



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 29 grudnia 2025 r.

Poz. 9861

UCHWAŁA NR XXI/166/25 RADY GMINY KOBYLA GÓRA

z dnia 22 grudnia 2025 r.

w sprawie programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Kobyla Góra w latach 2026– 2030

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 725) Rada Gminy Kobyla Góra:

§ 1. Uchwała wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Kobyla Góra na lata 2026 – 2030, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

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

Przewodnicząca Rady Gminy
(-) Ewa Kubiak

Załącznik do uchwały nr XXI/166//25
Rady Gminy Kobyla Góra z dnia 22 grudnia 2025 r.
w sprawie programu gospodarowania
mieszkaniowym zasobem gminy Kobyla Góra
w latach 2026-2030.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY KOBYLA GÓRA W LATACH 2026 – 2030

Rozdział I

Postanowienia ogólne i cele programu

§ 1. 1. Gmina na zasadach i w przypadkach określonych w ustawie z dnia 21 marca 2001r., o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725) zwanej dalej ustawą, tworzy warunki do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej poprzez zapewnienie lokali będących przedmiotem najmu oraz zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach. Zadania powyższe wykonywane są przy wykorzystaniu mieszkaniowego zasobu gminy Kobyla Góra.

2. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kobyla Góra na lata 2026 - 2030, zwany dalej „Programem” zawiera prognozę działań Gminy Kobyla Góra w latach 2026-2030, nakierowanych na poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Kobyla Góra § 2. Główne cele gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kobyla Góra na lata 2026-2030 są następujące:

- 1) pomoc osobom najbardziej potrzebującym w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych;
- 2) systematyczna poprawa stanu technicznego mieszkaniowego zasobu mieszkaniowego;
- 3) prowadzenie polityki czynszowej, zapewniającej właściwe wpływy środków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego, przy zachowaniu ochrony najuboższych osób;
- 4) utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie niepogorszonym, zgodnie z ich przeznaczeniem.

Rozdział II

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Kobyla Góra w latach 2026– 2030

§ 3. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Kobyla Góra tworzą lokale oraz tymczasowe pomieszczenie znajdujące się w budynkach stanowiących własność Gminy, w budynkach wspólnot mieszkaniowych. Wszystkie budynki znajdujące się w zasobie mieszkaniowym Gminy Kobyla Góra podłączone są do sieci wodociągowej, natomiast do sieci kanalizacyjnej podłączone są budynki na terenie Kobylej Góry, Mąkoszyc, Ignacowa, Rybin nr 27. Pozostałe budynki wyposażone są zbiorniki bezodpływowe (Rybin nr 1) lub przydomowe oczyszczalnie ścieków (Bałdowice nr 43, Kuźnica Myślniewska nr 3, Kuźnica Myślniewska nr 32, Zmysłona Ligocka nr 19).

Tabela 1. Mieszkaniowy zasób gminy obejmuje lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy, wyszczególnione w poniższej tabeli:

L.p.	Adres budynku - położenie	Ilość lokali ogółem	Ilość lokali Gminy		Powierzchnia lokali mieszkalnych Gminy ogółem w m ²	Nr ewidencyjny działki
			mieszkalne	użytkowe		
BUDYNKI KOMUNALNE						
1.	Bałdowice 43	2	1	1	62,80	62
2.	Ignaców 29	5	4	1	256,40	69/2
3.	Kobyła Góra Wojska Polskiego 1	2	2	-	160	485/3
4.	Kobyła Góra Kościuszki 1	3	2	1	120,07	486/6
5.	Kobyła Góra Plac Wiosny Ludów 21	5	5	-	277,17	535/2
6.	Kuźnica Myślniewska 3	2	2	-	131,12	439
7.	Kuźnica Myślniewska 32	5	4	1	205,88	264/1
8.	Ligota 4	5	5	-	172,84	101
9.	Mąkoszyce 163	9	9	-	382,83	229/4
10.	Mąkoszyce 164	7	7	-	268,35	498/1
11.	Zmysłona Ligocka 19	2	1	1	66,04	41/8
BUDYNKI WSPÓLNOTOWE						
12.	Rybin 1	7	3	-	120,06	10/1
13.	Rybin 27	18	1	-	51,40	184/3
	RAZEM		46	5	2274,95	-

2. Gmina nie posiada wyodrębnionych lokali przeznaczonych do najmu socjalnego, natomiast ewentualne ich pozyskiwanie będzie następowało poprzez adaptację pomieszczeń o innym przeznaczeniu niż mieszkalne – będących własnością Gminy oraz poprzez wydzielenie lokali z gminnego zasobu mieszkaniowego w budynkach mieszkalnych.

3. Prognozę dotyczącą wielkości zasobu mieszkaniowego gminy przedstawia się następująco: w skład zasobu mieszkaniowego gminy wchodzi obecnie 45 lokali mieszkalnych i 1 pomieszczenie tymczasowe będących własnością Gminy Kobyła Góra. Zmniejszenie stanu zasobu spowodowane jest wykupem mieszkań przez ich dotychczasowych najemców oraz sprzedaż lokali, na których nie było zawartych umów najmu. Własnością Gminy jest 11 budynków mieszkalnych.

