



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 22 stycznia 2026 r.

Poz. 687

UCHWAŁA NR XX/159/2025 RADY GMINY KOTLIN

z dnia 30 grudnia 2025 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kotlin na lata 2025-2030

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1, ust. 2 i ust. 3a 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 ze zm.) uchwala się, co następuje :

§ 1. Uchwala się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kotlin na lata 2025-2030, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kotlin.

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

Przewodniczący Rady
(-) Dariusz Walczak

Załącznik do uchwały
nr XX/159/2025
Rady Gminy Kotlin
z dnia 30 grudnia 2025 r.

Rozdział 1. Postanowienia ogólne i cele programu

§ 1. Gmina na zasadach i w przypadkach określonych w ustawie z dnia 21 marca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725 ze zm.) zwanej dalej ustawą, tworzy warunki do zaspokojenia 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 Kotlin.

§ 2. Celem wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kotlin na lata 2025-2030 jest określenie podstawowych kierunków działania Gminy Kotlin w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy Kotlin w latach 2025-2030

§ 3. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Kotlin tworzą lokale i budynki stanowiące własność Gminy Kotlin.

2. Dane liczbowe dotyczące mieszkaniowego zasobu Gminy Kotlin stanowiącego własność Gminy przedstawia poniższa tabela nr 1.

Tabela nr 1

Lp.	Adres	Liczba lokali mieszkalnych ogółem	w tym lokale socjalne	Powierzchnia użytkowa ogółem w m ²
1.	Kotlin ul. Dworcowa 10	2	0	105,64
2.	Racendów 56	4	0	137,92
3.	Wola Książęca	5	0	98,43
Razem		11	0	341,99

2. Prognozę zasobu mieszkaniowego Gminy Kotlin na lata 2025-2030 przedstawia tabela nr Tabela nr 2

Lp.	Wyszczególnienie	2025	2026	2027	2028	2029	2030
1.	Lokale mieszkalne	11	9	0	0	0	0
2.	Lokale socjalne	0	0	0	0	0	0
3.	Razem:	11	9	0	0	0	0

3. Planuje się zmniejszenie ilości lokali mieszkalnych poprzez sprzedaż poszczególnych lokali. Gmina Kotlin nie przewiduje inwestycji w postaci budowy nowych obiektów mieszkalnych.

4. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Kotlin można określić jako dostateczny. Wszystkie budynki należące do zasobu zostały wybudowane przed 1945 rokiem i są wyeksploatowane. Omawiane budynki wyposażone są w instalację wodociągową oraz instalację kanalizacyjną. Lokale nie posiadają centralnego ogrzewania, ogrzewane są z pieców znajdujących w każdym mieszkaniu. Analiza stanu technicznego mieszkań wskazuje, iż budynki wymagają sporych nakładów finansowych na bieżące remonty.

Priorytetem w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym gminy Kotlin jest nie dopuszczenie do pogorszenia stanu technicznego budynków, stopniowa modernizacja, kontrola bieżących potrzeb remontowych.

Rozdział 3.**Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata 2025-2030**

§ 4. 1. Wszystkie lokale oraz budynki wymagają przeprowadzenia remontu.

Wynikają one z protokołów kontroli stanu technicznego budynków oraz sposobu użytkowania przez najemców.

Do zasadniczych prac remontowych zasobów mieszkaniowych gminy należy zaliczyć:

- remont lub wymiana pokrycia dachowego,
- wymiana stolarki okiennej i drzwiowej,
- odnowienie elewacji,
- remont klatki schodowej,
- wymiana instalacji elektrycznej,
- wymiana bądź przebudowa istniejącego ogrzewania.

2. Plan remontów budynków :

Wola Książęca 25

- modernizacja przewodów kominowych,
- montaż kapturków na rurach wentylacyjnych,
- remont i założenie opasek w szczycie budynku.

Racendów 56

- wymiana rynien i rur spustowych,
- wymiana pokrycia dachowego,
- remont schodów wejściowych,
- usunięcie spękania nadproża ceglanego,
- założenie opasek w szczycie budynku,
- modernizacja przewodów kominowych.

Kotlin ul. Dworcowa 10

- przemurowanie murka ogniowego,
- uzupełnienie ubytków dachówek,
- uzupełnienie ubytków tynków i zakonserwowanie elementów drewnianych,
- wyremontować opaskę wokół budynku.

Remonty z podziałem na lata 2025-2030

Roboty	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Zduńskie	3.000,00 zł	-----	-----	-----	-----	-----
Dekarskie	5.000,00 zł	-----	-----	-----	-----	-----
Ogólnobudowlane	7.000,00 zł	10.000,00 zł	-----	-----	-----	-----
Razem	15.000,00 zł	10.000,00 zł	-----	-----	-----	-----

Dokonane remonty pozwolą na utrzymanie mieszkaniowego zasobu w stanie nie pogarszającym się a przy realizacji doprowadzą do poprawy stanu technicznego zasobu.

Niezbędne prace remontowe realizowane będą w miarę posiadanych środków finansowych na utrzymanie zasobu.

