



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 25 marca 2025 r.

Poz. 2750

UCHWAŁA NR XVI/89/2025 RADY MIEJSKIEJ GMINY KOŹMINEK

z dnia 13 marca 2025 r.

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

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 z późn. zm.) 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 ze zm.) Rada Miejska Gminy Koźminek uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się "Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Koźminek na lata 2025-2029" w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

2. W razie zaistniałych potrzeb, program będzie podlegał aktualizacji.

§ 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 **XVI/89/2025**
Rady Miejskiej Gminy Koźminek
z dnia 13.03.2025 r.

§ 1. PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY KOŹMINEK W LATACH 2025-2029

1. Aktualna wielkość zasobów mieszkaniowych Gminy Koźminek administrowanych przez Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Koźminku.

<i>Lp.</i>	<i>Treść</i>	<i>szt.</i>	<i>m²</i>
1.	Budynki ogółem w tym: a) budynki mieszkalne b) budynki użytkowe	9 0	1685,0 0
2.	Ilość lokali mieszkalnych ogółem: w tym: a) lokale komunalne b) lokale socjalne	43 2	1636,00 49,00
3.	Budynki ogółem zarządzane przez Wspólnoty Mieszkaniowe, w których znajdują się lokale administrowane przez ZGKiM w tym: a) budynki mieszkalne b) budynki użytkowe	7 0	501,65 0
4.	Ilość lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach zarządzanych przez Wspólnoty Mieszkaniowe, w których znajdują się lokale administrowane przez ZGKiM w ty: a) lokale komunalne b) lokale socjalne	11 0	501,65 0
5.	Łączna ilość lokali mieszkalnych	56	2186,65

2. Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego w latach 2025-2029 administrowanego przez Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Koźminku

<i>Lp</i>	<i>Treść</i>	<i>Rok 2025</i>	<i>Rok 2026</i>	<i>Rok 2027</i>	<i>Rok 2028</i>	<i>Rok 2029</i>
1.	a) lokale mieszkalne komunalne ogółem w szt.	56	32	17	17	17
	b) powierzchnia ogółem w m ²	2186,65	1 230,03	604,64	604,64	604,64
2.	a) w tym: lokale socjalne szt.	2	2	2	2	2
	b) powierzchnia w m ²	49,00	49,00	49,00	49,00	49,00

3. Ocena aktualnego stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Koźminek jest zróżnicowana, stan techniczny budynków komunalnych, zależy od trzech czynników: wieku, konstrukcji i wyposażenia.
- 1) Wiek budynków - większość budynków stanowiących zasoby komunalne 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.
- 2) Konstrukcja budynków - powstałe w różnych okresach budynki przedstawiają różnorodne konstrukcje, zgodne z ówczesnie obowiązującymi trendami i normami w tym zakresie. Z tego tytułu budynki obciążone są wieloma wadami budowlanymi, których usuwanie wraz z ich skutkami rodzi powstawanie dodatkowych kosztów. Do przykładowych wad można zaliczyć:
- a) konstrukcje stropów drewniano-trzcinowych,
 - b) brak izolacji przeciwwilgociowych,
 - c) drewniana stolarka drzwiowa i okienna – sukcesywne wymiany,
 - d) pokrycie dachowe papowe i azbestocementowe,
 - e) instalacje elektryczne aluminiowe – sukcesywne wymiany,
 - f) skorodowane instalacje wodne i kanalizacyjne.
- 3) Wyposażenie budynków - lokali mieszkaniowych w instalacje i urządzenia :

<i>Lp.</i>	<i>Wyposażenie</i>	<i>Liczba lokali</i>	<i>% zasobów</i>
1.	Wodomierz	52	92,86%
2.	Instalacja wodna	56	100%
3.	Instalacja kanalizacyjna	53	94,64%
4.	Ubikacja	53	94,64%
5.	Łazienka	53	94,64%
6.	Centralne ogrzewanie	8	14,30%

Instalacje wodne i kanalizacyjne w budynkach były zainstalowane w odległych latach i wymagają napraw. Również instalacje elektryczne są w złym stanie technicznym. Ze względów finansowych obecnie wykonywane są tylko prace mające na celu bezpośrednie usunięcie awarii i drobne naprawy oraz konserwacje, a w miarę pozyskanych środków wymiana instalacji na nowe.

§ 2. ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN W ZAKRESIE REMONTÓW I MODERNIZACJI BUDYNKÓW MIESZKALNYCH GMINY KOŹMINEK W LATACH 2025-2029.

1. Zakres potrzeb remontowych i modernizacyjnych gminnego zasobu mieszkaniowego zdecydowanie przewyższa możliwości finansowe Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej. Z tego też względu w latach 2025-2029 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 :

- 1) wymianie instalacji elektrycznych,
- 2) remontach dachów i konstrukcji dachowych,
- 3) remontach stropów,
- 4) wymianie stolarki budowlanej.

2. W budynkach, gdzie Gmina Koźminek jest właścicielem nieruchomości, realizacja zaplanowanych zadań remontowych zależna będzie od zasobności finansowej gminy oraz wpływów z czynszu.