4. Prognozuje się, że w latach 2026 - 2030 stan mieszkaniowego zasobu Gminy ulegnie zmniejszeniu na skutek wykupu lokali mieszkalnych. W 2026 roku planowana jest sprzedaż dwóch lokali w budynku Kuźnica Myślniewska nr 3, natomiast w 2027 roku sprzedaż czterech lokali w budynku Mąkoszyce nr 163 i trzech lokali w budynku Mąkoszyce nr 164. W latach 2028-2030 stan zasobu mieszkaniowego Gminy Kobyła Góra będzie wynosił 37 lokali.

5. Struktura wiekowa budynków Gminnych prezentuje się następująco:

- budynki wzniesione przed 1900 r. - 2
- budynki wzniesione w latach 1901 – 1950 - 5
- budynki wzniesione w latach 1951 – 1970 - 1
- budynki wzniesione w latach 1971 – 1990 - 3

Stopień zużycia budynków na podstawie dokonywanych przeglądów budowlanych określa się na 60 %. Stan ten powoduje konieczność napraw częstych awarii urządzeń technicznych w samych budynkach jak i znajdujących się w nich lokalach. Wymusza również konieczne prace remontowe.

6. Prognozę stanu technicznego zasobów mieszkaniowych na lata 2026-2030, przedstawiają poniższe tabela:

Tabela 2 - Budynki

Lata	Liczba budynków	Stan techniczny dobry (liczba budynków)	Stan techniczny dostateczny (liczba budynków)	Stan techniczny niezadawalający (liczba budynków)
2026	10	2	8	0
2027	10	2	8	0
2028	10	2	8	0
2029	10	2	8	0
2030	10	2	8	0

Tabela 3 - Lokale mieszkalne 2026

L.p.	Adres lokalu	Powierzchnia lokalu (m ²)	stan techniczny
1.	Baldowice 43	62,80	dostateczny
2.	Ignaców 29/1	84,43	dostateczny
3.	Ignaców 29/2	47,4	dostateczny
4.	Ignaców 29/3	74,45	dostateczny
5.	Ignaców 29/4	50,12	dostateczny
6.	Kobyła Góra Wojska Polskiego 1/1	80	dobry
7.	Kobyła Góra Wojska Polskiego 1/2	80	dobry
8.	Kobyła Góra Kościuszki 1/2	38,2	dobry
9.	Kobyła Góra Kościuszki 1/3	81,87	dobry
10.	Kobyła Góra Plac Wiosny Ludów 21/1	50,24	dostateczny
11.	Kobyła Góra Plac Wiosny Ludów 21/2	66,2	dostateczny
12.	Kobyła Góra Plac Wiosny Ludów 21/3	85,8	dostateczny
13.	Kobyła Góra Plac Wiosny Ludów 21/4	25,65	dostateczny
14.	Kobyła Góra Plac Wiosny Ludów 21/5	49,27	dostateczny
15.	Kuźnica Myślniewska 32/1	62,6	dostateczny
16.	Kuźnica Myślniewska 32/2	59,7	dostateczny
17.	Kuźnica Myślniewska 32/3	66,24	dostateczny
18.	Kuźnica Myślniewska 32/5	17,34	dostateczny
19.	Ligota 4/1	42,88	dostateczny
20.	Ligota 4/2	42,82	dostateczny
21.	Ligota 4/4	16,74	dostateczny
22.	Ligota 4/5	26,88	dostateczny
23.	Ligota 4/6	43,52	dostateczny
24.	Mąkoszyce 163/1	39,51	dostateczny
25.	Mąkoszyce 163/2	39,68	dostateczny
26.	Mąkoszyce 163/3	38,33	dostateczny
27.	Mąkoszyce 163/4	41,5	dostateczny
28.	Mąkoszyce 163/5	40,6	dostateczny
29.	Mąkoszyce 163/6	41,79	dostateczny
30.	Mąkoszyce 163/8	74,7	dostateczny
31.	Mąkoszyce 163/9	33,24	dostateczny
32.	Mąkoszyce 163/10	33,48	dostateczny
33.	Mąkoszyce 164/1	30	dostateczny
34.	Mąkoszyce 164/2	54,2	dostateczny
35.	Mąkoszyce 164/3	32,5	dostateczny
36.	Mąkoszyce 164/4	29,98	dostateczny
37.	Mąkoszyce 164/5	68,33	dostateczny
38.	Mąkoszyce 164/6	23,34	dostateczny
39.	Mąkoszyce 164/7	30	dostateczny
40.	Rybin 1/1	33,47	niezadawalający
41.	Rybin 1/2	30,64	niezadawalający
42.	Rybin 1/7	55,95	niezadawalający
43.	Rybin 27m. 14	51,4	dostateczny
44.	Zmysłona Ligocka 19	66,04	dostateczny

