



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO

Gorzów Wielkopolski, dnia 2 października 2025 r.

Poz. 2248

UCHWAŁA NR XIX.112.2025 RADY GMINY KOLSKO

z dnia 29 września 2025 r.

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kolsko 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 2025 r., poz. 1153), 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) uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kolsko na lata 2025-2029.

2. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kolsko uwzględnia zadania Gminy Kolsko nałożone ustawą, określa główne kierunki polityki mieszkaniowej Gminy Kolsko, biorąc pod uwagę zarówno oczekiwania członków społeczności lokalnej jak i realne możliwości Gminy Kolsko. Program swoim zakresem obejmuje:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasoby mieszkaniowej Gminy Kolsko,
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali,
- 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 zasoby Gminy Kolsko oraz przewidywane zmiany w tym zakresie,
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach,
- 7) wysokość w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kolsko, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina Kolsko jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne,
- 8) inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kolsko.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach

§ 2. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Kolsko tworzą 24 lokale w miejscowościach:

- 1) Strumiany: 1 lokal
- 2) Kolsko: 8 lokali,
- 3) Konotop: 15 lokali.

2. W 6 budynkach funkcjonują wspólnoty mieszkaniowe z udziałem lokali, których właścicielem jest Gmina Kolsko:

- 1) Kolsko: 7 lokali,
- 2) Konotop: 2 lokale.

3. Ogólna powierzchnia lokali komunalnych wynosi 1261,45 m². W skład zasobu wchodzi lokale komunalne o powierzchni 1191,42 m² (średnia jednego lokalu 59,57 m²) oraz lokale socjalne o powierzchni 70,03 m² (średnia powierzchnia jednego lokalu wynosi 17,51 m²).

4. Prognozowana liczba lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kolsko w latach 2025-2029 przedstawia się następująco:

ROK	LICZBA LOKALI
2025	24
2026	22
2027	22
2028	21
2029	21

5. Wykaz lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Kolsko, zawiera załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

Rozdział 3.

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

§ 3. 1. Większość budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kolsko ze względu na wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do obowiązujących przepisów, wymaga remontu.

2. Priorytetem przy realizacji remontów będzie w pierwszej kolejności usuwanie awarii zagrażających życiu i zdrowiu mieszkańców oraz ich mienia.

3. W ramach planu remontów przyjąć należy w pierwszej kolejności:

- remont przewodów kominowych i wentylacyjnych,
- remont instalacji technicznych,
- wymianę stolarki okiennej,
- naprawę bądź wymianę pokryć dachowych.

4. Plan modernizacji obejmuje:

- wymianę pieców na niskoemisyjne,
- wymianę pokrycia dachowego,
- wymiana instalacji, przy czym modernizacja będzie wykonana w przypadku znaczącego pogorszenia się dotychczasowej konstrukcji, lub awarii uniemożliwiającej najemcy korzystanie w bezpieczny sposób z najmowanego lokalu.

5. Potrzeby remontowe i modernizacyjne budynków przekraczają możliwości finansowe Gminy Kolsko, które w pełni nie pokrywają istniejących w tym zakresie potrzeb. Sytuacja ta nie ulegnie zdecydowanej poprawie na przestrzeni najbliższych lat. Na lata 2025-2029 planuje się wykonywanie tylko bieżących remontów, z zastrzeżeniem ust. 4 powyżej.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 4. Sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kolsko w latach 2025-2029 przedstawia się następująco:

Rok	2025	2026	2027	2028	2029
Planowana liczba lokali do sprzedaży	3	1	-	1	-

§ 5. Powyższa prognoza sprzedaży lokali mieszkalnych może ulec zmianie w zależności od liczby wniosków o sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców oraz z uwagi na zasadność wniosków.

§ 6. Sprzedaż lokali powinna koncentrować się na budynkach, w których część lokali została już wykupiona. Należy dążyć do zminimalizowania udziału Gminy Kolsko we wspólnotach mieszkaniowych.

