



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 31 października 2024 r.

Poz. 8681

UCHWAŁA NR VII/62/24 RADY GMINY KOŚCIAN

z dnia 23 października 2024 r.

w sprawie: przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kościan na lata 2025-2029.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 oraz art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1465) w związku z art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U z 2023 r., poz. 725) Rada Gminy Kościan uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kościan na lata 2025-2029” stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kościan.

§ 3. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego i wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2025 r.

Przewodniczący
Rady Gminy Kościan
(-) Jan Szczepaniak

Załącznik
do uchwały Nr VII/62/24
Rady Gminy Kościan
z dnia 23 października 2024 r.

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY
KOŚCIAN NA LATA 2025-2029**



Opracowano: Kościan, wrzesień 2024r.

Rozdział 1**Postanowienia ogólne**

§1. 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Kościan został opracowany stosownie do postanowień art. 21 ust. 2 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).

2. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kościan określa zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem na pięć kolejnych lat oraz wprowadza długofalową strategię racjonalnego działania w tym zakresie.

§2. Ilekroć mowa w niniejszym programie o:

- 1) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Kościan,
- 2) Wójcie – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Kościan,
- 3) Mieszkaniowym zasobie – należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób Gminy Kościan.

Rozdział 2**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach**

§3. Zestawienie lokali wchodzących w skład Mieszkaniowego zasobu Gminy przedstawia tabela nr 1.

Tabela 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Kościan

L.p.	Adres lokalu	Powierzchnia lokalu
1.	Kurza Góra, ul. Słoneczna 10/1	54,05
2.	Kurza Góra, ul. Słoneczna 10/2	43,85
3.	Kurza Góra, ul. Słoneczna 10/3	35,15
4.	Kurza Góra, ul. Słoneczna 10/4	35,15
5.	Kurza Góra, ul. Słoneczna 10/5	43,85
6.	Kurza Góra, ul. Słoneczna 10/6	43,85
7.	Kurza Góra, ul. Słoneczna 10/7	54,05
8.	Kurza Góra, ul. Słoneczna 10/8	43,85
9.	Kurza Góra, ul. Słoneczna 10/9	35,15

10.	Kurza Góra, ul. Słoneczna 10/10	35,15
11.	Kurza Góra, ul. Słoneczna 10/11	43,85
12.	Kurza Góra, ul. Słoneczna 10/12	43,85
13.	Kawczyn 18a	41,24
14.	Kielczewo, ul. Kościańska 25/1	52,00
15.	Racot, ul. Szkolna 16/1	39,91
16.	Racot, ul. Szkolna 16/2	15,07
17.	Turew, ul. Szkolna 21/2	46,00
18.	Turew, ul. Szkolna 41	74,80
19.	Turew, ul. Szkolna 41	47,54
20.	Turew, ul. Szkolna 41a	26,06
21.	Witkówki 10	54,50

§4. 1. Prognozuje się, że w kolejnych latach wielkość mieszkaniowego zasobu pozostanie na poziomie niezmiennym.

2. Zwiększenie mieszkaniowego zasobu będzie uzależnione od posiadanych środków finansowych oraz w przypadku takich tytułów, jak: nabycie nieruchomości, spadkobranie, darowizna, czy wydzielenie poszczególnych lokali.

3. Zmniejszenie mieszkaniowego zasobu będzie następować w związku z planowaną sprzedażą lokali.

§5. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego określa tabela nr 2.

Tabela 2. Stan techniczny lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy

L.p.	Adres lokalu	2025	2026	2027	2028	2029
1.	Kurza Góra, ul. Słoneczna 10/1	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
2.	Kurza Góra, ul. Słoneczna 10/2	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
3.	Kurza Góra, ul. Słoneczna 10/3	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
4.	Kurza Góra, ul. Słoneczna 10/4	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
5.	Kurza Góra, ul. Słoneczna 10/5	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
6.	Kurza Góra, ul. Słoneczna 10/6	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
7.	Kurza Góra, ul. Słoneczna 10/7	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
8.	Kurza Góra, ul. Słoneczna 10/8	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
9.	Kurza Góra, ul. Słoneczna 10/9	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry

10.	Kurza Góra, ul. Słoneczna 10/10	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
11.	Kurza Góra, ul. Słoneczna 10/11	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
12.	Kurza Góra, ul. Słoneczna 10/12	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
13.	Kawczyn 18a	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
14.	Kielczewo, ul. Kościańska 25/1	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry
15.	Racot, ul. Szkolna 16/1	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
16.	Racot, ul. Szkolna 16/2	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
17.	Turew, ul. Szkolna 21/2	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
18.	Turew, ul. Szkolna 41	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
19.	Turew, ul. Szkolna 41	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
20.	Turew, ul. Szkolna 41a	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
21.	Witkówki 10	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry

Rozdział 3

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokal, z podziałem na kolejne lata

§6. Planuje się wykonanie niezbędnych prac remontowych w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy wynikających z okresowych przeglądów budynków zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994r. prawo budowlane oraz remontów bieżących.