Tabela 4 Lokale mieszkalne 2027

L.p.	Adres lokalu	Powierzchnia lokalu (m ²)	stan techniczny
1.	Baldowice 43	62,80	dostateczny
2.	Ignaców 29/1	84,43	dostateczny
3.	Ignaców 29/2	47,4	dostateczny
4.	Ignaców 29/3	74,45	dostateczny
5.	Ignaców 29/4	50,12	dostateczny
6.	Kobyła Góra Wojska Polskiego 1/1	80	dobry
7.	Kobyła Góra Wojska Polskiego 1/2	80	dobry
8.	Kobyła Góra Kościuszki 1/2	38,2	dobry
9.	Kobyła Góra Kościuszki 1/3	81,87	dobry
10.	Kobyła Góra Plac Wiosny Ludów 21/1	50,24	dostateczny
11.	Kobyła Góra Plac Wiosny Ludów 21/2	66,2	dostateczny
12.	Kobyła Góra Plac Wiosny Ludów 21/3	85,8	dostateczny
13.	Kobyła Góra Plac Wiosny Ludów 21/4	25,65	dostateczny
14.	Kobyła Góra Plac Wiosny Ludów 21/5	49,27	dostateczny
15.	Kuźnica Myślniewska 32/1	62,6	dostateczny
16.	Kuźnica Myślniewska 32/2	59,7	dostateczny
17.	Kuźnica Myślniewska 32/3	66,24	dostateczny
18.	Kuźnica Myślniewska 32/5	17,34	dostateczny
19.	Ligota 4/1	42,88	dostateczny
20.	Ligota 4/2	42,82	dostateczny
21.	Ligota 4/4	16,74	dostateczny
22.	Ligota 4/5	26,88	dostateczny
23.	Ligota 4/6	43,52	dostateczny
24.	Mąkoszyce 163/1	39,51	dostateczny
25.	Mąkoszyce 163/4	41,5	dostateczny
26.	Mąkoszyce 163/8	74,7	dostateczny
27.	Mąkoszyce 163/9	33,24	dostateczny
28.	Mąkoszyce 163/10	33,48	dostateczny
29.	Mąkoszyce 164/1	30	dostateczny
30.	Mąkoszyce 164/2	54,2	dostateczny
31.	Mąkoszyce 164/6	23,34	dostateczny
32.	Mąkoszyce 164/7	30	dostateczny
33.	Rybin 1/1	33,47	niezadowolający
34.	Rybin 1/2	30,64	niezadowolający
35.	Rybin 1/7	55,95	niezadowolający
36.	Rybin 27m. 14	51,4	dostateczny
37.	Zmyślona Ligocka 19	66,04	dostateczny

Tabela 5 Lokale mieszkalne 2028

L.p.	Adres lokalu	Powierzchnia lokalu (m ²)	stan techniczny
1.	Baldowice 43	62,80	dostateczny
2.	Ignaców 29/1	84,43	dostateczny
3.	Ignaców 29/2	47,4	dostateczny
4.	Ignaców 29/3	74,45	dostateczny
5.	Ignaców 29/4	50,12	dostateczny
6.	Kobyła Góra Wojska Polskiego 1/1	80	dobry
7.	Kobyła Góra Wojska Polskiego 1/2	80	dobry
8.	Kobyła Góra Kościuszki 1/2	38,2	dobry
9.	Kobyła Góra Kościuszki 1/3	81,87	dobry
10.	Kobyła Góra Plac Wiosny Ludów 21/1	50,24	dostateczny
11.	Kobyła Góra Plac Wiosny Ludów 21/2	66,2	dostateczny
12.	Kobyła Góra Plac Wiosny Ludów 21/3	85,8	dostateczny
13.	Kobyła Góra Plac Wiosny Ludów 21/4	25,65	dostateczny
14.	Kobyła Góra Plac Wiosny Ludów 21/5	49,27	dostateczny
15.	Kuźnica Myślniewska 32/1	62,6	dostateczny
16.	Kuźnica Myślniewska 32/2	59,7	dostateczny
17.	Kuźnica Myślniewska 32/3	66,24	dostateczny
18.	Kuźnica Myślniewska 32/5	17,34	dostateczny
19.	Ligota 4/1	42,88	dostateczny

20.	Ligota 4/2	42,82	dostateczny
21.	Ligota 4/4	16,74	dostateczny
22.	Ligota 4/5	26,88	dostateczny
23.	Ligota 4/6	43,52	dostateczny
24.	Mąkoszyce 163/1	39,51	dostateczny
25.	Mąkoszyce 163/4	41,5	dostateczny
26.	Mąkoszyce 163/8	74,7	dostateczny
27.	Mąkoszyce 163/9	33,24	dostateczny
28.	Mąkoszyce 163/10	33,48	dostateczny
29.	Mąkoszyce 164/1	30	dostateczny
30.	Mąkoszyce 164/2	54,2	dostateczny
31.	Mąkoszyce 164/6	23,34	dostateczny
32.	Mąkoszyce 164/7	30	dostateczny
33.	Rybin 1/1	33,47	niezadawalający
34.	Rybin 1/2	30,64	niezadawalający
35.	Rybin 1/7	55,95	niezadawalający
36.	Rybin 27m. 14	51,4	dostateczny
37.	Zmysłona Ligocka 19	66,04	dostateczny