§ 7. Sprzedaż lokali nie przyniesie wymiernych efektów finansowych dla budżetu Gminy Kolsko, ale zmniejszenie udziału Gminy Kolsko w budynkach spowoduje, że w najbliższych latach nie będą wydatkowane środki na pokrycie udziału Gminy Kolsko w bieżącym utrzymaniu i konserwacji nieruchomości, na fundusz remontowy oraz remonty lokali mieszkalnych.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszów

§ 8. Najemcy lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu zobowiązani są opłacać czynsz według stawek ustalonych w drodze zarządzenia Wójta Gminy Kolsko.

§ 9. Wysokość stawek czynszu w latach 2025-2029, będzie zależna od kosztów utrzymania lokali i sytuacji gospodarczej.

§ 10. 1. Ustalając stawkę czynszu w zasobach stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Kolsko uwzględnia się czynniki obniżające wartość użytkową lokali.

2. Stawki czynszu w lokalach obniża się następująco:

- 1) 10 % dla lokalu bez instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej,
- 2) 10 % dla lokalu bez łazienki i wc,
- 3) 10 % dla lokalu bez instalacji c.o.,
- 4) 10 % dla lokali w złym stanie technicznym,
- 5) 10 % dla lokalu położonego poza obrębem Kolska i Konotopu.

3. Stawki czynszu lokalu stanowiącego przedmiot najmu socjalnego oraz czynszu pomieszczenia tymczasowego ustala się w wysokości do 50 % stawki bazowej i nie mają do niej zastosowania czynniki obniżające, o których mowa w ust. 2.

4. Czynsz najmu płatny jest miesięcznie z góry do 10. dnia miesiąca, chyba że strony w umowie postanowią inaczej.

5. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu o wartości wskazane w ust. 2, jeśli dokonał ulepszeń mających wpływ na podwyższenie standardu lokalu.

6. Najemca lokalu może wnioskować o obniżenie czynszu do wysokości całkowitego zwolnienia z tego czynszu na czas określony, jeżeli na własny koszt wykona konieczny remont lokalu w zakresie obciążającym wynajmującego.

7. Zakres remontu oraz warunki rozliczeń finansowych najemca musi uzgodnić w formie pisemnej z wynajmującym pod rygorem utraty możliwości obniżenia lub zwolnienia z czynszu.

Rozdział 6.

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

§ 11. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kolsko, zarządza Wójt Gminy Kolsko.

§ 12. Zadania z zakresu zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Kolsko obejmują w szczególności zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych, remonty i konserwacje lokali i budynków, prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, naliczenie i pobieranie opłat za czynsz i inne świadczenia wynikające z umowy najmu lokali mieszkalnych.

§ 13. Zarządzenie w zakresie części wspólnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych, wykonane jest przez zarząd lub zarządcę wybranego przez wspólnotę mieszkaniową w drodze uchwały, stosownie do przepisów Kodeksu cywilnego lub ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

§ 14. Nie przewiduje w latach objętych programem zmian w zakresie sposobu i zasad zarządzania, o których mowa w § 11-13.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 15. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w okresie objętym programem będą:

- 1) czynsze najmu lokali mieszkalnych,
- 2) dochody ze sprzedaży lokali mieszkalnych,
- 3) inne środki z budżetu Gminy Kolsko.

Rozdział 8.

Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne

§ 16. Przewidywany plan wydatków w latach 2025-2029:

Lp.	Wyszczególnienie	2025	2026	2027	2028	2029
1.	Koszty bieżącej eksploatacji w zł	15.000,00	15.000,00	15.000,00	15.000,00	15.000,00
2.	Koszty remontów oraz koszty modernizacji (w tym fundusz remontowy)	15.000,00	16.000,00	17.000,00	18.000,00	19.000,00
3.	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli	2.200,00	2.200,00	2.200,00	2.200,00	2.200,00
4.	Wydatki inwestycyjne	0	0	0	0	0

Przedstawione kwoty wydatków są wydatkami prognozowanymi. Wysokość wydatków w poszczególnych latach określi każdorazowo uchwała budżetowa.

