



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 2 grudnia 2024 r.

Poz. 9913

UCHWAŁA NR IX/58/24 RADY MIEJSKIEJ KOŚCIANA

z dnia 21 listopada 2024 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kościan na lata 2025-2029

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 i 1572) oraz 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 725) uchwała się, co następuje:

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kościan stanowi formalną podstawę do realizacji zadań własnych gminy w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

2. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kościan określa zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem na pięć kolejnych lat oraz wprowadza długofalową strategię racjonalnego działania w tym zakresie.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) gminie – należy przez to rozumieć Gminę Miejską Kościan;
- 2) burmistrzowi - należy przez to rozumieć Burmistrza Miasta Kościana;
- 3) mieszkaniowym zasobie - należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób Gminy Miejskiej Kościan.

Rozdział 2.

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

§ 3. Zestawienie lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy przedstawia tabela nr 1:

Tabela nr 1

L.p.	Położenie budynku	Lokale mieszkalne	Lokale z najmem socjalnym	Powierzchnia użytkowa	Udziały gminy
budynki stanowiące własność gminy					
1.	ul. Czempieńska 6 - 14	8	-	398,98 m ²	100%
2.	ul. Gostyńska 42 - 46	-	9	291,31 m ²	100%
3.	ul. Gostyńska 48 - 50	-	10	340,44 m ²	100%
4.	ul. Gostyńska 50 ABC	-	33	1229,20 m ²	100%
5.	Al. Kościuszki 5a	3	-	201,93 m ²	100%

6.	Al. Kościuszki 12	10	-	404,65 m ²	100%
7.	Al. Kościuszki 23	5	-	280,61 m ²	100%
8.	ul. Łąkowa 9 - 15	-	3	131,80 m ²	100%
9.	ul. Łąkowa 17 - 21	-	8	444,92 m ²	100%
10.	ul. Łąkowa 33 - 41	-	7	352,31 m ²	100%
11.	ul. Maya 11	1	-	97,59 m ²	100%
12.	ul. Maya 13a	1	-	63,62 m ²	100%
13.	ul. Modrzewiowa 3 - 4	-	4	167,76 m ²	100%
14.	ul. Naclawska 40	-	3	124,38 m ²	100%
15.	ul. Piaskowa 42	2	-	101,23 m ²	100%
16.	ul. Rynek 3	7	-	350,66 m ²	100%
17.	ul. Wielichowska 14	4	-	187,14 m ²	100%
budynki stanowiące współwłasność gminy					
1.	ul. Naclawska 2	5	-	252,00 m ²	84,40%
2.	Pl. Żołnierza 1	6	-	261,08 m ²	84,40%
3.	ul. Surzyńskiego 5	2	-	103,73 m ²	84,40%
4.	ul. Surzyńskiego 7	6	-	349,96m ²	84,40%
budynki stanowiące wspólnoty mieszkaniowe z udziałem gminy					
1.	ul. Bączkowskiego 4	8	-	288,24 m ²	72,91%
2.	ul. Bączkowskiego 7 - 9 - 11	3	-	232,20 m ²	19,58%
3.	ul. Bączkowskiego 8 - 10	3	-	173,86 m ²	18,20%
4.	ul. Bączkowskiego 16	1	-	58,80 m ²	2,39%
5.	ul. Bączkowskiego 32 - 34	3	-	160,96 m ²	17,30%
6.	ul. Garbarska 7	5	-	274,95 m ²	58,96%
7.	ul. Gostyńska 31	3	-	94,70 m ²	47,66%
8.	os. Jagiellońskie 44 - 46	6	-	273,00 m ²	1,10%
9.	ul. Kilińskiego 5	3	-	88,46 m ²	30,96%
10.	ul. Kosynierów 18 - 20	10	-	446,72 m ²	53,97%
11.	ul. Kosynierów 26 - 26A	4	-	207,90 m ²	34,03%
12.	ul. Kościuszki 5 - 7	3	-	210,11 m ²	54,43%
13.	ul. Kościuszki 25	2	-	76,30 m ²	41,34%
14.	ul. Kurpińskiego 1 - 2	3	-	134,50 m ²	41,74%
15.	ul. Łąkowa 6 - 8	8	-	304,65 m ²	31,08%
16.	ul. Łąkowa 10b	1	-	31,38 m ²	22,01%
17.	ul. Marcinkowskiego 18 - 22	2	-	105,93m ²	10,76%
18.	ul. Mickiewicza 4	3	-	133,19 m ²	26,29%
19.	ul. Mickiewicza 7	1	-	46,30 m ²	12,56%
20.	ul. Nadobrzańska 5	1	-	63,20 m ²	33,19%
21.	ul. Piaskowa 34 - 37	2	-	62,54 m ²	30,85%
22.	os. Piastowskie 52 - 54	3	-	138,40 m ²	9,02%
23.	os. Piastowskie 55 - 57	13	-	514,38 m ²	36,52%
24.	os. Piastowskie 58 - 60	10	-	378,16 m ²	22,03%
25.	os. Piastowskie 61	2	-	84,00 m ²	13,91%
26.	ul. Piłsudskiego 12	1	-	13,75 m ²	48,73%
27.	ul. Piłsudskiego 36	1	-	21,80 m ²	6,87%
28.	ul. Rynek 11	3	-	136,81 m ²	27,07%
29.	ul. Sienkiewicza 3	3	-	177,90 m ²	20,63%
30.	ul. Sierakowskiego 16 - 18	3	-	105,94 m ²	29,82%
31.	ul. Słoneczna 2 - 4	6	-	225,60 m ²	38,35%
32.	ul. Strzelecka 12	4	-	143,90 m ²	47,00%
33.	ul. Surzyńskiego 12	1	-	95,75 m ²	27,57%
34.	ul. Żwirki i Wigury 1	1	-	27,70 m ²	17,87%
budynki powierzone w administrowanie gminie					