Tabela 6 Lokale mieszkalne 2029

L.p.	Adres lokalu	Powierzchnia lokalu (m ²)	stan techniczny
1.	Baldowice 43	62,80	dostateczny
2.	Ignaców 29/1	84,43	dostateczny
3.	Ignaców 29/2	47,4	dostateczny
4.	Ignaców 29/3	74,45	dostateczny
5.	Ignaców 29/4	50,12	dostateczny
6.	Kobyła Góra Wojska Polskiego 1/1	80	dobry
7.	Kobyła Góra Wojska Polskiego 1/2	80	dobry
8.	Kobyła Góra Kościuszki 1/2	38,2	dobry
9.	Kobyła Góra Kościuszki 1/3	81,87	dobry
10.	Kobyła Góra Plac Wiosny Ludów 21/1	50,24	dostateczny
11.	Kobyła Góra Plac Wiosny Ludów 21/2	66,2	dostateczny
12.	Kobyła Góra Plac Wiosny Ludów 21/3	85,8	dostateczny
13.	Kobyła Góra Plac Wiosny Ludów 21/4	25,65	dostateczny
14.	Kobyła Góra Plac Wiosny Ludów 21/5	49,27	dostateczny
15.	Kuźnica Myślniewska 32/1	62,6	dostateczny
16.	Kuźnica Myślniewska 32/2	59,7	dostateczny
17.	Kuźnica Myślniewska 32/3	66,24	dostateczny
18.	Kuźnica Myślniewska 32/5	17,34	dostateczny
19.	Ligota 4/1	42,88	dostateczny
20.	Ligota 4/2	42,82	dostateczny
21.	Ligota 4/4	16,74	dostateczny
22.	Ligota 4/5	26,88	dostateczny
23.	Ligota 4/6	43,52	dostateczny
24.	Mąkoszyce 163/1	39,51	dostateczny
25.	Mąkoszyce 163/4	41,5	dostateczny
26.	Mąkoszyce 163/8	74,7	dostateczny
27.	Mąkoszyce 163/9	33,24	dostateczny
28.	Mąkoszyce 163/10	33,48	dostateczny
29.	Mąkoszyce 164/1	30	dostateczny
30.	Mąkoszyce 164/2	54,2	dostateczny
31.	Mąkoszyce 164/6	23,34	dostateczny
32.	Mąkoszyce 164/7	30	dostateczny
33.	Rybin 1/1	33,47	niezadawalający
34.	Rybin 1/2	30,64	niezadawalający
35.	Rybin 1/7	55,95	niezadawalający
36.	Rybin 27m. 14	51,4	dostateczny
37.	Zmysłona Ligocka 19	66,04	dostateczny

Tabela 7 Lokale mieszkalne 2030

L.p.	Adres lokalu	Powierzchnia lokalu (m ²)	stan techniczny
1.	Baldowice 43	62,80	dostateczny

2.	Ignaców 29/1	84,43	dostateczny
3.	Ignaców 29/2	47,4	dostateczny
4.	Ignaców 29/3	74,45	dostateczny
5.	Ignaców 29/4	50,12	dostateczny
6.	Kobyła Góra Wojska Polskiego 1/1	80	dobry
7.	Kobyła Góra Wojska Polskiego 1/2	80	dobry
8.	Kobyła Góra Kościuszki 1/2	38,2	dobry
9.	Kobyła Góra Kościuszki 1/3	81,87	dobry
10.	Kobyła Góra Plac Wiosny Ludów 21/1	50,24	dostateczny
11.	Kobyła Góra Plac Wiosny Ludów 21/2	66,2	dostateczny
12.	Kobyła Góra Plac Wiosny Ludów 21/3	85,8	dostateczny
13.	Kobyła Góra Plac Wiosny Ludów 21/4	25,65	dostateczny
14.	Kobyła Góra Plac Wiosny Ludów 21/5	49,27	dostateczny
15.	Kuźnica Myślniewska 32/1	62,6	dostateczny
16.	Kuźnica Myślniewska 32/2	59,7	dostateczny
17.	Kuźnica Myślniewska 32/3	66,24	dostateczny
18.	Kuźnica Myślniewska 32/5	17,34	dostateczny
19.	Ligota 4/1	42,88	dostateczny
20.	Ligota 4/2	42,82	dostateczny
21.	Ligota 4/4	16,74	dostateczny
22.	Ligota 4/5	26,88	dostateczny
23.	Ligota 4/6	43,52	dostateczny
24.	Mąkoszyce 163/1	39,51	dostateczny
25.	Mąkoszyce 163/4	41,5	dostateczny
26.	Mąkoszyce 163/8	74,7	dostateczny
27.	Mąkoszyce 163/9	33,24	dostateczny
28.	Mąkoszyce 163/10	33,48	dostateczny
29.	Mąkoszyce 164/1	30	dostateczny
30.	Mąkoszyce 164/2	54,2	dostateczny
31.	Mąkoszyce 164/6	23,34	dostateczny
32.	Mąkoszyce 164/7	30	dostateczny
33.	Rybin 1/1	33,47	niezadowolający
34.	Rybin 1/2	30,64	niezadowolający
35.	Rybin 1/7	55,95	niezadowolający
36.	Rybin 27m. 14	51,4	dostateczny
37.	Zmysłona Ligocka 19	66,04	dostateczny