Rozdział 9.

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

§ 17. Działania zmierzające do poprawy wykorzystania i racjonalnej gospodarki mieszkaniowej zasobem Gminy Kolsko to w szczególności:

- 1) dbałość o istniejący zasób mieszkaniowy, poprawa stanu technicznego lokali przez prowadzenie remontów budynków i lokali,
- 2) sprzedaż lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych, celem ograniczenia wydatków z tytułu zaliczek na utrzymanie części wspólnych,
- 3) windykacja należności czynszowych i podejmowanie działań celem zapewnienia regularnego i terminowego wpływu środków z tytułu czynszu,
- 4) wypowiedzanie umów najmu w przypadku nieregulowania zobowiązań, proponowanie zawarcia ugód dotyczących spłaty zadłużenia oraz zamiana lokali w ramach mieszkaniowego zasobu Gminy Kolsko na mniejsze i tańsze w eksploatacji,
- 5) pozyskanie nowych lokali socjalnych,

- 6) adaptacja pomieszczeń niemieszkalnych,
- 7) odzyskiwanie lokali mieszkalnych zajmowanych przez osoby nieuprawnione, ze szczególnym uwzględnieniem osób posiadających inny tytuł prawny do mieszkania, nie zamieszkujących trwale w lokalu, a także przestrzeganie zasad dziedziczenia tytułu prawnego do lokalu,
- 8) najem lokali z przeznaczeniem na tymczasowe pomieszczenia dla osób eksmitowanych na podstawie wyroku sądowego z dotychczas zajmowanego lokalu mieszkalnego bez prawa do lokalu socjalnego,
- 9) wykorzystywanie możliwości pozyskania unijnych środków finansowych w ramach istniejących programów na renowację części wspólnych budynków mieszkalnych wielorodzinnych.

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kolsko.

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

Przewodnicząca Rady
Kamila Florczak

Załącznik
do uchwały nr XIX.112.2025
Rady Gminy Kolsko
z dnia 29 września 2025 r.

Lp.	Adres	Pow. w m ²	Przeznaczenie
1	Strumiany 4	76,00	lokal mieszkalny
2	Konotop ul. Poznańska 16/1	30,14	lokal mieszkalny
3	Konotop ul. Poznańska 16/1a	12,31	lokal socjalny
4	Konotop ul. Poznańska 16/2A	18,56	lokal socjalny
5	Konotop ul. Poznańska 16/2	22,29	lokal mieszkalny
6	Konotop ul. Poznańska 16/3	47,42	lokal mieszkalny
7	Konotop ul. Poznańska 16/4	29,36	lokal socjalny
8	Konotop ul. Poznańska 16/5	57,70	lokal mieszkalny
9	Konotop ul. Kolejowa 6A/2	63,02	lokal mieszkalny
10	Konotop ul. Sławska 19/4	9,80	Lokal socjalny
11	Konotop ul. Kolejowa 2/4	64,99	lokal mieszkalny
12	Konotop ul. Kolejowa 2/3	47,58	lokal mieszkalny
13	Kolsko ul. Piastowska 30	80,00	lokal mieszkalny
14	Konotop ul. Kolejowa 5/2	49,20	lokal mieszkalny
15	Konotop ul. Kolejowa 6A/1	57,39	lokal mieszkalny
16	Konotop ul. Nowosolska 8	142,10	lokal mieszkalny
17	Kolsko ul. Parkowa 16a/2	29,34	lokal mieszkalny
18	Kolsko ul. Parkowa 16c/26	63,45	lokal mieszkalny
19	Konotop ul. Kolejowa 6B	59,26	lokal mieszkalny
20	Kolsko ul. Piastowska 51/5	61,70	lokal mieszkalny
21	Kolsko ul. Krótka 2	50,60	lokal mieszkalny
22	Kolsko ul. Krótka 2/4	58,00	lokal mieszkalny
23	Kolsko ul. Krótka 2/5	105,00	lokal mieszkalny
24	Kolsko ul. Krótka 2/6	26,24	lokal mieszkalny