



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO

Kraków, dnia 22 stycznia 2026 r.

Poz. 389

UCHWAŁA NR XXII/112/2026 RADY GMINY KOZŁÓW

z dnia 16 stycznia 2026 roku

w sprawie zmiany uchwały nr XX/101/2025 z dnia 5 grudnia 2025r. w sprawie uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kozłów na lata 2026 – 2030”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 6, art. 40 ust. 1, art 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2025 r., poz 1153 z późn. zm.), art. 21 ust. 1, pkt 1 , ust. 2, ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2023 r., poz 725 z późn. zm.) Rada Gminy Kozłów uchwała co następuje:

§ 1. W Uchwale Nr XX/101/2025 Rady Gminy Kozłów z dnia 5 grudnia 2025 roku w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kozłów na lata 2026-2030 zmienia się Załącznik do Uchwały Nr XX/101/2025 z dnia 5 grudnia 2025 r. w ten sposób, iż otrzymuje on brzmienie określone w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

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

Przewodnicząca Rady Gminy

Magdalena Prokop-Pałka

Załącznik do uchwały nr XXII/112/2026
Rady Gminy Kozłów
z dnia 16 stycznia 2026 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY KOZŁÓW NA LATA 2026 – 2030

WSTĘP

Opracowanie Wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy wynika z przepisów 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(tekst jednolity : Dz U. Z 2023 r. , poz. 725), który zobowiązuje do uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Zgodnie z powyższym wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy powinien być opracowywany co najmniej na pięć kolejnych lat.

I. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach.

1. Gmina Kozłów dysponuje bardzo małym zasobem mieszkaniowym. Zasób ten stanowią lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach stanowiących własność Gminy Kozłów. Ogółem Gmina Kozłów ma 3 lokale mieszkalne. Dwa lokale znajdują się w budynku byłej szkoły w miejscowości Przybysławice a jeden w miejscowości Kępie.

Łączna powierzchnia zasobu mieszkaniowego Gminy Kozłów wynosi 141,70 m².

Gmina Kozłów nie posiada w swoim zasobie pomieszczeń tymczasowych , ani lokali socjalnych.

Poniższa tabela przedstawia aktualny zasób mieszkaniowy Gminy Kozłów.

Zestawienie lokali mieszkalnych

| L p. | Adres Lokalu | Ilość mieszkań | Ilość izb | Powierzchnia użytkowa | Wyposażenie techniczne | Uwagi |
|------|------------------|----------------|-----------|-----------------------|------------------------|-------|
| 1 | Kępie 164 | 1 | 3 | 57,70 | Woda- kan | - |
| 2 | Przybysławice 60 | 2 | 6 | 82 | Wod - kan | - |
| | RAZEM | 3 | 9 | 141,70 | ----- | - |

W zasobie mieszkaniowym Gminy znajduje się jeden lokal mieszkalny którego utrzymanie z uwagi na jego stan techniczny jest nieuzasadnione, lecz brak lokali zamiennych dla jego mieszkańców powoduje potrzebę jego dalszego zachowania. Pozostałe dwa lokal znajdują się w technicznie dobrym stanie.

Baza lokalowa wg stanu na dzień 31.12.2025 to 3 lokale mieszkalne

Wielkość zasobu

| ROK | Ilość mieszkań komunalnych | Ilość mieszkań socjalnych | Ilość mieszkań ogółem |
|------|----------------------------|---------------------------|-----------------------|
| 2026 | 3 | brak | 3 |
| 2027 | 3 | brak | 3 |
| 2028 | 3 | brak | 3 |
| 2029 | 3 | brak | 3 |
| 2030 | 3 | brak | 3 |

II. Analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na lata 2026 - 2030

1. Podstawowym założeniem gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kozłów w latach 2026-2030 będzie utrzymanie stanu technicznego budynków na niegorszym poziomie niż jest do tej pory. Jeżeli środki finansowe pozwolą na przeprowadzenie remontów w lokalach mieszkalnych zostaną one w latach 2026-2030 wykonane.

Podstawowym założeniem gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kozłów w latach 2026-2030 jest dążenie do:

- 1) poprawy stanu technicznego budynków i lokali mieszkalnych;
- 2) poprawy warunków zamieszkania lokatorów;
- 3) racjonalnego i ekonomicznego wydatkowania środków finansowych przeznaczonych na ten cel.

2. Analiza potrzeb remontowych i modernizacyjnych budynków oraz lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kozłów w latach 2026-2030 została sporządzona na podstawie oceny ich stanu technicznego, dokonanej w oparciu o okresowe przeglądy techniczne.

3. Celem prac remontowych jest utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy w stanie nie pogorszonym, zgodnie z jego przeznaczeniem.

W budżecie Gminy na 2026 rok zostały zabezpieczone środki finansowe z przeznaczeniem na niezbędne remonty w tych lokalach.