Użyte w Tabeli nr 3 - 7 oraz następnie w § 13 ust.1 określenia oznaczają:

- 1) stan techniczny dobry - budynek w okresie objętym prognozą nie wymaga napraw;
- 2) stan techniczny dostateczny - elementy konstrukcji budynku są w dobrym stanie, natomiast inne elementy budynku należy naprawić, konserwować bądź wymienić (np. okna, konserwacja pokrycia dachowego, planowana wymiana instalacji wewnętrznych);
- 3) stan techniczny niezadowolający - elementy konstrukcji budynku wymagają wymiany lub generalnego remontu.

7. Nie przewiduje się powiększenia mieszkaniowego zasobu Gminy Kobyła Góra. w latach 2026 – 2030 z uwagi na fakt, iż Gmina nie planuje w tym okresie budowy budynków mieszkalnych.

Rozdział III

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata 2026-2030

§ 4. Mieszkaniowy zasób Gminy Kobyła Góra tworzą lokale znajdujące się w budynkach, których stan techniczny jest zróżnicowany i w znacznym stopniu zależy od wieku budynku oraz sposobu jego użytkowania przez najemców. W celu utrzymania na właściwym poziomie stanu technicznego budynków znajdujących się w mieszkaniowym zasobie Gminy Kobyła Góra, wykonywanie

bieżących remontów jest niezbędne. Napraw wymagają pokrycia dachowe, instalacje elektryczne, gazowe, kominy, elewacje budynków oraz stolarka otworowa.

§ 5. 1. Ustala się następujące priorytety w polityce remontowej budynków i lokali:

- 1) bezpieczeństwo – remonty instalacji gazowych i elektrycznych oraz bieżące usuwanie awarii instalacji,
 - 2) zahamowanie degradacji budynków – roboty dekarские, wymiana stolarki otworowej, naprawa tynków, elewacji budynków, roboty malarskie w zakresie poprawy estetyki klatek schodowych,
 - 3) przeprowadzanie prac remontowych lokali zwolnionych przez dotychczasowych najemców, w celu poprawy ich stanu technicznego.
2. Kolejność przeprowadzania prac remontowych w latach 2026 – 2030 będzie uzależniona od oceny stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Kobyła Góra. w oparciu o okresowe przeglądy budynków jak również od wielkości posiadanych środków finansowych przeznaczonych na utrzymanie zasobu.
3. W latach 2026 – 2030 nie przewiduje się modernizacji budynków i lokali. Przewiduje się modernizację w zakresie termomodernizacji.
4. Prognozę finansową potrzeb remontowych w zasobie mieszkaniowym Gminy Kobyła Góra w latach 2026 - 2030 przedstawia poniższa, tabela 8

Rodzaj robót remontowych	lata				
	2026 (w tys. zł)	2027 (w tys. zł)	2028 (w tys. zł)	2029 (w tys. zł)	2030 (w tys. zł)
Pokrycie dachów wraz z obróbkami blacharskimi, wymianą rynien i rur spustowych	10	10	10	10	10
Roboty ogólnobudowlane: remonty elewacji, kominów, schodów, podłóg, klatek schodowych	12	80	30	30	30
Wymiana stolarki otworowej: okna, drzwi, termomodernizacja	164	8	8	8	8
Roboty zdruńskie i kominarskie, wymiana piecy	50	10	10	10	10
Roboty instalacyjno-elektryczne, odgromowe	3	3	3	3	3
Roboty hydrauliczne wodnokanalizacyjne	7	7	7	7	7

§ 6. Wysokość wydatków na remonty budynków należących do wspólnot mieszkaniowych ustalana jest przez wspólnoty mieszkaniowe, które określają wysokość środków finansowych przeznaczonych na przeprowadzanie remontów.

