



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 7 listopada 2025 r.

Poz. 4517

UCHWAŁA NR XXIII/135/25 RADY GMINY KOTLA

z dnia 28 października 2025 r.

w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kotla na lata 2025-2030

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 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 (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725) Rada Gminy Kotla uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kotla na lata 2025 – 2030, w brzmieniu uchwalonym w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kotla.

§ 3. Traci moc uchwała nr XXXII/170/20 Rady Gminy Kotla z dnia 13 października 2020 r. w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kotla na lata 2020-2024.

§ 4. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

Przewodniczący Rady:
Grzegorz Stroński

Załącznik do Uchwały nr XXIII/135/25
Rady Gminy Kotla z dnia 28.10.2025r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY KOTLA NA LATA 2025 – 2030

Rozdział 1. Postanowienia ogólne.

1. Opracowanie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kotla na lata 2025 – 2030 jest realizacją obowiązku, który nałożyła na jednostkę samorządu terytorialnego ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) oraz 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).
2. Celem Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kotla na lata 2025 – 2030 jest określenie zasad racjonalnej polityki gospodarowania zasobem mieszkaniowym oraz zaspokajanie mieszkaniowych potrzeb wspólnoty samorządowej Gminy Kotla.

Rozdział 2. Prognoza dotycząca wielkości oraz technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w latach 2025 - 2030.

1. Mieszkaniowy zasób Gminy, objęty programem, tworzą lokale mieszkalne będące własnością Gminy Kotla położone w budynkach stanowiących własność oraz współwłasność Gminy Kotla.
2. Informacje o mieszkaniowym zasobie Gminy, prognozie dotyczącej wielkości oraz technicznego zasobu mieszkaniowego wielkości na lata 2025 – 2030 oraz położeniu lokali mieszkalnych przedstawia tabela nr 1.

Tabela nr 1:

L.p.	Położenie lokalu mieszkalnego	Forma własności	Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych w budynku w m ² ogółem	Stan techniczny lokali w latach 2025- 2030						Prognoza ilości lokali mieszkalnych w latach 2025- 2030					
				2025	2026	2027	2028	2029	2030	2025	2026	2027	2028	2029	2030
1	Kotla, ul. Głogowska 108/3	Własność	21,68	średni	średni	średni	średni	średni	średni	1	1	1	1	1	1
2	Kotla, ul. Głogowska 108/2	Własność	43,42	średni	średni	średni	średni	średni	średni	1	1	1	1	1	1
3	Kotla, ul. Bielawska 18/1	Własność	64,31	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	1	0	0	0	0	0
4	Kotla, ul. Bielawska 18/2	Własność	31,00	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	1	0	0	0	0	0
5	Kotla, ul. Słoneczna 9/1	Własność	67,60	dobry	dobry	dobry	dobry		dobry	1	1	1	1	1	1
6	Kotla, ul. Słoneczna 9/3	Własność	56,40	dobry	dobry	dobry	dobry		dobry	1	1	1	1	1	1
7	Kotla, ul. Słoneczna 9/5	Własność	39,70	dobry	dobry	dobry	dobry		dobry	1	1	1	1	1	1

8	Kotla, ul. Słoneczna 7/1	Własność	17,10	dobry	dobry	dobry	dobry		dobry	1	1	1	1	1	1
9	Kotla, ul. Słoneczna 11/1	Własność	16,90	dobry	dobry	dobry	dobry		dobry	1	0	0	0	0	0
10	Kotla, ul. Słoneczna 11/5	Własność	39,70	dobry	dobry	dobry	dobry		dobry	1	1	1	1	1	1
11	Kotla, ul. Słoneczna 13/1	Własność	17,20	dobry	dobry	dobry	dobry		dobry	1	1	1	1	1	1
12	Sobczyce 38	Własność	79,10	dobry	dobry	dobry	dobry		dobry	1	1	1	1	1	1
13	Głogówko 21	Własność	52,00	dobry	dobry	dobry	dobry		dobry	1	1	1	1	1	1
14	Głogówko 9a/1	Własność	40,50	dobry	dobry	dobry	dobry		dobry	1	1	1	1	1	1
15	Kotla, ul. Krzycka 2	Własność	65,51	dobry	dobry	dobry	dobry		dobry	1	1	1	1	1	1
16	Głogówko 17	Własność	67,02	dobry	dobry	dobry	dobry		dobry	1	0	0	0	0	0
17	Chociemyśl 24a/1 (przekazany w trwały zarząd Szkole Podstawowej w Kotli)	Własność	50,20	dobry	dobry	dobry	dobry		dobry	1	1	1	1	1	1
18	Kulów 1/1	Własność	92,50	dobry	dobry	dobry	dobry		dobry	1	1	1	1	1	1
19	Kulów 1/2	Własność	66,19	dobry	dobry	dobry	dobry		dobry	1	0	0	0	0	0
20	Ceber 2/3	Własność	68,20	średni	średni	średni	średni		średni	1	1	1	1	1	1
21	Dorzecze 3A	Własność	75,04	dobry	dobry	dobry	dobry		dobry	1	1	1	1	1	1
22	Dorzecze 4	Własność	42,88	dobry	dobry	dobry	dobry		dobry	1	1	1	1	1	1
23	Dorzecze 6/4	Własność	36,88	dobry	dobry	dobry	dobry		dobry	1	1	1	1	1	1