Prognozowane wydatki na remont zasobu gminy

| | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 |
|-------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nakłady w złotych | 30 900,00 | 31 000,00 | 32 000,00 | 33 000,00 | 34 000,00 |

III. Planowana sprzedaż w kolejnych latach

Wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy lokale w latach 2026 – 2030 mogą zostać przeznaczone do sprzedaży

Przedmiotem sprzedaży nie mogą być lokale przeznaczone do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy.

IV. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

Czynsz najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala się na podstawie stawki za 1 m² powierzchni użytkowej z uwzględnieniem czynników obniżających lub podwyższających wartość użytkową lokalu.

Wójt Gminy ustala miesięczne stawki czynszu za 1 m² na podstawie stawki bazowej, powierzchni użytkowej lokali oraz wysokość czynników obniżających lub podwyższających te stawki.

Czynniki podwyższające i obniżające stawkę bazową czynszu

| Stan wyposażenia lokali w instalacje | Wartość procentowa podwyżki lub obniżki stawki bazowej |
|--------------------------------------|--|
| Lokal wyposażony w WC | + 20 % |
| Lokal wyposażony w łazienkę | + 20 % |
| lokal wyposażony w C.O. | + 30 % |
| Lokal bez instalacji WOD - KAN | - 20 % |

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

Stawka podstawowa czynszu za lokal socjalny stanowi połowę stawki podstawowej za lokal mieszkalny.

Oprócz czynszu najemca zobowiązany jest do uiszczania innych opłat tj. opłat za dostawę energii elektrycznej, opłat za zużycie wody, prądu, nieczystości ciekłych, stałych po zawarciu stosownych umów.

Definicje urządzeń technicznych:

- przez WC wewnątrz mieszkania rozumie się doprowadzona do łazienki lub innego pomieszczenia instalacje wodno – kanalizacyjna umożliwiająca podłączenie muszli klozetowej i spłuczki
- przez łazienkę rozumie się wydzielone w lokalu pomieszczenie posiadające stałą instalacje wodno – kanalizacyjna umożliwiająca podłączenie wanny, brodzika, baterii itp.
- przez C.O. rozumie się ogrzewanie energią cieplną dostarczana kotłowni lokalnej (domowej)

V . 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.

1. Mieszkaniowym zasobem Gminy zarządza Wójt Gminy
2. Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem gminy obejmują w – szczególności:
 - zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych
 - utrzymanie w należyтым stanie technicznym nieruchomości
 - prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu , pobieranie czynszu itp.,
 - remonty , konserwacje i modernizacje lokali i budynków

VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

1. W latach 2026 – 2030 finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł:

- wpływy z czynszów za lokale mieszkalne
- wpływ z czynszów za lokale użytkowe,
- środki budżetowe.

2. Dodatkowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być:

- a) fundusze Unii Europejskiej
- b) środki z budżetu państwa

VII. 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 koszty inwestycyjne.

Na koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego gminy składają się koszty: bieżącej eksploatacji, koszty remontów, koszty modernizacji lokali i budynków, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi oraz koszty inwestycyjne.

Poniższa tabela przedstawia wysokość planowanych kosztów w poszczególnych latach.

| Lata | Koszty bieżącej eksploatacji (zł) | Koszty remontów koszty modernizacji (zł) | Koszty Inwestycyjne (zł) | Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi (zł) |
|------|-----------------------------------|--|--------------------------|--|
| 2026 | 3 000,00 | 6 000,00 | 0 | 0 |
| 2027 | 3 300,00 | 6 300,00 | 0 | 0 |
| 2028 | 3 600,00 | 6 600,00 | 0 | 0 |
| 2029 | 3 900,00 | 6 900,00 | 0 | 0 |
| 2030 | 4 200,00 | 7 200,00 | 0 | 0 |

Gmina Kozłów nie planuje wykonania inwestycji w lokalach mieszkaniowych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. W swoim zasobie mieszkaniowym Gmina Kozłów nie posiada nieruchomości mieszkaniowych , w których jest współwłaścicielem , wobec czego nie dotyczą jej zarządzania nieruchomościami wspólnym.

VIII. Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:

1. niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali
2. planowana sprzedaż lokali

Do działań mających na celu poprawę wykorzystania racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy należy zaliczyć:

- a) prowadzenie remontów budynków i lokali mieszkalnych
- b) możliwość adaptacji pomieszczeń niemieszkalnych
- c) umożliwienie najemcom posiadającym zadłużenie z tytułu najmu lokalu spłatę tego zadłużenia w ratach po wcześniej złożonym wniosku w tym zakresie.

W ramach realizowanej przez Gminę Kozłów polityki mieszkaniowej nie planuje się zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali ze względu na ograniczony zasób mieszkaniowy.

W celu utrzymania zasobu mieszkaniowego na odpowiednim poziomie wykonywane będą niezbędne bieżące remonty i modernizacje.