§ 7. Plan remontów budynków i mieszkań:

Rok 2026

1. Pokrycia dachów wraz z obróbkami blacharskimi – 10 tys. zł – wymiana rynien i spustów Plac Wiosny Ludów nr 21
2. Roboty ogólnobudowlane - 12 tys. - remont klatki schodowej Kobyła Góra ul. Kościuszki nr 1,
3. Wymiana stolarki otworowej drzwi, okna, termomodernizacja – 164 tys. zł – termomodernizacja Kobyła Góra Plac Wiosny Ludów nr 21
4. Roboty zdruńskie, wymiana piecy – 50 tys. zł – Kobyła Góra Wojska Polskiego nr 1,
5. Roboty instalacyjno – elektryczne, odgromowe- 3 tys. – wymiana instalacji elektrycznej na klatce schodowej budynku Ignaców nr 29,
6. Roboty hydrauliczne wodno – kanalizacyjne- 7 tys.– instalacja c.o. - Kobyła Góra ul. Wojska Polskiego nr 1.

Rok 2027

1. Pokrycia dachów wraz z obróbkami blacharskimi – 10 tys. zł – wymiana rynien, spustów

- i obróbek blacharskich – Kuźnica Myślniewska 3,
2. Roboty ogólnobudowlane – 80 tys. zł – wzmocnienie konstrukcji dachu i stropów – Kuźnica Myślniewska 3,
3. Wymiana stolarki otworowej drzwi, okna, termomodernizacja – 8 tys. zł – wymiana drzwi wejściowych do mieszkań Ligota nr 4
4. Roboty zduńskie, wymiana piecy – 10 tys. zł – wymiana piecy Kobyla Góra Plac Wiosny Ludów nr 21,
5. Roboty instalacyjno – elektryczne, odgromowe - 3 tys. – wymiana instalacji elektrycznej na klatce schodowej budynku Mąkoszyce nr 164,
6. Roboty hydrauliczne wodno – kanalizacyjne 7 tys.– instalacja c.o. – Bałdowice nr 43.

Rok 2028

1. Pokrycia dachów wraz z obróbkami blacharskimi – 10 tys. zł – wymiana rynien i spustów- Kuźnica Myślniewska nr 32,
2. Roboty ogólnobudowlane – 30tys. - remont klatki schodowej - Kuźnica Myślniewska nr 32,
3. Wymiana stolarki otworowej drzwi, okna, termomodernizacja – 8 tys. zł – wymiana drzwi wejściowych na klatce schodowej Kobyla Góra ul. Kościuszki nr 1,
4. Roboty zduńskie, wymiana piecy – 10 tys. zł – Ignaców nr 29
5. Roboty instalacyjno – elektryczne, odgromowe- 3 tys. – wymiana instalacji elektrycznej na klatce schodowej budynku Kuźnica Myślniewska nr 32,
6. Roboty hydrauliczne wodno – kanalizacyjne 7 tys.– instalacja c.o. –Kobyla Góra Plac Wiosny Ludów nr 21

Rok 2029

1. Pokrycia dachów wraz z obróbkami blacharskimi – 10 tys. zł – wymiana rynien i spustów- Bałdowice nr 43
2. Roboty ogólnobudowlane – 30 tys. - remont elewacji – Bałdowice nr 43
3. Wymiana stolarki otworowej drzwi, okna, termomodernizacja – 8 tys. zł – wymiana drzwi wejściowych Bałdowice nr 43,
4. Roboty zduńskie, wymiana piecy – 10 tys. zł Bałdowice nr 43, Kobyla Góra Plac Wiosny Ludów nr 21,
5. Roboty instalacyjno – elektryczne, odgromowe - 3 tys. – wymiana instalacji elektrycznej Bałdowice nr 43
6. Roboty hydrauliczne wodno – kanalizacyjne 7 tys.– remont przyłącza kanalizacyjnego do budynku – Mąkoszyce nr 163.

Rok 2030

1. Pokrycia dachów wraz z obróbkami blacharskimi – 10 tys. zł – wymiana rynien i spustów - Zmysłona Ligocka nr 19
2. Roboty ogólnobudowlane – 30 tys. - remont elewacji – Ligota nr 4
3. Wymiana stolarki otworowej drzwi, okna, termomodernizacja – 8 tys. zł – wymiana drzwi wejściowych Zmysłona Ligocka nr 19,
4. Roboty zduńskie, wymiana piecy – 10 tys. zł Rybin nr 1, Kobyla Góra Plac Wiosny Ludów nr 21,
5. Roboty instalacyjno – elektryczne, odgromowe - 3 tys. – wymiana instalacji elektrycznej Mąkoszyce nr 164
6. Roboty hydrauliczne wodno – kanalizacyjne 7 tys.– remont przyłącza kanalizacyjnego do budynku – Mąkoszyce nr 164.

Rozdział IV

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 8.1. Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych określają przepisy o gospodarce nieruchomościami.

2. Gmina Kobyla Góra planuje w latach 2026-2030 sprzedaż lokali pozostających w jej mieszkaniowym zasobie na rzecz dotychczasowych najemców. W 2026 roku planowana jest sprzedaż dwóch lokali w budynku Kuźnica Myślniewska nr 3, natomiast w 2027 roku sprzedaż czterech lokali w budynku Mąkoszyce nr 163 i trzech lokali w budynku Mąkoszyce nr 164.

