

PROJEKT

UCHWAŁA NR/...../2025

Rady Gminy Kotlin

z dnia grudnia 2025 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy
Kotlin na lata 2025-2030**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1, ust. 2 i ust. 3a 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 ze zm.) Rada Gminy Kotlin uchwala co następuje :

§ 1. Uchwala się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kotlin na lata 2025-2030, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kotlin.

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

Zweryfikowano pod względem
formalno-prawnym

dnia 12. 2025
radca prawny Jan Koźmiński

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne i cele programu

§ 1. Gmina na zasadach i w przypadkach określonych w ustawie z dnia 21 marca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725 ze zm.) zwanej dalej ustawą, tworzy warunki do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej poprzez zapewnienie lokali będących przedmiotem najmu oraz zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach. Zadania powyższe wykonywane są przy wykorzystaniu mieszkaniowego zasobu Gminy Kotlin.

§ 2. Celem wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kotlin na lata 2025-2030 jest określenie podstawowych kierunków działania Gminy Kotlin w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy Kotlin w latach 2025-2030.

§ 3.1. Mieszkaniowy zasób Gminy Kotlin tworzą lokale i budynki stanowiące własność Gminy Kotlin.

2. Dane liczbowe dotyczące mieszkaniowego zasobu Gminy Kotlin stanowiącego własność Gminy przedstawia poniższa tabela nr 1.

Tabela nr 1

Lp.	Adres	Liczba lokali mieszkalnych ogółem	w tym lokale socjalne	Powierzchnia użytkowa ogółem w m ²
1.	Kotlin ul. Dworcowa 10	4	0	242,69
2.	Racendów 56	4	0	137,92
3.	Wola Książęca	5	0	98,43
Razem		13	0	479,04

2. Prognozę zasobu mieszkaniowego Gminy Kotlin na lata 2025-2030 przedstawia tabela nr 2

Lp.	Wyszczególnienie	2025	2026	2027	2028	2029	2030
1.	Lokale mieszkalne	13	9	0	0	0	0
2.	Lokale socjalne	0	0	0	0	0	0
3.	Razem:	13	9	0	0	0	0

3. Planuje się zmniejszenie ilości lokali mieszkalnych poprzez sprzedaż poszczególnych lokali. Gmina Kotlin nie przewiduje inwestycji w postaci budowy nowych obiektów mieszkalnych.

4. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Kotlin można określić jako dostateczny. Wszystkie budynki należące do zasobu zostały wybudowane przed 1945 rokiem i są wyeksploatowane. Omawiane budynki wyposażone są w instalację wodociągową oraz instalację kanalizacyjną. Lokale nie posiadają centralnego ogrzewania, ogrzewane są z pieców znajdujących w każdym mieszkaniu. Analiza stanu technicznego mieszkań wskazuje, iż budynki wymagają sporych nakładów finansowych na bieżące remonty.

Priorytetem w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym gminy Kotlin jest nie dopuszczenie do pogorszenia stanu technicznego budynków, stopniowa modernizacja, kontrola bieżących potrzeb remontowych.

Rozdział 3.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata 2025-2030

§ 4. 1. Wszystkie lokale oraz budynki wymagają przeprowadzenia remontu.

Wynikają one z protokołów kontroli stanu technicznego budynków oraz sposobu użytkowania przez najemców.

Do zasadniczych prac remontowych zasobów mieszkaniowych gminy należy zaliczyć:

- remont lub wymiana pokrycia dachowego,
- wymiana stolarki okiennej i drzwiowej,
- odnowienie elewacji,
- remont klatki schodowej,
- wymiana instalacji elektrycznej,
- wymiana bądź przebudowa istniejącego ogrzewania.

2. Plan remontów budynków :

Wola Książęca 25

- modernizacja przewodów kominowych,
- montaż kapturków na rurach wentylacyjnych,

- remont i założenie opasek w szczycie budynku.

Racendów 56

- wymiana rynien i rur spustowych,
- wymiana pokrycia dachowego,
- remont schodów wejściowych,
- usunięcie spękania nadproża ceglanego,
- założenie opasek w szczycie budynku,
- modernizacja przewodów kominowych.

Kotlin ul. Dworcowa 10

- przemurowanie murka ogniowego,
- uzupełnienie ubytków dachówek,
- uzupełnienie ubytków tynków i zakonserwowanie elementów drewnianych,
- wyremontować opaskę wokół budynku.

Remonty z podziałem na lata 2025-2030

Roboty	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Zduńskie	3.000,00 zł	-----	-----	-----	-----	-----
Dekarskie	5.000,00 zł	-----	-----	-----	-----	-----
Ogólnobudowlane	7.000,00 zł	10.000,00 zł	-----	-----	-----	-----
Razem	15.000,00 zł	10.000,00 zł	-----	-----	-----	-----

Dokonane remonty pozwolą na utrzymanie mieszkaniowego zasobu w stanie nie pogarszającym się a przy realizacji doprowadzą do poprawy stanu technicznego zasobu.

Niezbędne prace remontowe realizowane będą w miarę posiadanych środków finansowych na utrzymanie zasobu.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w latach 2025-2030

§ 5. Gmina Kotlin planuje w latach 2025-2030 sprzedaż lokali pozostających w mieszkaniowym zasobie na rzecz dotychczasowych najemców, co przedstawia poniższa tabela :

Lp.	Rok	Liczba lokali	Miejscowość
1.	2025	4	Kotlin
2.	2026	9	Racendów, Wola Książęca
3.	2027	---	

4.	2028	---	
5.	2029	---	
6.	2030	---	

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej, warunki obniżenia czynszu

§ 6. Działania w zakresie polityki czynszowej winy zmierzać do tego, żeby wpływy z czynszów w ciągu kolejnych lat pokryły wydatki związane z utrzymaniem lokali na właściwym poziomie technicznym.

