a budynek został odnowiony poprzez odświeżenie elewacji.

Wnioski o wykup lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy i Miasta Odolanów przyjmowane będą w sposób ciągły, w całym okresie obowiązywania programu

Ryc. 6. Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego

ROK	PROGNOZOWANA WIELKOŚĆ ZASOBU MIESZKANIOWEGO
2025	32
2026	32
2027	32
2028	32
2029	32

2030	32
2031	32
2032	32

Rozdział III

§ 1. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali na lata 2025 - 2032

1. Lokale komunalne i socjalne stanowiące mieszkaniowy zasób gminy z uwagi na ich ciągłe zamieszkanie i użytkowanie oraz sprawowany nad ich użytkowaniem nadzór ze strony zarządców w większości przypadków wymagają jedynie bieżącego utrzymania.

2. W celu przejrzystego zobrazowania potrzeb i planów remontowo – modernizacyjnych wynikających ze stanu technicznego lokali w perspektywie lat 2025 – 2032, poniżej zawarto informacje w formie tabelarycznej, gdzie poszczególne oznaczenia stanowią:

- 1) a – niezbędne prace remontowe (np. po eksmisjach, zwrotach lokalu lub po zmarłych lokatorach),
- 2) b – wymiana stolarki okiennej i drzwiowej,
- 3) c – roboty dekarско – blacharskie,
- 4) d – roboty wod. – kan. i gaz.
- 5) e – wymiana instalacji elektrycznej, roboty ogólnobudowlane,
- 6) f – bieżące utrzymanie,
- 7) g – inne (podać jakie?)

3. Istotnym założeniem przyjętego planu remontu jest doinwestowanie, remont i skuteczne bieżące utrzymanie już istniejących zasobów. Czynności te mają utrzymać substancję budynkową w niepogorszonym stanie technicznym. Remonty finansowane są głównie z wpływów z opłat czynszowych oraz bieżących środków budżetowych.

Ryc. 7. Plan zadań remontowych w poszczególnych lokalach w latach 2025-2032, lokale zarządzane przez Urząd Gminy i Miasta w Odolanowie:

Lp.	Adres	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
1.	ul. Dworcowa 2/1, 63-430 Odolanów	f	f	f	f	f	f	f	f
2.	ul. Dworcowa 2/2, 63-430 Odolanów	f	f	f	f	f	f	f	f
3.	ul. Dworcowa 2/3, 63-430 Odolanów	f	f	f	f	f	f	f	f
4.	Baby 22/1	f	f	f	f	f	f	f	f

Ryc. 8. Plan zadań remontowych w poszczególnych lokalach w latach 2025-2032, lokal zarządzany przez Gminno-Miejskiego Centrum Pomocy „Wiara-Nadzieja-Miłość”

Lp.	Adres	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
1.	Odolanów, Rynek 3	f	f	f	f	f	f	f	f

Ryc. 9 Plan zadań remontowych w poszczególnych lokalach w latach 2025-2032 lokale zarządzane przez Odolanowski Zakład Komunalny Sp. z o.o.

Lp.	Adres	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
1.	Odolanów ul. Krotoszyńska 119	f	f	f	f	f	f	f	f
2.	Odolanów ul. Gimnazjalna 8a/2	f	f	f	f	f	f	f	f
3.	Odolanów ul. Gimnazjalna 8a/1	f	f	f	f	f	f	f	f
4.	Odolanów ul. Gimnazjalna 8b/2	f	f	f	f	f	f	f	f
5.	Odolanów ul. Gimnazjalna 8b/1	f	f	f	f	f	f	f	f
6.	Baby 22/8	f	f	f	f	f	f	f	f
7.	Baby 22/4	f	f	f	f	f	f	f	f
8.	Raczyce ul. Odolanowska 82	f	f	f	b,c,d,e	f	f	f	f
9.	Raczyce ul. Odolanowska 40/1	f	f	f	f	f	f	f	f
10.	Raczyce ul. Odolanowska 40/2	f	f	f	f	f	f	f	f
11.	Kaczory ul. Raszowska 32	f	f	f	f	f	f	f	f
12.	Raczyce ul. Odolanowska 82/9	f	f	f	f	f	f	f	f
13.	Raczyce ul. Odolanowska 82/10	f	f	f	f	f	f	f	f
14.	Tarchały Małe 60/1	f	f	f	f	f	f	f	f
15.	Tarchały Małe 60/2	f	a	f	a	f	a	f	a