W latach 2028-2030 nie planuje się sprzedaży lokali.

3. Budynki w których Gmina jest współwłaścicielem:

- Rybin nr 1 (3 z 7 lokali),
- Rybin nr 27 (1 z 18 lokali).

4. Sprzedaży nie powinny podlegać lokale w budynkach w których znajdują się sale wiejskie tj. Baldowice nr 43, Ignaców nr 29, Kuźnica Myślniewska nr 32 i Zmysłona Ligocka nr 19.

Rozdział V

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu

§ 9. 1. W latach 2026 – 2030 polityka czynszowa Gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania czynszu, aby zapewnić samowystarczalność finansowania gospodarki mieszkaniowej. Wszelkie działania oraz realizacja zadań powinna dążyć do takiego stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu gminy do utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy.

2. Wpłaty czynszów dokonywane przez najemców powinny pokrywać zarówno bieżące utrzymanie budynków jak również zapewnić część środków na remonty budynków natomiast pozostałe środki powinny być uzupełniane z pozyskanych środków zewnętrznych. Uwzględniając obecnie obowiązującą wysokość czynszu w stosunku do wartości odtworzeniowej oraz potrzeb remontowych lokali, należy przyjąć, że obecnie obowiązująca stawka czynszu jest za niska w stosunku do potrzeb. Prognozuje się, że zmiana wysokości czynszu będzie zmierzała do stałego wzrostu w latach obowiązywania Programu.

§ 10. Ustala się następujące rodzaje czynszów dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kobyla Góra:

- 1) czynsz za lokale;
- 2) czynsz za lokale objęte najmem socjalnym;
- 3) czynsz za pomieszczenia tymczasowe w ramach zasobu Gminy.

§ 11. Podwyższenie stawki czynszu będzie następowało po przeprowadzeniu analizy potrzeb remontowych oraz wydatków na bieżące utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy Kobyla Góra ponoszonych przez Gminę Kobyla Góra.

§ 12. Stawkę bazową miesięcznego czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali, lokali objętych najmem socjalnym oraz tymczasowym pomieszczeń ustala Wójt Gminy Kobyla Góra w drodze zarządzenia na podstawie postanowień niniejszej uchwały, mając na względzie wydatki związane z utrzymaniem lokalu, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 8 a ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r.

o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

§ 13. 1. Ustala się czynniki obniżające oraz podwyższające stawkę czynszu, które nie dotyczą czynszu za lokale objęte najmem socjalnym i pomieszczenia tymczasowe.

2. Czynniki obniżające wysokość stawki czynszu:

- 1) położenie lokalu poza Kobylą Górą i Mąkoszycami – obniżenie o 5 %;
- 2) w przypadku gdy ogrzewanie lokalu odbywa się za pomocą grzejników elektrycznych lub klimatyzacji – obniżenie o 5 %,

- 3) stan techniczny budynku niezadawalający – obniżenie o 5 %,
 - 4) w przypadku gdy ogrzewanie lokalu odbywa się za pomocą pieców kaflowych oraz pieca usytuowanego w obrębie lokalu tzn. ogrzewanie etażowe – obniżenie o 5 %,
 - 5) lokal bez instalacji ciepłej wody użytkowej – obniżenie o 5 %,
 - 6) lokal pozbawiony instalacji kanalizacyjnej – obniżenie o 5 %.
3. Czynniki podwyższające wysokość stawki czynszu:
- 1) położenie lokalu w Kobylej Górze i Mąkoszycach podwyższenie o 5 %,
 - 2) położenie lokalu na parterze podwyższenie o 5 %,
 - 3) stan techniczny budynku dobry podwyższenie o 5 %,
 - 4) lokal wyposażony w centralne ogrzewanie – podwyższenie o 5 %,
 - 5) lokal wyposażony w instalację ciepłej wody użytkowej - podwyższenie o 5 %,
 - 6) lokal wyposażony w instalację kanalizacyjną - podwyższenie o 5 %.

Rozdział VI

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

§ 14. 1 W celu zaspokojenia mieszkaniowych potrzeb wspólnoty samorządowej Gmina posiada zasób mieszkaniowy w skład którego wchodzi lokale i budynki mieszkalne. Zasobem tym zarządza Wójt Gminy.

2. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy Kobyla Góra. polega na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu:

- 1) utrzymanie mieszkaniowego zasobu w stanie nie pogorszonym, zabezpieczenie przed degradacją lub zniszczeniem,
- 2) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji zasobu mieszkaniowego,
- 3) prowadzenie windykacji należności związanych z korzystaniem z mieszkaniowego zasobu
- 4) prowadzenie dokumentacji technicznej budynków i lokali wchodzących w skład zasobu,
- 5) prowadzeniu ewidencji zasobu lokalowego, budynkowego wraz z ich najemcami.

§ 15. Zarządzanie lokalami znajdującymi się w budynkach stanowiących współwłasność Gminy Kobyla Góra wykonują zarządcy wybrani przez wspólnotę mieszkaniową. Pracownik wyznaczony przez Wójta, reprezentuje Gminę we wspólnotach mieszkaniowych.