3. Mieszkaniowy zasób Gminy stanowi 23 lokale mieszkalne, o łącznej powierzchni użytkowej 1151,03 m².
4. Prognozowana zmiana wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Kotla zakłada spadek liczby mieszkań, wynikający ze sprzedaży lokali dla najemców.
5. Czynniki mającymi istotny wpływ na stan techniczny budynku są m.in. wiek budynku, rodzaj zabudowy, rodzaj konstrukcji budynku, rodzaj i stan pokrycia dachowego, sposób podpiwniczenia i izolacji budynku, warunki gruntowe, sposób utrzymania budynku, sposób użytkowania przez mieszkańców.
6. Stan techniczny lokali określa się wedle kryteriów:
 - a) zły - istnieje pilna potrzeba wykonania remontu (wymiany) w bieżącym roku co najmniej jednego z elementów lokalu lub budynku, w tym konstrukcji, pokrycia dachowego, instalacji, stolarki,
 - b) średni - w najbliższym czasie (do 3 lat) należy dokonać remontu (wymiany) co najmniej jednego z elementów lokalu lub budynku,
 - c) dobry - nie zachodzi potrzeba remontu lokalu lub budynku do następnego przeglądu technicznego.
7. Gmina nie planuje podjęcia działań zmierzających do poprawy stanu technicznego lokali w kolejnych latach prognozowania, z zastrzeżeniem wykonywania bieżących remontów i modernizacji oraz wykonania prac remontowych w lokalu (remont dachu).

§ 3.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali w latach 2025 -2030.

1. Analiza posiadanych informacji z przeglądów technicznych wykonywanych na podstawie ustawy Prawo budowlane wskazała, iż jako priorytetowe będą przeprowadzane remonty wynikające z wymogów bezpieczeństwa dla życia i zdrowia ludzi, mienia i środowiska, a w szczególności uszczelnienie kominów. Zdecydowana większość lokali stanowiących własność Gminy znajduje się w stanie dobrym i nie wymaga pilnego wykonania remontu.
2. Gmina Kotla w latach 2025 – 2030 będzie wykonywała bieżące naprawy, remonty i modernizacje w zakresie przewidzianym w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Niezbędne koszty remontów i modernizacji pokrywane będą z wpływów z czynszów najmu lokali mieszkalnych oraz ze środków wydzielonych na ten cel w budżecie Gminy Kotla.

3. Głównym celem przeprowadzanych remontów wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali będzie utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego w stanie co najmniej nie pogorszonym oraz zapewniającym bezpieczne użytkowanie budynków i lokali mieszkalnych. Zakres prac wynikać będzie z bieżącej kontroli mienia oraz przeglądów, a także zgłoszeń Najemców.
4. Plan remontów wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali przedstawia tabela nr 2.

Tabela nr 2.

Prace remontowe	Ilość budynków lub lokali, w których zostaną wykonane prace remontowe w poszczególnych latach					
	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Remont dachu	0	0	0	0	0	1

§ 4.

Plan sprzedaży lokali mieszkalnych w latach 2025 -2030.

1. Liczbę lokali przeznaczonych do sprzedaży w kolejnych latach określa się na podstawie wniosków lub deklaracji najemców stale zamieszkujących w tych lokalach. W przypadku ich złożenia, każdy będzie indywidualnie rozpatrywany. Tabela nr 3 przedstawia plan sprzedaży w latach 2025-2030

Tabela nr 3.

Rok	Liczba sprzedanych lokali mieszkalnych dla najemcy
2025	5
2026	0
2027	0
2028	0
2029	0
2030	0

2. Do sprzedaży lokali mieszkalnych stosuje się zasady ustanowione odrębną uchwałą.

§ 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu w latach 2025 -2030.

1. Gmina Kotla prowadzi racjonalną politykę czynszową, która zmierza do utrzymania zasobu mieszkaniowego na odpowiednim poziomie technicznym i estetycznym.
2. Stawkę bazową czynszu dla zasobu mieszkaniowego Gminy Kotla za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Wójt Gminy Kotla.
3. Stawka czynszu najmu za lokal objęty najmem socjalnym oraz tymczasowe pomieszczenie nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy Kotla.
4. Do stawki określonej w §5 ust. 3 nie stosuje się czynników obniżających i podwyższających stawek czynszu.
5. Ustala się czynniki podwyższające stawki czynszu zgodnie z tabelą nr 4.

Tabela nr 4.

L.p.	Czynniki podwyższające stawki czynszu	Wysokość czynnika wyrażona w %
1.	Wypożyczenie w instalację c.o. z wyłączeniem lokali w budynkach Wspólnoty Mieszkaniowej SŁONECZKO w Kotli i Wspólnoty Mieszkaniowej ZACISZE w Kotli	5
2.	Wypożyczenie w instalację c.w.	5
3.	Wypożyczenie w w.c. i łazienkę	5
4.	Wypożyczenie w instalację wodno – kanalizacyjną	5
5.	Lokal wyposażony w instalację c.o. do którego energia cieplna dostarczana jest z kotłowni w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej SŁONECZKO lub ZACISZE w Kotli	30
6.	Lokale położone w miejscowości Kotla	5

6. Ustala się czynniki obniżające stawki czynszu zgodnie z tabelą nr 5.

Tabela nr 5.