16.	Tarchaty Mate 60/3		a	f	a	f	a	f	a	f	a	f
17.	Tarchaty Mate 60/4		a	f	a	f	a	f	a	f	a	f
18.	Tarchaty Mate 62/1-2		f	f	f	f	f	f	f	f	f	f
19.	Tarchaty Mate 62/3-4		f	f	f	f	f	f	f	f	f	f
20.	Garki ul. Szkolna 7/1		f	f	f	f	f	f	f	f	f	f
21.	Garki ul. Szkolna 7/2		f	f	f	f	f	f	f	f	f	f

Ryc. 10. Plan zadań remontowych w poszczególnych lokalach w latach 2025-2032, lokale zarządzane przez szkoły i przedszkola z terenu Gminy i Miasta Odolanów:

Lp.	Adres	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
1.	Plac Kościuszki 4/1	f	f	f	b,d,e,f	f	f	f	f
2.	Plac Kościuszki 4/2	f	f	f	b,d,e,f	f	f	f	f
3.	Plac Kościuszki 4/3	f	f	f	b,d,e,f	f	f	f	f
4.	Huta 63 a	f	f	f	b,c,g	e,f,g	f	f	f
5.	Garki ul. Szkolna 3	f	f	f	f	f	f	f	f
6.	Garki ul. Szkolna 3	f	f	f	f	f	f	f	f

Rozdział IV

§ 1. Planowana sprzedaż lokali

1. W programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2025-2032 lokale komunalne stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy i Miasta Odolanów mogą zostać sprzedane na rzecz dotychczasowych najemców tylko i wyłącznie na wniosek najemcy oraz za zgodą Burmistrza Gminy i Miasta Odolanów. Zasady sprzedaży oraz bonifikaty od sprzedaży zostały przyjęte Uchwałą Nr XV/131/25 Rady Gminy i Miasta Odolanów z dnia 6 czerwca 2025r. w sprawie zasad sprzedaży lokali i budynków mieszkalnych stanowiących własność Gminy i Miasta Odolanów oraz udzielania bonifikat od cen sprzedaży na rzecz najemców lokali i budynków mieszkalnych.

Rozdział V

§ 1. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Zasady polityki czynszowej zasobów mieszkaniowych jednostki samorządowej uchwała Rada Gminy i Miasta Odolanów, natomiast organ wykonawczy tej jednostki ustala stawkę bazową czynszu. Stawka bazowa czynszu ustalona jest dla powierzchni użytkowej mieszkania.

2. Czynsz obejmuje: koszty administrowania, konserwacji i utrzymania technicznego budynku w tym remonty lokali i pomieszczeń wspólnego użytkowania.

3. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania i części przynależnych do lokalu, a niezależnych od właściciela m.in. opłat za dostawę do lokalu energii elektrycznej, gazu i wody, odbiór nieczystości płynnych i stałych.

4. Polityka czynszowa Gminy i Miasta Odolanów powinna zmierzać do takiego kształtowania czynszu w latach 2025-2032, który zapewniłby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy zmierzać do takiego stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Uwzględniając obecnie obowiązującą wysokość czynszu w stosunku do wartości odtworzeniowej oraz potrzeb remontowych lokali, należy przyjąć, że obecnie obowiązująca stawka czynszu jest za niska w stosunku do potrzeb. Prognozuje się, że zmiana wysokości czynszu będzie zmierzała do stałego wzrostu w latach obowiązywania programu.

5. Stawki czynszu za lokal mieszkalny za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu z tytułu najmu lokali mieszkalnych (komunalnych) i socjalnych ustala Burmistrz Gminy i Miasto Odolanów w drodze zarządzenia.

Ryc. 11. Czynniki obniżające stawkę czynszu w mieszkaniowym zasobie gminy możliwe do zastosowania:

POŁOŻENIE BUDYNKU	
mieszkanie położone w II strefie bez względu na wyposażenie	10%
POŁOŻENIE LOKALU W BUDYNKU	
mieszkanie w suterenie lub na strychu	4%
mieszkanie wspólne	2%
WYPOSAŻENIE BUDYNKU W LOKALU W URZĄDZENIA TECHNICZNE I INSTALACJE ORAZ ICH STANU	
mieszkanie bez urządzeń wodociągowych lub kanalizacyjnych	5%
mieszkanie bez c. – o.	3%
OGÓLNY STAN TECHNICZNY BUDYNKU	
Nie dotyczy	0%

Ustalono, że:

- 1) I strefa znajduje się w granicach miasta Odolanów,
- 2) II strefa znajduje się na terenach poza granicami miasta Odolanów, w granicach gminy Odolanów,
- 3) Maksymalne obniżenie czynszu może wynieść 30%.
- 4) Zarządca podejmuje indywidualną decyzję wobec najemcy w kwestii udzielenia rabatu procentowego określonego w przedstawionej rycinie Nr 11,
- 5) Czynniki obniżające stawkę czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne - stawkę bazową obniżono o 60%, co wyczerpuje dyspozycję zawartą w art. 23 ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.
- 6) Czynsz za lokale mieszkalne oraz socjalne opłacają najemcy lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy. Przez powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego i socjalnego należy rozumieć powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnym potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania; za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów i loggii, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych do przechowywania opału.

- 7) Obmiaru powierzchni użytkowej lokalu dokonuje się w świetle wyprawionych ścian, według zasad określonych w Polskiej Normie odpowiedniej do określania i obliczania wskaźników powierzchniowych i kubaturowych w budownictwie.
- 8) W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeżeli zostały dokonane w lokalu ulepszenia mające wpływ na wysokość czynszu. Istnieje możliwość wyrażenia zgody przez zarządcę nieruchomości na wprowadzenie ulepszeń w lokalach zamieszkiwanych przez najemców w zamian za odjęcie kosztów ulepszeń od bieżącego czynszu. Niniejsza sytuacja może nastąpić jedynie na podstawie pisemnej zgody zarządcy w przeciwnym razie ulepszenia dokonywane są na koszt najemcy bez możliwości ubiegania się o zwrot w ramach obniżonego czynszu.
- 9) Czynsz najmu płatny jest za dany miesiąc z góry do 10-go dnia każdego miesiąca.

Rozdział VI

§ 1. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są wpływy z czynszów płaconych przez lokatorów. Przewiduje się możliwość dofinansowania z budżetu gminy do adaptacji lokali pozyskanych przez gminę w celu przeznaczenia ich na lokale socjalne oraz bieżące remonty zasobu pod warunkiem akceptacji zmian budżetowych przez Radę Gminy i Miasta w Odolanowie.

Rozdział VII

§ 1. Wysokość wydatków 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 wydatki inwestycyjne dla gminnego zasobu mieszkaniowego w latach od 2025 - 2032 przedstawiają poniższe tabele Ryc. 12. oraz Ryc. 13, Ryc. 14. oraz Ryc. 15,

Ryc. 12. Przewidywane wydatki z wyszczególnieniem ich rodzaju z podziałem na lata 2025 – 2032:

Rodzaj wydatków w zł	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Koszty bieżącej eksploatacji	70.000 zł	73.000 zł	77.000 zł	81.000 zł	85.000 zł	89.000 zł	93.000 zł	97.000 zł
Koszty modernizacji i remontów	30.000 zł	35.000 zł	35.000 zł	35.000 zł	35.000 zł	35.000 zł	40.000 zł	40.000 zł
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	-	-	-	-	-	-	-	-
Koszty inwestycyjne	20.000 zł	20.000 zł	20.000 zł	25.000 zł	25.000 zł	25.000 zł	30.000 zł	30.000 zł
Razem	120.000 zł	128.000 zł	132.000 zł	141.000 zł	145.000 zł	149.000 zł	163.000 zł	167.000 zł

Źródła finansowania w/w kosztów :

- koszty utrzymania – czynsze
- koszty remontowe – dofinansowanie gminy.

- Przedstawione w tabeli dane to szacunkowe kwoty zaplanowane przez Odolanowski Zakład Komunalny Sp. z o.o.

Ryc. 13. Przewidywane wydatki z wyszczególnieniem ich rodzaju na lata 2025 – 2032 w mieszkaniach będących pod zarządem szkół:

Rodzaj wydatków w zł	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
koszty bieżącej eksploatacji	20 536,34 zł	20 616,84 zł	20 709,36 zł	20 815,76 zł	20 938,12 zł	21 078,80 zł	21 240,67 zł	21 426,77 zł
koszty modernizacji i remontów	70 000,00 zł	250 000,00 zł	30 000,00 zł	70 000,00 zł	-	-	-	-
koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	-	-	-	-	-	-	-	-
koszty inwestycji	-	-	-	-	-	-	-	-
Razem	90 536,34 zł	270 616,84 zł	50 709,36 zł	90 815,76 zł	20 938,12 zł	21 078,80 zł	21 240,67 zł	21 426,77 zł

- Przedstawione w tabeli dane to szacunkowe kwoty zaplanowane przez Centrum Usług Wspólnych w Odolanowie.