1.	ul. Bernardyńska 35	6	-	181,96 m ²	-
2.	ul. Kosynierów 38	4	-	128,20 m ²	-
3.	ul. Piaskowa 4	4	-	164,55 m ²	-
4.	ul. Piłsudskiego 33	8	-	473,51 m ²	-
5.	ul. Rynek 5	4	-	183,58 m ²	-
6.	ul. Surzyńskiego 34	4	-	147,04 m ²	-
7.	ul. Surzyńskiego 44	12	-	507,67 m ²	-
Razem		228	77	13.453,79	

§ 4. 1. Prognozuje się, że w kolejnych latach wielkość mieszkaniowego zasobu pozostanie na poziomie niezmiennym.

2. Zwiększanie mieszkaniowego zasobu będzie następować w szczególności poprzez pozyskiwanie budynków mieszkalnych na podstawie takich tytułów jak spadkobranie, czy darowizna i wydzielanie poszczególnych lokali.

3. Nie wyklucza się w miarę możliwości finansowych zwiększania mieszkaniowego zasobu w wyniku budowy budynków mieszkalnych oraz przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynków mieszkalnych z istniejącego mieszkaniowego zasobu.

4. Zmniejszanie mieszkaniowego zasobu będzie następować w związku z planowaną sprzedażą lokali.

Rozdział 3.

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

§ 5. 1. Mieszkaniowy zasób obejmuje 305 lokali o łącznej powierzchni 13.453,79 m², zlokalizowanych w 62 budynkach, położonych głównie w strefie śródmiejskiej Kościana. W budynkach wybudowanych do roku 1900 znajduje się 114 lokali. W budynkach powstałych w latach 1901 – 1975 zlokalizowanych jest 145 lokali. Budynki wybudowane po roku 1975 obejmują 46 lokali. Większość budynków wyposażona jest w instalacje wod.- kan., elektryczną i gazową. Znaczny procent budynków nie posiada instalacji centralnego ogrzewania.

2. Ogólny stan techniczny budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu określa się jako:

- 1) dobry - w przypadku wykonanej w minimum 80% termomodernizacji (tj. dociepleniach ścian i stropu, wymianie okien i drzwi), wykonanej nowej elewacji, wymienionych w minimum 50% instalacjach, wykonanym w minimum 50% centralnym ogrzewaniu gazowym;
- 2) zadowolający - w przypadku przeznaczenia elewacji do remontu oraz wymienionej w minimum 40% stolarki okiennej i drzwiowej;
- 3) zły - w przypadku przeznaczenia do wymiany lub remontu dachu oraz występowania zawilgocenia.