L.p.	Czynniki obniżające stawki czynszu	Wysokość czynnika wyrażona w %
1.	Brak instalacji c.o. z wyłączeniem lokali w budynkach Wspólnoty Mieszkaniowej SŁONECZKO w Kotli i Wspólnoty Mieszkaniowej ZACISZE w Kotli	5
2.	Brak instalacji c.w.	5
3.	Brak instalacji w.c. i łazienki	5
4.	Brak instalacji wodno – kanalizacyjnej	5
5.	Lokale położone poza miejscowością Kotla	5
7.	Zły ogólny stan techniczny budynku	5

7. Czynsz płatny jest z góry do 20-go każdego miesiąca na wskazany przez Wynajmującego rachunek, z wyjątkiem przypadków, gdy strony pisemnie ustaliły zmianę terminu.
8. Prowadzenie przez Najemcę działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym wymaga zgody Wynajmującego.
9. Otrzymanie zgody na prowadzenie działalności w lokalu powoduje podwyższenie czynszu najmu o 100% za każdą izbę, w której ta działalność jest prowadzona.
10. Prowadzenie działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym nie może zakłócać spokoju użytkowników innych lokali i zmieniać funkcji oraz przeznaczenia lokalu mieszkalnego.
11. Ogólny stan techniczny budynku określa się wedle kryteriów opisanych odpowiednio dla stanu technicznego lokalu, o których mowa w Rozdziale 2, ust. 6 Programu.
12. Nie planuje się obniżenia stawek czynszu w stosunku do najemców o niskich dochodach. Pomoc rodzinom będącym w trudnej sytuacji materialnej jest i będzie realizowana poprzez zabezpieczenie w budżecie Gminy odpowiednich środków finansowych na wypłaty dodatków mieszkaniowych przyznawanych na podstawie odrębnych uregulowań prawnych.

§ 6.

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

1. Budynkami i lokalami mieszkalnymi wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy zarządza Wójt Gminy Kotła.
2. Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem Gminy obejmują w szczególności:
 - a) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i zabezpieczenia nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem a także zapewnienie ich właściwej eksploatacji;
 - b) wykonywanie czynności związanych z najmem lokali:
 - zawieranie umów najmu,
 - naliczanie, pobieranie i rozliczanie należności od najemców,
 - windykacja zaległych należności;
 - c) prowadzenie ewidencji mieszkaniowego zasobu Gminy, budynkowego i lokalowego wraz z ich najemcami;
 - d) planowanie i realizację remontów i modernizacji budynków.
3. W latach 2025 – 2030 nie przewiduje się zmian w sposobie zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

§ 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2025 -2030.

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2025 – 2030 będą wpływy pochodzące z czynszu najmu lokali mieszkalnych, środki wydzielone na ten cel w budżecie Gminy Kotła, a także środki finansowe pozyskane przez Gminę Kotła w ramach dostępnych programów i funduszy.

§ 8.

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

1. Wysokość kosztów na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy w latach 2025 – 2030 z podziałem na rodzaje kosztów przedstawia tabela nr 6.

Tabela nr 6.

	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Koszty bieżącej eksploatacji	5 000,00	5 000,00	5 000,00	5 000,00	5 000,00	5000,00
Koszty remontów	1000,00	1000,00	1000,00	1000,00	1000,00	1000,00
Koszty modernizacji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Koszty zarządzania nieruchomościami wspólnymi	45 000,00	45 000,00	45 000,00	50000,00	50 000,00	50 000,00
Koszty inwestycyjne	0,00	0,00	0,00	0,00	0	170 000,00
Ogółem:	51000,00	51000,00	51 000,00	56000,00	56000,00	226000,00

2. W latach 2025 - 2030 nie planuje się kosztów modernizacji na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy.

§ 9.

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

1. W celu zapewnienia racjonalizacji gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy w latach 2025 – 2030 Gmina Kotła będzie podejmować działania polegające na:
 - a) dążeniu do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Gminy,
 - b) sprawowaniu bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz realizacji windykacji należności,
 - c) prowadzeniu remontów budynków i lokali mieszkalnych w celu utrzymania stanu technicznego w nie pogorszonym stanie, przy czym remonty obejmować będą taki zakres, który nie wymaga przydzielenia najemcom lokalu zamiennego,
 - d) sprzedaży lokali mieszkalnych, która będzie uzależniona od zainteresowania najemców wykupem lokali mieszkalnych.
2. W przypadku wystąpienia zmian istotnych w zakresie wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Kotła, posiadanych środków finansowych oraz planowanej wielkości wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, Wójt Gminy Kotła przedłoży Radzie Gminy propozycję zmian „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kotła w latach 2025 – 2030”.