Ryc. 14. Przewidywane wydatki z wyszczególnieniem ich rodzaju na lata 2025 – 2032 w mieszkaniach będących pod zarządem Urzędu Gminy i Miasta Odolanów:

Rodzaj wydatków w zł	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
koszty bieżącej eksploatacji	10 000,00 zł	10 000,00 zł	10 000,00 zł	10 000,00 zł	10 000,00 zł	10 000,00 zł	10 000,00 zł	10 000,00 zł
koszty modernizacji i remontów	25 000,00 zł	25 000,00 zł	40 000,00 zł	35 000,00 zł	15 000,00 zł	20 000,00 zł	10 000,00 zł	30 000,00 zł
koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	-	-	-	-	-	-	-	-
koszty inwestycji	-	-	-	-	-	-	-	-
Razem	35 000,00zł	35 000,00zł	50 000,00 zł	45 000,00 zł	25 000,00zł	30 000,00 zł	20 000,00 zł	40 000,00 zł

- Przedstawione w tabeli dane to szacunkowe kwoty zaplanowane przez Urząd Gminy i Miasta Odolanów.

Ryc. 15. Przewidywane wydatki z wyszczególnieniem ich rodzaju na lata 2025 – 2032 w mieszkaniach będących pod zarządem Gminno-Miejskiego Centrum Pomocy „Wiara-Nadzieja-Miłość”

Rodzaj wydatków w zł	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
koszty bieżącej eksploatacji	3 000,00 zł	3 000,00 zł	3 000,00 zł	3 000,00 zł	3 000,00 zł	3 000,00 zł	3 000,00 zł	3 000,00 zł
koszty modernizacji i remontów	5 000,00 zł	5 000,00 zł	5 000,00 zł	5 000,00 zł	5 000,00 zł	5 000,00 zł	5 000,00 zł	5 000,00 zł
koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	-	-	-	-	-	-	-	-
koszty inwestycji	-	-	-	-	-	-	-	-
Razem	8 000,00zł	8 000,00zł	8 000,00 zł	8 000,00 zł	8 000,00zł	8 000,00 zł	8 000,00 zł	8 000,00 zł

- Przedstawione w tabeli dane to szacunkowe kwoty zaplanowane przez Gminno-Miejskie Centrum Pomocy „Wiara-Nadzieja-Miłość”

Rozdział VIII

§ 1. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy i Miasta Odolanów oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach

1. Odolanowski Zakład Komunalny Sp. z o.o. zarządza mieszkaniowym zasobem Gminy i Miasta Odolanów na podstawie umowy o zarządzaniu zgodnie z art.305 pkt 1 w zw. z art. 214 ust. 1 pkt 11 ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1320 z późn. zm.). Umowa zawierana jest co roku.

Lokale socjalne:

Lp.	Adres	Nr lokalu	Ilość mieszkań	Pow. Użytkowa
1.	Raczyce ul. Odolanowska	82/9, 82/10	2	48,00 m ²
2.	Tarchały Małe	60, 62	8	287,84 m ²

Lokale pozostałe:

Lp.	Adres	Nr lokalu	Ilość mieszkań	Pow. Użytkowa
1	Odolanów ul. Krotoszyńska	119/7	1	48,10 m ²
2	Odolanów ul. Gimnazjalna	8	4	284,32 m ²
3	Baby	22	2	90,57 m ²
4	Raczyce ul. Odolanowska	40/1, 40/2	2	106,60 m ²
5	Raczyce ul. Odolanowska	82	1	41,48 m ²
7	Kaczory ul. Raszkowska	32	1	89,95 m ²

2. Ponadto Burmistrz Gminy i Miasta Odolanów ustanowił **trwale zarządy** i przekazał na rzecz instytucji oświatowych oraz jednostek budżetowych swoje zadania dotyczące gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na podstawie:

- Decyzji WRG.6844.2.2014 Burmistrza Gminy i Miasta w Odolanowie z dn. 24.11.2014 r. w sprawie ustanowienia trwałego zarządu. Postanowiono przekazać w trwały zarząd na rzecz **Przedszkola im. Kubusia Puchatka w Odolanowie** nieruchomość położoną w Odolanowie przy Pl. Kościuszki:

Lp.	Adres	Nr lokalu	Ilość mieszkań	Powierzchnia mieszkalna w m ²
1.	Odolanów, Pl.Kościuszki	4/1, 4/2, 4/3	3	129 m ²

- Decyzji GGGiMK.6844.4.2021 Burmistrza Gminy i Miasta w Odolanowie z dnia 10.11.2021 r. w sprawie ustanowienia trwałego zarządu. Postanowiono przekazać nieruchomość na rzecz **Szkoły Podstawowej w Hucie**.

