



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 6 czerwca 2025 r.

Poz. 4853

UCHWAŁA NR XX/106/2025 RADY MIEJSKIEJ GMINY KOŹMINEK

z dnia 27 maja 2025 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i 2 pkt 3, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1465) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r., poz. 725) Rada Miejska Gminy Koźminek uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się "Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Koźminek na lata 2025-2030" w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

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

3. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Koźminek, stanowi formalną podstawę do realizacji zadań własnych gminy w zakresie tworzenia warunków zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Koźminek.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej
(-) Jacek Wolniaczyk

Załącznik
do Uchwały Nr XX/106/2025
Rady Miejskiej Gminy Koźminek
z dnia 27 maja 2025r.

§ 1.

**PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU
MIESZKANIOWEGO GMINY KOŹMINEK W LATACH 2025-2030**

1. Zestawienie lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy przedstawia poniższa tabela:

Lp.		szt.	m ²
1.	Budynki ogółem w tym: budynki mieszkalne	9	1685
2.	Ilość lokali mieszkalnych ogółem: w tym: a) lokale komunalne b) lokale przeznaczone pod najem socjalny	44	1666
		1	19
3.	Budynki ogółem zarządzane przez Wspólnoty Mieszkaniowe, w których znajdują się lokale administrowane przez ZGKiM w tym: budynki mieszkalne	6	501,69
4.	Ilość lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach zarządzanych przez Wspólnoty Mieszkaniowe, w których znajdują się lokale administrowane przez ZGKiM w tym: lokalne komunalne	11	501,69
5.	Łączna ilość lokali mieszkalnych	56	2186,69

2. Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego w latach 2025-2030:

Lp	Treść	Rok 2025	Rok 2026	Rok 2027	Rok 2028	Rok 2029	Rok 2030
1.	a) lokale mieszkalne komunalne ogółem w szt.	56	35	24	8	8	8
	b) powierzchnia ogółem w m2	2186,69	1389,16	895,4	268	268	268
2.	a) w tym: lokale przeznaczone pod najem socjalny	1	1	1	1	1	1
	b) powierzchnia w m2	19	19	19	19	19	19

3. Ocena aktualnego stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Koźminek jest zróżnicowana, stan techniczny budynków komunalnych, ocenia się na podstawie czynników takich jak: wiek, konstrukcja i wyposażenie.
- 3.1 Wiek budynków - większość budynków stanowiących zasób mieszkaniowy gminy, powstała w końcu XIX wieku, a więc są to obiekty ponad 100-letnie i mocno wyeksploatowane. Pozostała część to budynki wybudowane w latach powojennych, gdzie znajdują się lokale mieszkalne.
- 3.2 Konstrukcja budynków - powstałe w różnych latach budynki, przedstawiają różnorodne konstrukcje, zgodne z ówczesnie obowiązującymi trendami i normami w tym zakresie. Z tego tytułu budynki obciążone są wadami budowlanymi, których usuwanie wraz z ich skutkami rodzi powstawanie dodatkowych kosztów.

3.3 Do wad należy zaliczyć:

- a) konstrukcje stropów drewniano-trzeinowych,
 - b) brak izolacji przeciwwilgociowych,
 - c) drewniana stolarka drzwiowa i okienna,
 - d) pokrycie dachowe papowe i azbestocementowe,
 - e) instalacje elektryczne aluminiowe - wymagają modernizacji,
 - f) skorodowane instalacje wodne i kanalizacyjne - wymagają modernizacji,
4. Ze względów finansowych obecnie wykonywane są prace mające na celu bezpośrednie usunięcie awarii, drobne naprawy oraz konserwacje, w miarę pozyskanych środków wymiana instalacji.
5. Wyposażenie budynków - lokali mieszkaniowych w instalacje i urządzenia:

Lp.	Wyposażenie	Liczba lokali	% zasobów
1.	Wodomierz	51	91,07%
2.	Instalacja wodna	56	100%
3.	Instalacja kanalizacyjna	51	91,07%
4.	Ubikacja	55	98,21%
5.	Łazienka	49	87,50%
6.	Centralne ogrzewanie	3	5,36%

6. Prace służące poprawie stanu technicznego zasobu realizowane są stosownie do możliwości finansowych, które w pełni nie pokrywają istniejących potrzeb.
- Prognozowany stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy w kolejnych latach obowiązywania programu przedstawia się następująco:

Lp.	Stan techniczny	2025	2026	2027	2028	2029	2030
1.	Budynki w dobrym stanie technicznym	6	5	3	2	2	2
2.	Budynki w zadowalającym stanie technicznym	7	6	4	2	2	2
3.	Budynki w złym stanie technicznym	3	2	1	0	0	0

§ 2.

ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN W ZAKRESIE REMONTÓW I MODERNIZACJI BUDYNKÓW MIESZKALNYCH GMINY KOŹMINEK W LATACH 2025-2030.

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. Ustalając w kolejnych latach plan remontów uwzględnia się następujące priorytety:
 - a) bezpieczeństwo – niezwłoczne usuwanie stanów awaryjnych, roboty rozbiórkowe, wymiana instalacji, roboty zduńskie,
 - b) zahamowanie dewastacji budynków – roboty dekarские, remonty elementów konstrukcyjnych,
 - c) zmniejszenie kosztów eksploatacji oraz poprawę estetyki – wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, termomodernizacja.
3. Zakres potrzeb remontowych i modernizacyjnych gminnego zasobu mieszkaniowego przewyższa możliwości finansowe Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej. Z tego też względu w latach 2025-2030 poza wykonywaniem bieżących napraw, konserwacji i usuwaniem awarii –

planuje się wykonać jedynie prace zapewniające poprawę bezpieczeństwa budynków i ich mieszkańców oraz zabezpieczenie budynków przed szkodliwym oddziaływaniem czynników zewnętrznych polegające na:

- a) wymianie instalacji elektrycznych,
 - b) remontach dachów i konstrukcji dachowych,
 - c) remontach stropów,
 - d) wymianie stolarki budowlanej.
2. W budynkach, gdzie Gmina Koźminek jest właścicielem nieruchomości, realizacja zaplanowanych zadań remontowych zależna będzie od zasobności finansowej zarządzającego oraz wpływów z czynszu.
3. W zestawieniach tabelarycznych przedstawiono potrzeby remontowe i środki finansowe niezbędne do ich wykonania w latach 2025-2030:

<i>Lp.</i>	<i>Rodzaj robót</i>	<i>Okres realizacji w latach</i>	<i>Szacunkowy koszt</i>
1.	Prace ogólnobudowlane: murarsko-tynkarskie dekarско-blacharskie stolarka budowlana malarskie i elewacje kominarskie roboty różne (awarie, rozbiórki)	2025-2030	350.000
2.	Dokumentacje, ekspertyzy, inwentaryzacje, remonty kapitalne budynków	2025-2030	25.000
	RAZEM		375.000

4. Plan remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego Gminy Koźminek w latach 2025-2030:

<i>Lp.</i>	<i>Rodzaj robot</i>	<i>2025</i>	<i>2026</i>	<i>2027</i>	<i>2028</i>	<i>2029</i>	<i>2030</i>
1.	Murarsko-tynkarskie	15.000	15.000	4.000	4.000	3.000	3.000
2.	Dekarsko-blacharskie	20.000	15.000	15.000	8.000	10.000	10.000
3.	Dachy i stropy	25.000	15.000	20.000	15.000	10.000	10.000
4.	Stolarka budowlana	10.000	8.000	5.000	10.000	10.000	10.000
5.	Malarskie i elewacje	10.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
6.	Kominarskie usługi	3.000	3.000	5.000	3.000	3.000	3.000
7.	Roboty różne (awarie i rozbiórki)	20.000	15.000	10.000	15.000	11.000	11.000
8.	Dokumentacja i ekspertyzy Inwentaryzacje	4.000	5.000	4.000	4.000	3.000	3.000
	Razem	107.000	81 000	68.000	64.000	55 000	55 000

§ 3.