3. W zestawieniach tabelarycznych przedstawiono potrzeby remontowe i środki finansowe niezbędne do ich wykonania w latach 2025-2029 :

<i>Lp.</i>	<i>Rodzaj robót</i>	<i>Okres realizacji w latach</i>	<i>Szacunkowy koszt (w tys. zł)</i>
1.	Prace ogólnobudowlane: c) murarsko-tynkarskie d) dekarstwo-błacharskie e) stolarka budowlana f) malarskie i elewacje g) kominiarskie h) roboty różne (awarie, rozbiórki)	2025-2029	350
2.	Dokumentacje, ekspertyzy, inwentaryzacje, remonty kapitalne budynków	2025-2029	25
	RAZEM		375

4 .Plan remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego Gminy Koźminek w latach 2025-2029 (wartość podano w tysiącach złotych) :

<i>Lp.</i>	<i>Rodzaj robot</i>	<i>2025</i>	<i>2026</i>	<i>2027</i>	<i>2028</i>	<i>2029</i>
1.	Murarsko-tynkarskie	15	15	4	4	3
2.	Dekarsko-błacharskie	20	15	15	8	10
3.	Dachy i stropy	25	15	20	15	10
4.	Stolarka budowlana	10	8	5	10	10
5.	Malarskie i elewacje	10	5	5	5	5
6.	Kominiarskie usługi	3	3	5	3	3
7.	Roboty różne (awarie i rozbiórki)	20	15	10	15	11
8.	Dokumentacja i ekspertyzy Inwentaryzacje	4	5	4	4	3
	Razem	107	81	68	64	55

§ 3. WYSOKOŚĆ KOSZTÓW PLANOWANYCH W KOLEJNYCH LATACH NA MIESZKANIOWY ZASÓB GMINY.

1. Na koszty utrzymania budynków składają się:

- 1) koszty utrzymania technicznego (obowiązkowe przeglądy instalacji i urządzeń, doraźne naprawy, konserwacje, niezbędne naprawy i remonty, dozór techniczny, usuwanie awarii),
- 2) ubezpieczenia budynków,
- 3) koszty pozostałe (m.in. koszty administracyjne, koszty utrzymania części wspólnych, oświetlenie części wspólnych, ogrzewanie części wspólnych, zużycie wody na potrzeby administracyjne, otoczenie budynków i innych jeśli wynikają z umowy),
- 4) koszty modernizacji budynków i lokali,
- 5) 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 2025-2029 (w tys. zł):

RODZAJ ROBÓT:	2025	2026	2027	2028	2029
KOSZTY BIEŻĄCEJ EKSPLOATACJI	65	45	30	30	25
KOSZTY REMONTÓW	50	40	20	20	15
KOSZTY MODERNIZACJI	40	25	15	15	10
KOSZTY ZARZĄDU NIERUCHOMOŚCIAMI WSPÓLNYMI	10	10	10	10	10
KOSZTY INWESTYCYJNE	35	20	15	15	15
RAZEM	200	140	90	90	75

§ 4. ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W KOLEJNYCH LATACH.

1. 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.
2. Koszty bieżącej eksploatacji powinny być pokrywane z opłat czynszowych za lokale mieszkalne.
3. Koszty modernizacji, w tym koszty termomodernizacji lokali i budynków mogą być pokrywane ze środków budżetu gminy oraz środków pomocowych zewnętrznych. W latach 2025-2029 źródłem finansowania zasobu mieszkaniowego będą środki pochodzące z czynszu najmu i środki wydzielone na ten cel w budżecie, ewentualnie w razie pozyskania inne środki.
4. Niedobór środków na ww. cel powinien być finansowany również z innych źródeł.

5. Szczegółowy plan rzeczowo-finansowy remontów i modernizacji mieszkaniowego zasobu gminy sporządzany będzie corocznie przez administratora i przedstawiany Burmistrzowi do zatwierdzenia.

6. Potrzeby technicznego utrzymania budynków na poziomie zapewniającym prawidłowe ich funkcjonowanie i zabezpieczającym przed pogarszaniem ich stanu technicznego, wymagają zwiększonych nakładów finansowych.

7. Źródła finansowania w latach 2025 - 2029

Lp.	Źródła finansowania	Rok 2025	Rok 2026	Rok 2027	Rok 2028	Rok 2029
1.	Przychody z czynszu	87 233,76	46 990,20	23 409,24	23 409,24	23 409,24

§ 5. PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI.

