



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

---

Poznań, dnia 23 stycznia 2026 r.

Poz. 697

### UCHWAŁA NR XXIV/145/2025 RADY GMINY KAWĘCZYN

z dnia 30 grudnia 2025 r.

#### **w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kawęczyn 2026-2030**

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

**§ 1.** Przyjmuje się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kawęczyn na lata 2026-2030, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kawęczyn.

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

Przewodniczący  
Rady Gminy Kawęczyn  
(-) Łukasz Miła

Załącznik do uchwały Nr XXIV/145/2025  
Rady Gminy Kawęczyn  
z dnia 30 grudnia 2025 r.



**Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem  
Gminy Kawęczyn  
na lata 2026 – 2030.**

**GRUDZIEŃ 2025**

## § 1

**Postanowienia ogólne**

1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kawęczyn został opracowany stosownie do postanowień art. 21 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).
2. Głównym celem wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy jest określenie podstawowych założeń i wytycznych działania Gminy zabezpieczających racjonalne gospodarowanie posiadanym zasobem mieszkaniowym oraz stworzenie warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

## § 2

**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Kawęczyn w poszczególnych latach**

1. W skład mieszkaniowego zasobu gminy wchodzi:
  - a) 2 budynki w których znajdują się 2 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni użytkowej 136,53 m<sup>2</sup>
  - b) 2 budynki w których znajduje się łącznie 8 lokali pod najem socjalny o łącznej powierzchni 238,23 m<sup>2</sup>
2. Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Kawęczyn na dzień 30.11.2025r. przedstawia poniższa tabela:

<b>Lp.</b>	<b>Miejscowość</b>	<b>Ilość lokali</b>	<b>Rodzaj lokalu</b>	<b>Powierzchnia użytkowa w m<sup>2</sup></b>
1.	Tokary Pierwsze 47	1	mieszkalny	75,39 m <sup>2</sup>

2	Kowale Pańskie-Kolonia (lokal znajduje się w budynku będącym współwłasnością gminy i os. fizycznych)	1	mieszkalny	61,14 m <sup>2</sup>
3	Tokary Pierwsze 47	2	pod najem socjalny	98,65 m <sup>2</sup>
4.	Młodzianów 25	6	pod najem socjalny	139,58 m <sup>2</sup>

3. Prognoza wielkości zasobu gminy ujęta została w poniższej tabeli według stanu na dzień 30.11.2025r.

<b>Lata</b>	<b>Liczba lokali mieszkalnych</b>	<b>Liczba lokali pod najem socjalny</b>
2026	2	8
2027	2	8
2028	2	8
2029	2	8
2030	2	8

4. Przyjmuje się prognozę stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Kawęczyn w poszczególnych latach przedstawionych w tabeli poniżej.

Lata	Lokale mieszkalne			Lokale pod najem socjalny		
	zły	dostateczn y	dobry	zły	dostateczn y	dobry
2026	0	0	2	0	6	2
2027	0	0	2	0	6	2
2028	0	0	2	0	6	2
2029	0	0	2	0	6	2
2030	0	0	2	0	6	2

5. Wszystkie wymienione wyżej lokale wyposażone są w instalację elektryczną, wodno-kanalizacyjną. Stan techniczny budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kawęczyn jest zróżnicowany i zależy od wieku budynków, ich konstrukcji, wyposażenia w instalacje i stanu technicznego tych instalacji.
6. Celem gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Kawęczyn jest niedopuszczenie do pogorszenia się i utrzymanie stanu technicznego budynków na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania.

### § 3

#### **Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata.**

1. Potrzeby remontowe budynków i lokali wynikają z konieczności:
  - a) utrzymania stanu technicznego na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania,
  - b) ochrony zdrowia i życia ludzi w lokalach mieszkalnych,

- c) zapewnienia użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem, a w szczególności zapewnienie warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, odprowadzenie ścieków, usuwanie odpadów stałych oraz ochronę przeciwpożarową,
  - d) poprawy estetyki – elewacje, roboty malarskie i otoczenie budynku,
  - e) obniżenia kosztów eksploatacji – wymiana stolarki okiennej – drzwiowej, prace termomodernizacyjne.
2. Zakres potrzeb remontowych i modernizacyjnych gminnego zasobu mieszkaniowego zdecydowanie przewyższa możliwości finansowe Gminy Kawęczyn. Planuje się wykonywać głównie remonty zapewniające poprawę bezpieczeństwa budynków i ich mieszkańców oraz zabezpieczenia budynków przed szkodliwym oddziaływaniem czynników zewnętrznych. Zakłada się, że przy planowaniu remontów i modernizacji wykorzystane zostaną wyniki okresowych przeglądów budynków, o których mowa w prawie budowlanym.
  3. Wójt Gminy zobowiązany jest do podejmowania czynności mających na celu właściwe utrzymanie techniczne budynków, w których znajdują się lokale.
  4. Wysokość wydatków w prognozowanych latach określi corocznie Rada Gminy w projekcie budżetu uwzględniając konieczne koszty eksploatacji, koszty remontów i modernizacji budynków i lokali, a także wydatki inwestycyjne.
  5. Remonty i modernizacje lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą być dokonywane również przez najemców na koszt własny po uprzednim wyrażeniu pisemnej zgody Wójta Gminy Kawęczyn.
  6. Potrzeby oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata przedstawia tabela poniżej:

<b>Rodzaj remontów/lata</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>2029</b>	<b>2030</b>
roboty dekarские	0	25 (Młodzianów 25)	0	0	0
Wymiana instalacji wod.-kan.	0	0	0	0	0
Wymiana instalacji elektrycznej	0	0	0	0	30 (Młodzianów 25)
Roboty ogólnobudowlane	0	0	40 (Tokary Pierwsze)	0	0
<b>Ogółem w tys. zł</b>	<b>0</b>	<b>25</b>	<b>40</b>	<b>0</b>	<b>30</b>

## § 4

**Planowana sprzedaż lokali w latach 2026-2030**

1. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych na najbliższe lata przedstawia się następująco:

<b>Lata/rodzaj lokalu</b>	<b>Ilość lokali</b>
2026	0
2027	0
2028	0
2029	0
2030	0

2. W latach 2026 – 2030 nie planuje się sprzedaży lokali.

## § 5

### Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Polityka czynszowa w latach 2026-2030 powinna zmierzać do zrównoważenia kosztów związanych z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu Gminy Kawęczyn z przychodami z tytułu czynszu najmu lokali mieszkalnych. Wpływy z czynszów powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również pozyskanie środków na remonty.
2. Stawkę czynszu dla zasobu mieszkaniowego Gminy z tytułu najmu lokalu mieszkalnego ustala Wójt Gminy Kawęczyn w oparciu o „stawkę bazową” czynszu w drodze zarządzenia.
3. Stawkę bazową ustala się dla mieszkań wyposażonych w instalację elektryczną, wodno-kanalizacyjną. Stawka czynszu najmu w okresie trwania programu nie może być wyższa niż 3% wskaźnika wartości odtworzeniowej 1m<sup>2</sup> lokalu określonej przez Wojewodę Wielkopolskiego co 6 miesięcy w drodze obwieszczenia.
4. Wprowadza się czynniki obniżające stawkę bazową czynszu:
  - a) położenie budynku – odległość od głównych punktów użyteczności publicznej (Poczta, Urząd Gminy, Ośrodek Zdrowia) – 2%
  - b) położenie lokalu w budynku – 2% w przypadku położenia lokalu na piętrze/poddaszu,
  - c) wyposażenie budynku i lokalu w instalacje – 1% w przypadku braku ciepłej wody w lokalu,
  - d) ogólny stan techniczny budynku – 5% w przypadku ogólnego stanu budynku na poziomie „złym”
5. Obniżenie stawki bazowej czynszu następuje poprzez zsumowanie wszystkich występujących w lokalu czynników obniżających.
6. Dla lokali przeznaczonych pod najem socjalny nie stosuje się czynników obniżających i podwyższających wartość użytkową lokalu.
7. Podwyższanie stawki czynszu oraz innych opłat za używanie lokali nie może być dokonywane częściej niż raz w roku.

**Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kawęczyn oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2026-2030.**

1. Lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kawęczyn zarządza i gospodaruje Wójt Gminy Kawęczyn.
2. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy Kawęczyn polega w szczególności na:
  - a) zawieraniu umów najmu lokali,
  - b) określaniu wysokości czynszu, naliczaniu czynszu i jego windykację,
  - c) ewidencjonowaniu nieruchomości,
  - d) zapewnienie sprawnego działania urządzeń i instalacji w budynkach,
  - e) prowadzeniu bieżących remontów i konserwacji zasobów mieszkaniowych,
  - f) wykonywaniu okresowych przeglądów technicznych.
3. Z uwagi na niewielką ilość lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania tym zasobem w najbliższych latach.

<b>Lata</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>2029</b>	<b>2030</b>
Zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy	bez zmian	bez zmian	bez zmian	bez zmian	bez zmian

§ 7

**Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy Kawęczyn w latach 2026 – 2030.**

1. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej będą:
  - a) dochody z czynszów za lokale mieszkalne,
  - b) środki z budżetu Gminy,

c) środki zewnętrzne pozyskane przez gminę w ramach dostępnych programów i funduszy.

§ 9

**Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne.**

1. Poniżej przedstawiono szacunkowe koszty związane z utrzymaniem gminnego zasobu mieszkaniowego:

<b>Koszty w tys zł/rok</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>2029</b>	<b>2030</b>
Bieżąca eksploatacja	55	60	60	65	65
Remonty i modernizacje budynków i lokali	0	25	40	0	30
Inwestycje	0	0	0	0	0
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	4,5	4,5	4,5	4,5	4,5
<b>Ogółem w tys. zł</b>	<b>59,5</b>	<b>89,5</b>	<b>104,5</b>	<b>69,5</b>	<b>99,5</b>

§ 10

**Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali oraz planowaną sprzedaż lokali.**

1. Mając na uwadze racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym, poprawę jego wykorzystania oraz ochronę praw lokatorów, należy przyjąć następujące działania:

- a) systematyczne urealnianie opłat za lokale mieszkalne,
- b) zmniejszenie liczby dłużników poprzez poprawę skuteczności egzekwowania należności,
- c) adaptacja pomieszczeń niemieszkalnych na mieszkalne,
- d) preferowanie zamian na mniejsze lokale dla wywiązujących się z opłat,
- e) sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych.

2. W okresie 2026 – 2030 nie przewiduje się zamian lokali w związku z remontami budynków i lokali mieszkalnych. Planowane w tym okresie prace remontowe nie będą wymagały wykwaterowania mieszkańców, a jedynie odpowiednią koordynację prac i współpracę z mieszkańcami.