WYSOKOŚĆ KOSZTÓW PLANOWANYCH W KOLEJNYCH LATACH NA MIESZKANIOWY ZASÓB GMINY.

1. Na koszty utrzymania budynków składają się:
 - a) koszty utrzymania technicznego (obowiązkowe przeglądy instalacji i urządzeń, konserwacje, niezbędne naprawy i remonty, dozór techniczny, usuwanie awarii),
 - b) ubezpieczenia budynków,
 - c) koszty pozostałe (koszty administracyjne, koszty utrzymania części wspólnych,

- oświetlenie i ogrzewanie części wspólnych, zużycie wody na potrzeby administracyjne, otoczenie budynków),
- d) koszty modernizacji budynków i lokali,
- e) koszty inwestycyjne.
2. W kolejnych latach w pierwszej kolejności będą zabezpieczane wydatki związane z eksploatacją budynków i remontami. Wydatki modernizacyjne i inwestycyjne będą ponoszone w ramach posiadanych środków.
3. Wysokość kosztów planowanych w latach 2025-2030 (w tys. zł):

RODZAJ ROBÓT:	2025	2026	2027	2028	2029	2030
KOSZTY BIEŻĄCEJ EKSPLOATACJI	65.000	45.000	30.000	30.000	25.000	25.000
KOSZTY REMONTÓW	50.000	40.000	20.000	20.000	15.000	15.000
KOSZTY MODERNIZACJI	40.000	25.000	15.000	15.000	10.000	10.000
KOSZTY ZARZĄDU NIERUCHOMOŚCIAMI WSPÓLNYMI	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
KOSZTY INWESTYCYJNE	35.000	20.000	15.000	15.000	15.000	15.000
RAZEM	200.000	140.000	90.000	90.000	75.000	75.000

§ 4.

ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W KOLEJNYCH LATACH.

- Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach 2025-2030 będą w szczególności dochody własne oraz środki zewnętrzne.
- Przyjmuje się zasadę samofinansowania się gospodarki mieszkaniowej w zakresie bieżącego utrzymania zasobu mieszkaniowego gminy.
- Na koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego gminy składają się koszty bieżącej eksploatacji oraz koszty remontów bieżących i kapitalnych.
- Koszty bieżącej eksploatacji powinny być pokrywane z opłat czynszowych za lokale mieszkalne.
- Koszty modernizacji, w tym koszty termomodernizacji lokali i budynków mogą być pokrywane ze środków zarządzającego, środków zewnętrznych lub budżetu gminy.
- W latach 2025-2030 źródłem finansowania zasobu mieszkaniowego będą środki pochodzące z czynszu najmu i środki wydzielone na ten cel w budżecie zarządzającego lub środki zewnętrzne.
- Szczegółowy plan rzeczowo-finansowy remontów i modernizacji mieszkaniowego zasobu gminy sporządzany będzie corocznie przez zarządzającego i przedstawiany Burmistrzowi Gminy do zatwierdzenia.
- Potrzeby technicznego utrzymania budynków na poziomie zapewniającym prawidłowe ich funkcjonowanie i zabezpieczającym przed pogarszaniem ich stanu technicznego, wymagają zwiększonych nakładów finansowych.
- Źródła finansowania w latach 2025-2030

Lp	Źródła finansowania	Rok 2025	Rok 2026	Rok 2027	Rok 2028	Rok 2029	Rok 2030
1.	Przychody z czynszu	89200,2	54522,6	31946,16	10906,20	10906,20	10906,20
2.	Wpływy z tytułu funduszu remontowego na rzecz wspólnot mieszkaniowych	10878,36	9334,2	3159,6	0	0	0
3.	Wpływy z tytułu utrzymania części	13483,56	10904,88	4423,2	0	0	0

wspólnych na rzecz wspólnot mieszkaniowych						
--	--	--	--	--	--	--

§ 5.

PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI.

1. Przeznacza się do sprzedaży lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy.
2. Sprzedaż lokali mieszkalnych może nastąpić bezprzetargowo w zakresie lokali oddanych w najem, których najemcy korzystają z pierwszeństwa ich nabycia określonego w ustawie.
3. Sprzedaż lokali na rzecz najemców, odbywa się na warunkach i zasadach określonych odrębną uchwałą.
4. Planowana sprzedaż w roku, jest faktycznie uzależniona od wpływu wniosków najemców.
5. Sprzedaż lokali w drodze przetargowej dotyczy pustostanów oraz mieszkań przeznaczonych do kapitalnego remontu, które znajdują się w budynkach wspólnot mieszkaniowych.
6. Nie podlegają sprzedaży lokale przeznaczone na najem socjalny.
7. Przewiduje się, że sprzedaż w latach 2025-2030 będzie się przedstawiała następująco:

Lp.	Rok	
1.	2025	- Lokale mieszkalne w budynku położonym w miejscowości Pietrzyków Nr 40 - Lokale mieszkalne w budynku położonym w miejscowości Koźminek przy ul. Marii Konopnickiej Nr 4 - Lokale mieszkalne w budynku położonym w miejscowości Koźminek przy ul. Tadeusza Kościuszki Nr 1 - Lokale mieszkalne w budynku położonym w miejscowości Koźminek przy ul. Tadeusza Kościuszki Nr 3
2.	2026	- Lokale mieszkalne w budynku położonym w miejscowości Koźminek przy ul. Pl. Wolności Nr 4 - Lokale mieszkalne w budynku położonym w miejscowości Dębsko Nr 44a - Lokal mieszkalny w budynku położonym w miejscowości Koźminek przy ul. Tadeusza Kościuszki 8 - Lokale mieszkalne w budynku położonym w miejscowości Koźminek przy ulicy Mikołaja Kopernika 8
3.	2027	- Lokale mieszkalne w budynku położonym w miejscowości Chodybki Nr 28 - Lokale mieszkalne w budynku położonym w miejscowości Chodybki Nr 7 - Lokal mieszkalny w budynku położonym w miejscowości Koźminek przy ul. Getta Warszawskiego nr 5a - Lokal mieszkalny w budynku położonym w miejscowości Koźminek przy ul. Szkolnej 1
4.	2028	Nie planuje się sprzedaży lub zbycia lokali.
5.	2029	Nie planuje się sprzedaży lub zbycia lokali.
6.	2030	Nie planuje się sprzedaży lub zbycia lokali.

§ 6.

ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU.

1. Burmistrz Gminy Koźminek, zarządzeniem ustala, stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.
2. Zmiana stawek czynszu następować może nie częściej niż raz w roku.
3. Wysokość czynszu w przypadku najmu socjalnego lokalu nie może przekraczać 50% stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie gminy.

4. Ustala się następujące czynniki obniżające stawkę bazową czynszu:

- a) 20% - lokale mieszkalne w budynkach o konstrukcji nietrwałej (mur pruski, drewno),
- b) 10% - lokale mieszkalne bez instalacji wodociągowej i kanalizacji,
- c) 10% - lokale mieszkalne położone w miejscowościach poza miastem Koźminek,
- d) 10% - lokale mieszkalne bez centralnego ogrzewania,
- e) 5% - lokale na 2 piętrze i powyżej oraz na poddaszu,
- f) 5% - lokale mieszkalne bez łazienki,
- g) 5% - lokale mieszkalne bez w.c.
- h) 5% - lokale mieszkalne w budynkach nie posiadających strychu i piwnicy.