3. Stan techniczny lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu przedstawia tabela nr 2:

Tabela nr 2.

Polozenie budynku	Liczba lokali wyposażonych w urządzenia i instalacje techniczne oraz łazienkę i toaletę						
	instalacja wod.- kan.	instalacja elektryczna	instalacja gazowa	centralne ogrzewanie	piece	toaleta	łazienka
budynki w dobrym stanie technicznym							
ul. Bączkowskiego 8 - 10	3	3	3	0	3	3	3
ul. Bączkowskiego 32 - 34	3	3	3	2	1	3	3
ul. Gostyńska 31	3	3	3	1	2	3	3
ul. Gostyńska 50 ABC	33	33	0	33	0	33	33
os. Jagiellońskie 44 - 46	6	6	6	6	0	6	6
ul. Kilińskiego 5	3	3	3	1	2	3	3
ul. Kosynierów 18 - 20	10	10	10	10	0	10	10
ul. Kosynierów 26 - 26A	4	4	4	4	0	4	4
Al. Kościuszki 5a	3	3	3	3	0	3	3
Al. Kościuszki 12	10	10	10	3	7	10	10
Al. Kościuszki 23	5	5	5	3	2	5	5
Al. Kościuszki 25	2	2	1	0	2	2	1
ul. Kurpińskiego 1 - 2	3	3	3	3	0	3	3
ul. Łąkowa 10b	1	1	1	1	0	1	1
ul. Marcinkowskiego 18 - 22	2	2	2	2	0	3	3
ul. Mickiewicza 7	1	1	1	1	0	1	1
ul. Naławska 40	3	3	3	3	0	3	3
os. Piastowskie 52 - 54	3	3	3	1	2	3	3
os. Piastowskie 55 - 57	13	13	13	8	5	13	13
os. Piastowskie 58 - 60	10	10	10	10	0	10	10
os. Piastowskie 61	2	2	2	1	1	2	2
ul. Piłsudskiego 12	1	1	1	0	1	1	0
ul. Piłsudskiego 36	1	1	1	0	1	1	0
Pl. Żołnierza 1	6	6	6	4	2	6	6
ul. Rynek 3	7	7	7	7	0	7	7
ul. Rynek 5	4	4	4	1	3	4	3
ul. Rynek 11	3	3	3	1	2	3	3
ul. Sienkiewicza 3	3	3	3	0	3	3	3
ul. Sierakowskiego 16 - 18	3	3	3	0	3	3	1
ul. Słoneczna 2 - 4	6	6	6	6	0	6	6

ul. Surzyńskiego 34	4	4	4	1	3	4	2
ul. Surzyńskiego 44	12	12	12	3	9	12	9
ul. Wielichowska 14	4	4	4	4	0	4	4
budynki w zadowalającym stanie technicznym							
ul. Bączkowskiego 4	8	8	8	5	3	8	8
ul. Bączkowskiego 7 - 9 - 11	3	3	3	1	2	3	3
ul. Bączkowskiego 16	1	1	1	1	0	1	1
ul. Bernardyńska 35	6	6	6	0	6	6	4
ul. Czempińska 6 - 14	8	8	8	8	0	8	8
ul. Garbarska 7	5	5	5	4	1	5	5
ul. Kosynierów 38	4	4	4	0	4	4	4
Al. Kościuszki 5 - 7	3	3	3	0	3	3	3
ul. Łąkowa 6 - 8	8	8	8	8	0	8	8
ul. Łąkowa 17 - 21	8	8	8	1	7	8	8
ul. Łąkowa 33 - 41	7	7	0	2	5	7	4
ul. Maya 11	1	1	1	1	0	1	1
ul. Maya 13a	1	1	1	0	1	1	1
ul. Mickiewicza 4	3	3	3	2	1	3	3
ul. Piaskowa 4	4	4	4	0	4	4	2
ul. Piaskowa 42	2	2	2	2	0	2	2
ul. Piłsudskiego 33	8	8	8	3	5	8	8
ul. Strzelecka 12	4	4	4	1	3	4	3
ul. Surzyńskiego 5	2	2	2	1	1	2	2
ul. Surzyńskiego 7	6	6	6	3	3	6	6
ul. Surzyńskiego 12	1	1	1	0	1	1	1
ul. Żwirki i Wigury 1	1	1	1	0	1	1	1
budynki w złym stanie technicznym							
ul. Gostyńska 42 - 46	9	9	9	1	8	9	3
ul. Gostyńska 48 - 50	10	10	10	0	10	10	2
ul. Łąkowa 9 - 15	3	3	0	0	3	3	1
ul. Modrzewiowa 3 - 4	4	4	4	0	4	4	4
ul. Naclawska 2	5	5	5	3	2	5	5
ul. Nadobrzańska 5	1	1	1	0	1	1	1
ul. Piaskowa 34 - 37	2	2	2	1	1	2	1
Razem	305	305	261	171	134	305	269