Rozdział 4. **Planowana sprzedaż lokali w latach 2025-2030**

§ 5. Gmina Kotlin planuje w latach 2025-2030 sprzedaż lokali pozostających w mieszkaniowym zasobie na rzecz dotychczasowych najemców, co przedstawia poniższa tabela :

Lp.	Rok	Liczba lokali	Miejscowość
1.	2025	4	Kotlin
2.	2026	9	Racendów, Wola Książęca
3.	2027	---	
4.	2028	---	
5.	2029	---	
6.	2030	---	

Rozdział 5. **Zasady polityki czynszowej, warunki obniżenia czynszu**

§ 6. Działania w zakresie polityki czynszowej winy zmierzać do tego, żeby wpływy z czynszów w ciągu kolejnych lat pokryły wydatki związane z utrzymaniem lokali na właściwym poziomie technicznym.

Czynsz ustala się stosując stawkę bazową za m² powierzchni użytkowej uwzględniając czynniki obniżające.

Stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej, ustala Wójt Gminy Kotlin w drodze Zarządzenia.

2. Ustala się następujące czynniki obniżające stawkę podstawową czynszu wraz procentową wartością zmniejszenia tej stawki:

1) położenia budynku:

Wójt Gminy Kotlin ustalił Zarządzeniem, że stawka bazowa czynszu w miejscowości Kotlin przy tym samym standardzie lokalu mieszkalnego jest wyższa niż stawka czynszu w pozostałych miejscowościach gminy.

2) położenia lokalu w budynku:

- lokal usytuowany na poddaszu mieszkalnym - 5 % obniżki

3) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalację oraz ich stan :

a) brak w mieszkaniu ciepłej wody - 5 % obniżki

b) brak w mieszkaniu centralnego ogrzewania - 5% obniżki

c) brak w mieszkaniu urządzeń wodociągowych - 5% obniżki

d) brak w mieszkaniu urządzeń kanalizacyjnych - 10 % obniżki

e) brak w mieszkaniu wc - 5 % obniżki

4) ze względu na ogólny stan techniczny budynku nie stosuje się obniżenia czynszu, ponieważ budynki są w podobnym stanie technicznym.

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 2025-2030

§ 7. 1 Gminnym zasobem mieszkaniowym zarządza Wójt Gminy Kotlin i nie przewiduje się zmian w tym zakresie.

2. Gospodarowanie zasobem polega na:

1) Ewidencjonowaniu nieruchomości,

2) Zapewnieniu najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych,

3) Prowadzeniu bieżących remontów i konserwacji zasobów mieszkaniowych,

4) Wykonywaniu przeglądów technicznych budynków, zgodnie z art. 62 ustawy Prawo budowlane,

5) Wykonywaniu czynności związanych z naliczaniem należności i ściąganiu należności.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach związane z eksploatacją, remontami, modernizacją

§ 8. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2025-2030 będą w szczególności:

- dochody z czynszów za lokale mieszkalne,
- wpływy ze sprzedaży mieszkań,

Pozostałe niezbędne, brakujące środki pokrywane są ze środków z budżetu gminy.

Lp.	Wpływy	2025	2026	2027	2028	2029	2030
1.	Dochody z czynszów mieszkalnych	12.240,00	2.100,00	_____	_____	_____	_____
2.	Wpływy ze sprzedaży mieszkań	109.000,00	50.000,00	_____	_____	_____	_____
	Razem	121.240,00	52.100,00				

Rozdział 8.

Wysokość kosztów w latach 2025-2030, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kotlin, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina Kotlin jest jedynym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne

§ 9. Prognozuje się wysokość wydatków w następującej wysokości:

Lp.	Rodzaj kosztów	2025 r.	2026 r.	2027 r.	2028 r.	2029 r.	2030 r.
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	2.000,00 zł	500,00 zł	_____	_____	_____	_____
2.	Koszty remontów i modernizacji	10.000,00 zł	2.000,00 zł	_____	_____	_____	_____
3.	Koszty zarządu nieruchomościami	_____	_____	_____	_____	_____	_____
4.	Inwestycje	_____	_____	_____	_____	_____	_____
5.	Razem	12.000,00 zł	2.500,00 zł				

Rozdział 9.

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

§ 10. W celu poprawy i wykorzystania oraz racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy podejmowane będą następujące działania:

- a) adaptację pomieszczeń niemieszkalnych na lokale mieszkalne,
- b) systematyczne aktualizowanie stawek czynszu,
- c) zmniejszenie liczby dłużników poprzez skuteczną windykację należności czynszowych,
- d) racjonalne, oszczędne i efektywne gospodarowanie środkami z budżetu gminy przeznaczonymi na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego,
- e) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali:
 - w ramach niniejszego programu nie przewiduje się remontów kapitalnych budynków i lokali wiążących się z koniecznością wykwaterowania do lokali zamiennych na czas trwania remontów.
- f) planowaną sprzedaż lokali:
 - podejmowanie działań zmierzających do zbycia lokali mieszkalnych na rzecz najemców.

Rozdział 10.

Przepisy końcowe

§ 11. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kotlin.

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