Lp.	Adres	Nr lokalu	Ilość mieszkań	Powierzchnia mieszkalna w m ²
1.	Huta	63a	1	65,20 m ²

- Decyzji GGGiMK.6844.3.2021 Burmistrza Gminy i Miasta w Odolanowie z dnia 15.10.2021 r. w sprawie ustanowienia trwałego zarządu. Postanowiono przekazać nieruchomości na rzecz **Szkoły Podstawowej w Garkach**

Lp.	Adres	Nr lokalu	Ilość mieszkań	Powierzchnia mieszkalna w m ²
1.	Garki, Szkolna	3	2	110,96 m ²

- Decyzji GGGiMK.6844.1.2023 Burmistrza Gminy i Miasta w Odolanowie z dnia 09.01.2023 r. w sprawie ustanowienia trwałego zarządu. Postanowiono przekazać nieruchomości na rzecz Gminno-Miejskiego Centrum Pomocy „Wiara-Nadzieja-Miłość”

Lp.	Adres	Nr lokalu	Ilość mieszkań	Powierzchnia mieszkalna w m ²
1.	Odolanów, Rynek 3	1	1	33,10 m ²

3. W Urzędzie Gminy i Miasta Odolanów prowadzona jest ewidencja potrzeb mieszkaniowych, a wpływające wnioski rozpatrywane są wg. potrzeb i możliwości lokalowych. Nie przewiduje się zmian w sposobie i zarządzaniu gminnym zasobem mieszkaniowym. Dotychczasowy sposób zarządzania sprawdził się i będzie kontynuowany w kolejnych latach.

Rozdział IX

§ 1. Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy i Miasta Odolanów należy podjąć działania zmierzające do :
 - 1) intensyfikacji zamiany mieszkań i dostosowania zajmowanych mieszkań do sytuacji materialnej najemców i wielkości rodziny.
 - 2) egzekwowania regularnych i terminowych płatności czynszu poprzez niezwłoczne uruchamianie procesu windykacji w momencie pojawienia się zaległości czynszowych obejmujących trzy kolejne okresy płatności.
 - 3) obniżenia kosztów eksploatacji,
 - 4) adaptacje budynków stanowiących własność gminy lub ich część na lokalne socjalne i mieszkalne w miarę zaistniałych możliwości,
 - 5) dopuszcza się sprzedaż lokali na podstawie wniosku obecnego Najemcy pod warunkiem, iż lokal w ciągu ostatnich 5 lat nie przechodził remontów i modernizacji podnoszących jego wartość.
 - 6) Podejmowanie działań w celu zabezpieczenia corocznie w budżecie gminy stosownych środków na wykonanie remontów bieżących.

Uzasadnienie

W związku z zakończeniem terminu obowiązywania Uchwały nr XXXIII/318/17 Rady Gminy i Miasta Odolanów z dnia 13 listopada 2017r. w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Zasobem Mieszkaniowym Gminy i Miasta Odolanów na lata 2017-2024 Gmina Odolanów jest zobowiązana opracować Wieloletni Programu Gospodarowania Zasobem Mieszkaniowym Gminy Odolanów na kolejny okres. Z uwagi na rozstrzygnięcie nadzorcze Wojewody Wielkopolskiego z dnia 4 lutego 2026r. orzekające o stwierdzeniu nieważności Uchwały XX/184/2025 Rady Gminy i Miasta Odolanów z dnia 30 grudnia 2025r. w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Zasobem Mieszkaniowym Gminy i Miasta Odolanów na lata 2025-2032 przedmiotowa Uchwała w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Zasobem Mieszkaniowym Gminy i Miasta Odolanów na lata 2025-2032 została uzupełniona o brakujące elementy i określa w szczególności:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach;
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- 7) wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, a także wydatki inwestycyjne;
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:
 - a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
 - b) planowaną sprzedaż lokali.

W wyniku przeprowadzonej analizy Wieloletni Program Gospodarowania Zasobem Mieszkaniowym Gminy i Miasta Odolanów na lata 2025-2032 stanowi kontynuację działań rozpoczętych w latach 2017-2024, mających na celu poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy i Miasta Odolanów, co przyczyni się do poprawy jakości życia jego mieszkańców.