§ 6. 1. Docelowo w budynkach i lokalach będących w złym stanie technicznym i o niskim stopniu wyposażenia w instalacje i urządzenia techniczne, planuje się prowadzenie systematycznych prac remontowych i modernizacyjnych zmierzających do podniesienia ich standardów w ramach posiadanych środków.

2. Doraźnie w lokalach opróżnionych przez dotychczasowego najemcę planuje się prowadzenie wymiany zużytych elementów wyposażenia lokalu w zakresie określonym w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

§ 7. Ustala się w kolejnych latach plan remontów uwzględniający następujące priorytety:

- 1) bezpieczeństwo – niezwłoczne usuwanie stanów awaryjnych, roboty rozbiórkowe, wymiana instalacji gazowych i elektrycznych, roboty zduńskie;
- 2) zahamowanie dewastacji budynków – roboty dekarские pokryć dachowych, remonty elementów konstrukcyjnych, prace przeciwwilgociowe, roboty przy elementach zewnętrznych budynków;
- 3) zmniejszenie kosztów eksploatacji – wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, termomodernizacje;
- 4) poprawa estetyki – modernizacja elewacji, naprawa balkonów, prace malarskie, naprawa obiektów małej architektury i elementów otoczenia budynku.

§ 8. Prowadzenie prac remontowych i modernizacyjnych uzależnia się od oceny stanu mieszkaniowego zasobu, który dokonuje się w oparciu o okresowe przeglądy stanu technicznego zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. prawo budowlane.

§ 9. W budynkach wspólnot mieszkaniowych prowadzenie prac remontowych i modernizacyjnych uzależnia się od decyzji wspólnoty mieszkaniowej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 10. Przeznacza się do sprzedaży lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu.

§ 11. Sprzedaż lokali mieszkalnych może nastąpić bezprzetargowo w zakresie lokali oddanych w najem, których najemcy korzystają z pierwszeństwa ich nabycia określonego w ustawie.

§ 12. Planuje się sprzedaż w liczbie 5 lokali rocznie, przy czym faktyczne wykonanie uzależnia się od wpływu wniosków najemców.

§ 13. Sprzedaż lokali w drodze przetargowej dotyczy pustostanów oraz mieszkań przeznaczonych do kapitalnego remontu, które znajdują się w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

§ 14. Z mieszkaniowego zasobu wydziela się lokale niepodlegające sprzedaży zgodnie z przepisami w sprawie zasad sprzedaży mieszkań komunalnych.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 15. Ustala się czynsze za lokale mieszkalne, lokale z najmem socjalnym oraz tymczasowe pomieszczenia.

§ 16. Podstawą ustalenia czynszu jest wysokość wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w województwie wielkopolskim, ogłaszana przez Wojewodę Wielkopolskiego w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

§ 17. Stawka czynszu za 1 m² lokalu nie może przekraczać 3% wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w województwie wielkopolskim.

§ 18. 1. Czynsz ustalony na zasadach określonych w § 16 podlega obniżeniu przy zastosowaniu czynników zmniejszających wartość użytkową lokalu przedstawionych w tabeli nr 3:

Tabela nr 3.