Czynsz ustala się stosując stawkę bazową za m² powierzchni użytkowej uwzględniając czynniki obniżające.

Stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej, ustala Wójt Gminy Kotlin w drodze Zarządzenia.

2. Ustala się następujące czynniki obniżające stawkę podstawową czynszu wraz procentową wartością zmniejszenia tej stawki:

1) położenia budynku:

Wójt Gminy Kotlin ustalił Zarządzeniem, że stawka bazowa czynszu w miejscowości Kotlin przy tym samym standardzie lokalu mieszkalnego jest wyższa niż stawka czynszu w pozostałych miejscowościach gminy.

2) położenia lokalu w budynku:

- lokal usytuowany na poddaszu mieszkalnym - 5 % obniżki

3) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalację oraz ich stan :

a) brak w mieszkaniu ciepłej wody - 5 % obniżki

b) brak w mieszkaniu centralnego ogrzewania - 5% obniżki

c) brak w mieszkaniu urządzeń wodociągowych - 5% obniżki

d) brak w mieszkaniu urządzeń kanalizacyjnych - 10 % obniżki

e) brak w mieszkaniu wc - 5 % obniżki

4) ze względu na ogólny stan techniczny budynku nie stosuje się obniżenia czynszu, ponieważ budynki są w podobnym stanie technicznym.

Rozdział 6.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy w kolejnych latach 2025-2030.

§ 7.1 Gminnym zasobem mieszkaniowym zarządza Wójt Gminy Kotlin i nie przewiduje się zmian w tym zakresie.

2. Gospodarowanie zasobem polega na:

- 1) Ewidencjonowaniu nieruchomości,
- 2) Zapewnieniu najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych,
- 3) Prowadzeniu bieżących remontów i konserwacji zasobów mieszkaniowych,
- 4) Wykonywaniu przeglądów technicznych budynków, zgodnie z art. 62 ustawy Prawo budowlane,
- 5) Wykonywaniu czynności związanych z naliczaniem należności i ściąganiu należności.

Rozdział 7

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach związane z eksploatacją, remontami, modernizacją

§ 8. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2025-2030 będą w szczególności:

- dochody z czynszów za lokale mieszkalne,
- wpływy ze sprzedaży mieszkań,

Pozostałe niezbędne, brakujące środki pokrywane są ze środków z budżetu gminy.

Lp.	Wpływy	2025	2026	2027	2028	2029	2030
1.	Dochody z czynszów mieszkalnych	12.240,00	2.100,00	_____	_____	_____	_____
2.	Wpływy ze sprzedaży mieszkań	109.000,00	50.000,00	_____	_____	_____	_____
	Razem	121.240,00	52.100,00	_____	_____	_____	_____

Rozdział 8.

Wysokość kosztów w latach 2025-2030, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kotlin, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina Kotlin jest jedynym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne

§ 9. Prognozuje się wysokość wydatków w następującej wysokości:

Lp.	Rodzaj kosztów	2025 r.	2026 r.	2027 r.	2028 r.	2029 r.	2030 r.
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	2.000,00 zł	500,00 zł	_____	_____	_____	_____
2.	Koszty remontów i modernizacji	10.000,00 zł	2.000,00 zł	_____	_____	_____	_____

3.	Koszty zarządu nieruchomościami	_____	_____	_____	_____	_____	_____
4.	Inwestycje	_____	_____	_____	_____	_____	_____
5.	Razem	12.000,00 zł	2.500,00 zł	_____	_____	_____	_____

Rozdział 9.

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

§ 10. W celu poprawy i wykorzystania oraz racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy podejmowane będą następujące działania:

- a) adaptację pomieszczeń niemieszkalnych na lokale mieszkalne,
- b) systematyczne aktualizowanie stawek czynszu,
- c) zmniejszenie liczby dłużników poprzez skuteczną windykację należności czynszowych,
- d) racjonalne, oszczędne i efektywne gospodarowanie środkami z budżetu gminy przeznaczonymi na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego,
- e) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali:
 - w ramach niniejszego programu nie przewiduje się remontów kapitalnych budynków i lokali wiążących się z koniecznością wykwaterowania do lokali zamiennych na czas trwania remontów.
- f) planowaną sprzedaż lokali:
 - podejmowanie działań zmierzających do zbycia lokali mieszkalnych na rzecz najemców.

Rozdział 10.

Przepisy końcowe

§ 11. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kotlin.

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

UZASADNIENIE

**Do uchwały Nr/...../2025 Rady Gminy w Kotlinie z dnia grudnia 2025 roku
w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy
Kotlin na lata 2025-2030**

Opracowanie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kotlin na lata 2025-2030 jest realizacją obowiązku wynikającego z art. 21 ust. 1 pkt. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Celem wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kotlin jest stworzenie warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej poprzez zapewnienie lokali będących przedmiotem najmu oraz zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach. Zadania powyższe wykonywane są przy wykorzystaniu mieszkaniowego zasobu gminy Kotlin.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kotlin zawiera wszystkie niezbędne zagadnienia określone w art. 21 ust. 2 i ust. 3 a ww. ustawy.

Biorąc pod uwagę powyższe, podjęcie uchwały jest w pełni uzasadnione.

WÓJT
Paweł Wyremblewski