1. Na podstawie analizy dotychczasowej sprzedaży lokali mieszkalnych należy stwierdzić, że w poprzednich latach sprzedaż lokali miała tendencję malejącą. Bezpośredni wpływ na tempo sprzedaży lokali mieszkalnych zasobu gminnego ma aktualna sytuacja gospodarcza w kraju i zasobność finansowa poszczególnych mieszkańców. Umożliwienie nabycia lokali na własność przez ich najemców jest głównym celem gminy. Sprzedaż lokali następuje na rzecz najemców z zastosowaniem bonifikat określonych odrębnymi przepisami lub na zasadach ogólnych - w trybie przetargowym. W sytuacji, kiedy najemca nie skorzysta z przysługującego mu pierwszeństwa w nabyciu lokalu, będą miały zastosowanie postanowienia art. 21 ust. 5 i 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

2. W latach 2025-2029 Gmina Koźminek z zastosowaniem ewentualnych bonifikat będzie przygotowywała oferty do sprzedaży następujących lokali mieszkalnych:

Lp.	Rok	Planowana sprzedaż lub zbycie
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. Pl. Wolności 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 - Lokale mieszkalne w budynku położonym w miejscowości Dębsko Nr 44a - Lokal mieszkalny w budynku położonym w miejscowości Koźminek przy ul. Tadeusza Kościuszki 8

2.	2026	- Lokale mieszkalne w budynku położonym w miejscowości Chodybki Nr 28 - Lokale mieszkalne w budynku położonym w miejscowości Chodybki Nr 7 - Lokale mieszkalne w budynku położonym w miejscowości Koźminek przy ulicy Mikołaja Kopernika 8 - Lokal mieszkalny w budynku położonym w miejscowości Koźminek przy ul Getta Warszawskiego nr 5 - Lokal mieszkalny w budynku położonym w miejscowości Koźminek przy ul Szkolnej 1
3.	2027	Nie planuje się sprzedaży lub zbycia lokali.
4.	2028	Nie planuje się sprzedaży lub zbycia lokali.
5.	2029	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 za najem lokalu socjalnego wynosi 50% stawki czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym w odniesieniu do lokali o pełnym standardzie.
4. Ustala się następujące czynniki obniżające stawkę bazową czynszu:
 - 1) 10% - lokale mieszkalne bez centralnego ogrzewania,
 - 2) 5% - lokale mieszkalne bez łazienki,
 - 3) 5% - lokale mieszkalne bez w.c.
 - 4) 10% - lokale mieszkalne bez instalacji wodociągowej i kanalizacji,
 - 5) 10% - lokale mieszkalne położone w miejscowościach poza siedzibą Gminy Koźminek,
 - 6) 20% - lokale mieszkalne w budynkach o konstrukcji nietrwałej (mur pruski, drewno, itp.),
 - 7) 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. Sposób i zasady zarządzania lokalami mieszkalnymi pozostawia się w gestii Burmistrza Gminy Koźminek oraz administratora – Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Koźminku. W okresie obowiązywania uchwały istnieje możliwość zmiany w zakresie zarządzania zasobem dotycząca poszczególnych budynków w razie nabycia lokali w tych budynkach przez dotychczasowych najemców. 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.
2. Zadania z zakresu zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy obejmują w szczególności:
 - 1) remonty, konserwacje oraz modernizacje lokali mieszkalnych i budynków;
 - 2) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu oraz opłat eksploatacyjnych zgodnie z § 6.
 - 3) utrzymanie w należytym stanie technicznym budynków wraz z przeprowadzanymi przeglądami wymaganymi przez odrębne przepisy prawa.
 - 4) nadzór nad nowopowstałymi wspólnotami mieszkaniowymi w latach 2025-2029.

§ 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:
 - 1) udzielanie bonifikat, ustalonych odrębną uchwałą, dla najemców zgłaszających chęć wykupu mieszkania,
 - 2) preferowanie zamian na lokal mniejszy z zasobu – w przypadku osób posiadających zadłużenie z tytułu opłat czynszowych lub innych opłat niezależnych od lokatora,
 - 3) dokonywanie podziału lokali mieszkalnych o dużych powierzchniach użytkowych na mniejsze,
 - 4) dokonywanie sprzedaży lokali mieszkalnych, szczególnie tych wymagających dużych nakładów na doprowadzenie ich do właściwego stanu technicznego zgodnie z § 5,
 - 5) niezbędne remonty budynków i lokali zgodnie z § 2,
 - 6) 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,
 - 7) ustalanie czynszów na poziomie umożliwiającym pełne pokrycie kosztów bieżącej eksploatacji budynków i lokali oraz kosztów bieżących remontów, poprawy warunków technicznych i standardu lokali mieszkalnych,
 - 8) racjonalne gospodarowanie środkami z budżetu gminy przeznaczonymi na finansowanie gospodarki mieszkaniowej,

- 9) popieranie wszystkich form budownictwa mieszkaniowego,
 - 10) kształtowanie odpowiedniej polityki przestrzennej ułatwiającej budownictwo mieszkaniowe,
 - 11) weryfikację umów najmu pod kątem zgodności ze stanem faktycznym,
 - 12) nadzór nad stanem technicznym lokali oraz systematyczne wykonywanie niezbędnych prac remontowych,
 - 13) bieżącą kontrolę terminowości regulowania opłat czynszowych,
 - 14) 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 ze zm.) oraz przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. –Kodeks Cywilny (Dz. U. 2024 r., poz. 1061).