L.p.	Rodzaj czynnika obniżającego	Wysokość procentowa czynnika obniżającego
1.	brak centralnego ogrzewania	20
2.	brak samodzielnej toalety	10

3.	brak łazienki	5
4.	położenie powyżej II piętra oraz w oficynie	5
5.	położenie w suterenie	5
6.	położenie poza strefą śródmiejską	5

2. Strefa śródmiejska obejmuje obszar ograniczony ulicami Młyńską, Bernardyńską, Placem Paderewskiego, Jana Kilińskiego, Placem Wolności, Podwale i dalej rzeką Obrą oraz torami PKP wraz z ulicą Marszałka Józefa Piłsudskiego.

§ 19. Podwyższanie czynszu nie może być dokonywane częściej niż co 12 miesięcy.

§ 20. Udziela się obniżki czynszu w stosunku do najemców o niskich dochodach o:

- 1) 40% obowiązującej stawki czynszu, jeżeli dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza 50 % najniższej emerytury;
- 2) 30% obowiązującej stawki czynszu, jeżeli dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza 60% najniższej emerytury.

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

§ 21. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem zleca się Miejskiemu Zakładowi Gospodarki Mieszkaniowej i Dróg w Kościanie.

§ 22. Przez zarządzanie rozumie się podejmowanie decyzji i wykonywanie czynności zmierzających do utrzymania budynków i lokali w stanie nie pogorszonym zgodnie z ich przeznaczeniem, administrowanie lokalami i budynkami oraz realizację inwestycji.

§ 23. W celu zapewnienia prawidłowego wykonywania zadań związanych z zarządzaniem mieszkaniowym zasobem sprawuje się bieżący nadzór nad prawidłowością ich wykonania.

§ 24. W kolejnych latach nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 25. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach będą w szczególności dochody własne oraz środki zewnętrzne.

Rozdział 8.

Wysokość kosztów 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

§ 26. W kolejnych latach wysokość kosztów bieżącej eksploatacji, kosztów remontów i kosztów modernizacji, kosztów zarządu nieruchomościami wspólnymi, a także kosztów inwestycyjnych przedstawia tabela nr 4:

Tabela nr 4.

L.p.	Lata	Koszty bieżącej eksploatacji	Koszty remontów oraz koszty modernizacji	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	Koszty inwestycyjne
1.	2025	2.138.000,00	370.000,00	312.304,00	240.000,00
2.	2026	2.351.800,00	407.000,00	343.534,00	270.000,00
3.	2027	2.586.980,00	447.700,00	377.887,00	300.000,00
4.	2028	2.845.680,00	492.470,00	415.676,00	330.000,00
5.	2029	3.130.250,00	541.720,00	457.244,00	350.000,00
Razem		13.052.710,00	2.258.890,00	1.906.645,00	1.490.000,00

Rozdział 9.**Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy**

§ 27. W celu poprawy racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem planuje się w kolejnych latach działania polegające w szczególności na:

- 1) sprzedaży lokali w budynkach, w których gmina nie posiada 100% udziałów w celu zmniejszania liczby wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy;
- 2) zamianie lokali w związku ze zmianą przeznaczenia lokalu lub budynku, bądź przeznaczeniem budynku do remontu, modernizacji lub rozbiórki;
- 3) zamianie lokali w celu dostosowania ich do potrzeb i możliwości finansowych najemców;
- 4) zasiedlaniu lokali przez najemców rokujących regularne uiszczanie opłat za najem oraz niestwarzających zagrożenia dewastacją lokalu lub części budynku;
- 5) monitoringu stanu opłat za lokale poprzez bieżącą windykację należności za czynsz i bezumowne korzystanie z lokali, zawieranie ugód umożliwiających spłatę należności za czynsz;
- 6) ograniczaniu lokali niezagospodarowanych poprzez zmianę sposobu użytkowania pomieszczeń niemieszkalnych na mieszkalne;
- 7) ograniczaniu wypłaty odszkodowań z tytułu niedostarczenia lokali osobom uprawnionym do zawarcia umowy najmu socjalnego oraz tymczasowych pomieszczeń;
- 8) weryfikowaniu spełniania przez najemców kryterium wysokości dochodu uzasadniającego oddanie w najem.

Rozdział 10.**Przepisy końcowe**

§ 28. Uchwała wchodzi w życie po 14 dniach od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego z mocą od dnia 1 stycznia 2025 r.

Przewodnicząca Rady
(-) Tamara Turek