§ 7.

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. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem zleca się Zakładowi Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Koźminku.
- 2. Przez zarządzanie rozumie się podejmowanie decyzji i wykonywanie czynności zmierzających do utrzymania budynków i lokali w stanie niepogorszonym zgodnie z ich przeznaczeniem, administrowania lokalami i budynkami oraz realizację inwestycji.
- 3. Zadania z zakresu zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy obejmują w szczególności:
 - a) remonty, konserwacje oraz modernizacje lokali mieszkalnych i budynków;
 - b) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu oraz opłat eksploatacyjnych zgodnie z § 6;
 - c) utrzymanie w należytych stanie technicznym budynków wraz z przeprowadzanymi przeglądami wymaganymi przez odrębne przepisy prawa,
 - d) nadzór nad nowopowstałymi wspólnotami mieszkaniowymi w latach 2025-2030.
- 4. W okresie obowiązywania uchwały istnieje możliwość zmiany w zakresie zarządzania zasobem, dotycząca poszczególnych budynków w razie nabycia lokali w tych budynkach przez dotychczasowych najemców.
- 5. W takiej sytuacji w kolejnych latach zgodnie z terminami ustalonymi w planie sprzedaży określonym w § 5 w sprzedanych budynkach planuje się utworzenie wspólnot mieszkaniowych bez udziału gminy, bądź z udziałem gminy tylko jeśli najemcy nie wykupią 100% udziałów w budynkach.

§ 8.

INNE DZIAŁANIA MAJĄCE NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY.

- 1. W celu poprawy efektywności gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, planuje się:
 - a) udzielanie bonifikat, ustalonych odrębną uchwałą, dla najemców zgłaszających chęć wykupu mieszkania,
 - b) preferowanie zamian na lokal mniejszy z zasobu – w przypadku osób posiadających zadłużenie z tytułu opłat czynszowych lub innych opłat niezależnych od lokatora,
 - c) dokonywanie podziału lokali mieszkalnych o dużych powierzchniach użytkowych na mniejsze,
 - d) dokonywanie sprzedaży lokali mieszkalnych, szczególnie tych wymagających dużych nakładów na doprowadzenie ich do właściwego stanu technicznego zgodnie z § 5,
 - e) niezbędne remonty budynków i lokali zgodnie z § 2,
 - f) niezbędne zamiany lokali związane z remontami budynków i lokali, ale tylko w razie braku możliwości zamieszkiwania w lokalu w trakcie remontu na inny lokal zastępczy z mieszkaniowego zasobu gminy lub wynajęty przez gminę,

- g) ustalanie czynszów na poziomie umożliwiającym pełne pokrycie kosztów bieżącej eksploatacji budynków i lokali oraz kosztów bieżących remontów, poprawy warunków technicznych i standardu lokali mieszkalnych,
 - h) racjonalne gospodarowanie środkami z budżetu gminy przeznaczonymi na finansowanie gospodarki mieszkaniowej,
 - i) popieranie wszystkich form budownictwa mieszkaniowego,
 - j) kształtowanie odpowiedniej polityki przestrzennej ułatwiającej budownictwo mieszkaniowe,
 - k) weryfikację umów najmu pod kątem zgodności ze stanem faktycznym,
 - l) nadzór nad stanem technicznym lokali oraz systematyczne wykonywanie niezbędnych prac remontowych,
 - m) bieżącą kontrolę terminowości regulowania opłat czynszowych,
 - n) skuteczne prowadzenie windykacji zaległości w opłatach.
2. Racjonalizacja gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, będzie związana z efektywnością planowanej sprzedaży lokali najemcom.

§ 9.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

W sprawach nieuregulowanych niniejszym programem mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. 2023 r., poz. 725) oraz przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. –Kodeks Cywilny (Dz. U. 2024 r., poz. 1061).