



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 14 lutego 2025 r.

Poz. 1407

UCHWAŁA NR IX/70/25 RADY GMINY KOBYLA GÓRA

z dnia 24 stycznia 2025 r.

w sprawie programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Kobyla Góra w latach 2025-2029

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 2025 – 2029, 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 IX/70/25
Rady Gminy Kobyła Góra z dnia 24 stycznia 2025 r.
w sprawie programu gospodarowania
mieszkaniowym zasobem gminy Kobyła Góra
w latach 2025-2029.

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA
MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY KOBYŁA GÓRA
W LATACH 2025 – 2029**

Wstęp

Obowiązująca od 10.07.2001 r. ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy o zmianie Kodeksu cywilnego nałożyła na Radę Gminy obowiązek uchwalenia „wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.”

Do zadań gminy należy tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. W celu realizacji tych zadań gmina winna tworzyć i posiadać zasób mieszkaniowy.

Gmina na zasadach określonych w powyższej ustawie zapewnia lokale socjalne i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.

Zasady polityki czynszowej zasobów mieszkaniowych Gminy uchwała Rada Gminy, natomiast Wójt w oparciu o uchwałę Rady ustala stawkę czynszu.

Jeżeli gmina nie dostarczy lokalu socjalnego osobie uprawnionej do niego z mocy wyroku sądowego, właścicielowi przysługuje roszczenie odszkodowawcze od gminy.

Rozdział I

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

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.	Makoszyce 163	9	9	-	382,83	229/4
10.	Makoszyce 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 lokali socjalnych natomiast ewentualne ich pozyskiwanie będzie następowało poprzez adaptację pomieszczeń o innym przeznaczeniu niż mieszkalne – będących własnością Gminy oraz poprzez wydzielenie mieszkań socjalnych z gminnego zasobu mieszkaniowego w budynkach mieszkalnych.

3. Prognozę dotyczącą wielkości zasobu mieszkaniowego gminy przedstawia się następująco: w skład zasobu mieszkaniowego gminy wchodzi obecnie 46 lokali mieszkalnych 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 2025- 2029 stan mieszkaniowego zasobu Gminy nie będzie się znacznie zmieniał.

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

Budynki z uwagi na ich wiekowość są w średnim stanie technicznym i dlatego wymagają ciągłych nakładów na remonty. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy budzi wiele zastrzeżeń co ma swoje odzwierciedlenie w protokołach przeglądów technicznych. Wszystkie budynki wyposażone są w energię elektryczną. Instalacja w części budynków została już wymieniona jednak jeszcze w kilku konieczna jest jej wymiana. W wodociąg sieciowy wyposażone są wszystkie budynki jednak nie wszystkie w kanalizację zbiorczą.

W budynkach brak jest instalacji gazowej.

Rozdział II

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

Celem Gminy jest utrzymanie budynków w dobrym stanie technicznym, nie pogorszonym i na poziomie odpowiadającym normom zawartym w prawie budowlanym oraz innych przepisach prawa.

Planuje się wykonanie bieżących remontów i napraw oraz wymianę w miarę potrzeb i w miarę posiadanych środków finansowych: okien, drzwi wejściowych, tynków zewnętrznych, instalacji elektrycznej i centralnego ogrzewania, pieców grzewczych itp.

W pierwszej kolejności w latach 2025-2029 remontom i modernizacji podlegać mają budynki, w których do wymiany nadają się elementy bezpośrednio zagrażające życiu bądź zdrowiu mieszkańców.

Ponadto w kolejnych latach bądź w miarę posiadanych środków finansowych wcześniej planuje się wymianę pokryć dachowych oraz docieplenia ścian budynków poprawiając ich efektywność energetyczną.

Rozdział III

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

1. Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych określają przepisy o gospodarce nieruchomościami.
2. Sprzedaż lokali mieszkalnych w poszczególnych latach będzie uzależniona od ewentualnego zainteresowania najemców wykupem mieszkań. W pierwszej kolejności sprzedaży powinny podlegać lokale w najgorszym stanie technicznym oraz lokale których sprzedaż spowoduje utratę wszystkich udziałów w budynku oraz wyjście ze wspólnot mieszkaniowych.
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. Bałdowice nr 43, Ignaców nr 29, Kuźnica Myślniewska nr 32 i Zmysłona Ligocka 19.

Rozdział IV

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu

1. W latach 2025 – 2029 polityka czynszowa Gminy powinna zmierzać do takiego stanu, 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. 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.
2. Czynsz najmu w gminie Kobyła Góra ustala się w oparciu o stawkę bazową za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu.
3. Stawkę bazową czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu ustala Wójt Gminy w drodze zarządzenia.
4. Ustalając stawkę czynszu w mieszkaniowym zasobie gminy organ wykonawczy uwzględnia czynniki obniżające stawkę takie jak:

- 1) brak wody w lokalu – 20%,
 - 2) brak kanalizacji zbiorczej, zbiornika bezodpływowego bądź przydomowej oczyszczalni ścieków – 10%,
 - 3) lokal położony w miejscowości Mąkoszyce – 10%.
 - 4) lokal położony w innej miejscowości poza Kobylą Górą – 20%,
 - 5) lokal położony w budynku od dwóch lokali do czterech lokali – 5%,
 - 6) lokal położony w budynkach powyżej czterech lokali – 10%.
5. Przy uwzględnianiu czynszu stawki obniżające jej wysokość sumuje się jednak suma zastosowanych obniżek czynszu nie może przekraczać 30%.

Rozdział 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

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

Gospodarowanie zasobem gminnym polega w szczególności na:

- zapewnieniu właściwej eksploatacji, bezpieczeństwa użytkowania oraz zabezpieczeniu zasobu przed uszkodzeniem i zniszczeniem,
- prowadzeniu dokumentacji technicznej budynków i lokali wchodzących w skład zasobu,
- wykonywaniu czynności związanych z naliczeniem należności od najemców lokali mieszkalnych ich pobieraniu i rozliczaniem oraz prowadzenie windykacji powstałych należności,
- prowadzeniu ewidencji zasobu lokalowego, budynkowego wraz z ich najemcami.

Pracownik wyznaczony przez Wójta, reprezentuje Gminę we wspólnotach mieszkaniowych.

W okresie objętym niniejszym programem nie planuje się zmian sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Kobyla Góra.

Rozdział VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są dochody z czynszów za lokale mieszkalne oraz wpływy z opłat za najem lokali użytkowych na przeprowadzenie niezbędnych remontów i modernizacji.

Głównym celem jest doprowadzenie do sytuacji samowystarczalności systemu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy tj. wytworzenie obiegu zamkniętego gdzie wydatki będą pokrywane przez dochody.

Rozdział VII

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

L.p	Rodzaj kosztu	Rok 2025	Rok 2026	Rok 2027	Rok 2028	Rok 2029
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	4.000	4.000	4.000	3.000	2.000
2.	Koszty remontów	70.000	70.000	60.000	50.000	40.000

3.	Koszty modernizacji	30.000	30.000	40.000	51.000	62.000
4.	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	240	360	360	360	360
5.	Koszty inwestycyjne	0	0	0	0	0
	Łącznie	104.240	104.360	104.360	104.360	104.360

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 oraz modernizując 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 VIII

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

1. W związku z pogarszającym się stanem technicznym mieszkaniowego zasobu Gminy, konieczne jest dokonywanie remontów mieszkań celem utrzymania ich w należyтым 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 drogich prac związanych z dostosowaniem budynków do obowiązujących przepisów i standardów.