§ 16. W okresie obowiązywania Programu Gmina Kobyla Góra nie przewiduje zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Rozdział VII

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 17.1 Finansowanie remontów budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy odbywać się będzie ze środków ujętych w budżecie Gminy Kobyla Góra na dany rok budżetowy.

2. Gmina Kobyla Góra w latach 2026-2030 przeznaczy środki na remonty, których wysokość określi uchwała budżetowa na dany rok budżetowy.
3. Koszty utrzymania części wspólnych nieruchomości w zakresie funduszu eksploatacyjnego oraz remontowego we wspólnocie mieszkaniowej, gdzie znajdują się lokale stanowiące własność Gminy Kobyla Góra pokrywane są z zaliczek ustalanych na zebraniach wspólnot.
4. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej na terenie Gminy Kobyla Góra w latach 2026-

2030 będą:

- 1) wpływy z czynszów z tytułu najmu lokali, najmu socjalnego lokali, najmu tymczasowych pomieszczeń i najmu lokali użytkowych,
 - 2) współfinansowanie ze środków Unii Europejskiej i Państwa
- § 18. Wydatki na gospodarkę mieszkaniową Gminy Kobyla Góra mogą być również finansowane ze źródeł zewnętrznych wspierających sferę mieszkalnictwa:
- 1) dotacje z budżetu państwa na tworzenie lokali przeznaczonych na najem socjalny,
 - 2) preferencyjne finansowanie zwrotne z Banku Gospodarstwa Krajowego w ramach realizacji rządowego programu wspierania budownictwa mieszkaniowego.

Rozdział VIII

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

Tabela 9. Szacuje się następujące wysokości kosztów w okresie obowiązywania Programu:

L.p.	Rodzaj kosztu	Rok 2026 (w tys. zł)	Rok 2027 (w tys. zł)	Rok 2028 (w tys. zł)	Rok 2029 (w tys. zł)	Rok 2030 (w tys. zł)
1.	Koszty bieżącej eksploatacji budynków i lokali	10	10	10	10	10
2.	Koszty remontów budynków i lokali	72	108	58	58	58
3.	Koszty modernizacji (w zakresie termomodernizacji)	164	0	0	0	0
4.	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	0,36	0,36	0,36	0,36	0,36
5.	Koszty inwestycyjne	0	0	0	0	0
	Łącznie	246,36	108,36	73,36	73,36	73,36

W latach 2026 -2030 nie przewiduje się kosztów inwestycyjnych.

W miarę posiadanych środków i możliwości skorzystania ze źródeł zewnętrznych Gmina przystąpi do realizacji inwestycji w mieszkaniowy zasób gminy gdyż bez udziału ze źródeł zewnętrznych budżet gminy nie jest w stanie zrealizować takich inwestycji.

Co rocznie realizując remonty zasób Gmina zmierzać będzie do zmniejszenia kosztów bieżącej eksploatacji. Natomiast należy dążyć do tego żeby wydatki na remonty zostały zmniejszone na rzecz wydatków na modernizację.

Rozdział IX

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

§ 19.1. W związku z pogarszającym się stanem technicznym mieszkaniowego zasobu Gminy, konieczne jest dokonywanie remontów mieszkań celem utrzymania ich w należytym stanie technicznym.

2. Remonty, o których mowa w ust. 1 obejmują taki zakres, który nie wymaga przydzielenia najemcom lokalu zamiennego. Zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali powinien być realizowany w sposób zapewniający inny nowo wybudowany lokal w miejsce lokalu podlegającego remontowi generalnemu.

3. Remonty oraz wszelkie naprawy powinny prowadzić do poprawy stanu technicznego oraz do poprawy efektywności energetycznej budynków i lokali.
4. Dla zapewnienia środków finansowych do utrzymania jak i poprawy stanu technicznego zasobu aktualizacja stawek czynszu powinna odbywać się w miarę systematycznie.
5. W przypadku zadłużenia czynszowego lokatorów przedstawić im propozycje zamiany lokalu na dostosowany do ich możliwości finansowych .
6. Stwarzać możliwości odpracowania zaległości czynszowych najemcom w trudnej sytuacji materialnej i życiowej poprzez wykonywanie prac na rzecz gminnego zasobu mieszkaniowego,
7. Sprzedaż lokali powinna odbywać się sukcesywnie w miarę zainteresowania najemców kupnem lokali. Dla zachęcenia najemców kupnem stosować bonifikaty przy sprzedaży. Z uwagi na szczupłość zasobu mieszkaniowego Gminy planuje się sprzedaż mieszkań najstarszych.
8. Pozyskiwanie nowych lokali odbywać się powinno poprzez budowę nowych lokali komunalnych i socjalnych współfinansowanych przez środki zewnętrzne co eliminuje konieczność drogiej prac związanych z dostosowaniem budynków do obowiązujących przepisów i standardów.