§7. Potrzeby remontowe i modernizacyjne budynków i lokali wynikają z konieczności:

1. utrzymania stanu technicznego budynków na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania,
2. ochrony zdrowia i życia ludzi w pomieszczeniach budynku poprzez konserwację i wymianę instalacji wewnętrznej (elektryczna, wod-kan, gazowa i c.o.),
3. zapewnienie użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z ich przeznaczeniem.
4. zahamowania dewastacji budynków – roboty dekarские pokryć dachowych, w tym ich konserwacja, remonty elementów konstrukcyjnych, prac przeciwwilgociowych oraz naprawa elementów zewnętrznych budynku.

5. zmniejszenia kosztów eksploatacyjnych – w szczególności: wymiana stolarki okiennej i drzwiowej oraz termomodernizacja.

§8. Planowany wykaz prac remontowych określa tabela 3.

Tabela 3. Plan remontów mieszkaniowego zasobu Gminy Kościan w latach 2025-2029

L.p.	Adres lokalu	2025	2026	2027	2028	2029
1.	Kurza Góra, ul. Słoneczna 10 od 1 do 12	Wymiana źródeł ogrzewania	Wymiana źródeł ogrzewania	- Wymiana źródeł ogrzewania - Remont pokrycia dachowego	Wymiana źródeł ogrzewania	- Wymiana źródeł ogrzewania - Wymiana instalacji elektrycznej
2.	Witkówki 10	-	Wymiana źródeł ogrzewania	-	Remont pokrycia dachowego	termomodernizacja
3.	Kawczyn 18a	-	-	Wymiana źródeł ogrzewania	Wymiana instalacji elektrycznej	-

§9. Kolejność prowadzenia prac remontowych i modernizacyjnych w poszczególnych budynkach uzależniona jest od oceny stanu mieszkaniowego zasobu gminy. Na podstawie oceny podejmowane będą plany remontów dostosowane do zasobów środków finansowych przeznaczonych na ten cel w corocznej uchwale budżetowej oraz możliwych do uzyskania dofinansowań.

Rozdział 4

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§10. Sprzedaż lokali komunalnych w latach 2025-2029 będzie uzależniona od liczby wniosków złożonych przez najemców zainteresowanych wykupem tych lokali.

§11. Sprzedaż lokali będzie dokonywana w oparciu o zapisy ustawy o gospodarce nieruchomościami.

§12. W pierwszej kolejności planuje się zbycie lokali:

- 1) Racot, ul. Szkolna 16/1 - 2025

- 2) Racot, ul. Szkolna 16/2 – 2025
- 3) Turew, ul. Szkolna 41 – 2025/2026
- 4) Turew, ul. Szkolna 41 – 2025/2026
- 5) Turew, ul. Szkolna 41a – 2025/2026
- 6) Kielczewo, ul. Kościańska 25/1 – 2025/2026
- 7) W latach następnych obowiązywania programu nie przewiduje się dalszego zbycia lokali z Mieszkaniowego zasobu gminy.

Rozdział 5

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§13. 1. Stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali stanowiących Mieszkaniowy zasób gminy określa Wójt w drodze zarządzenia.

2. Wójt może podwyższać stawkę podstawową czynszu nie częściej niż raz w roku.

3. Stawka czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali oddanych w najem socjalny ustala się w wysokości połowy stawki bazowej czynszu obowiązującego w Mieszkaniowym zasobie gminy, z zastosowaniem obniżek określonych w §12.

§14. Dla ustalenia stawki czynszu obowiązującej w Mieszkaniowym zasobie gminy, uwzględnia się czynniki obniżające jej wysokość ustalone w tabeli 4.

Tabela 4. Czynniki obniżające wysokość stawki bazowej czynszu

L.p.	Rodzaj czynnika obniżającego	Wysokość procentowa czynnika obniżającego
POŁOŻENIE LOKALU MIESZKANIOWEGO		
1.	lokal w suterenie lub na poddaszu	- 15%
2.	lokal na II piętrze i wyżej	-5%
POŁOŻENIE BUDYNKU		
1.	budynek położony w odległości ponad 10km od siedziby Gminy Kościan (Kościan, ul. Młyńska 15)	-5%
WYPOSAŻENIE BUDYNKU I LOKALI		
1.	brak instalacji gazowej	-5%
2.	brak łazienki	-15%

3.	brak c.o.	-20%
4.	brak instalacji wodociągowej	-5%
OGÓLNY STAN TECHNICZNY BUDYNKU		
1.	zły stan techniczny	- 5%

§15. Najemcom, którzy za zgodą właściciela budynku we własnym zakresie podwyższyli standard mieszkania o urządzenia określone w §14, stawkę bazową czynszu obniża się za urządzenia, które sami pobudowali.

Rozdział 6

Sposób i zasady zarządzania lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w tym zakresie w kolejnych latach

§16. Mieszkaniowym zasobem Gminy Kościan zarządza Wójt Gminy Kościan.

§17. Zarządzanie obejmuje w szczególności: prowadzenie racjonalnej gospodarki nieruchomościami, utrzymywanie należytego stanu technicznego budynków poprzez prowadzenie remontów i bieżącej konserwacji obiektów i urządzeń oraz obsługę finansowo-księgową zarządzanego zasobu mieszkaniowego.

§18. W latach objętych niniejszym programem nie przewiduje się zmiany w zakresie zarządzania Mieszkaniowym zasobem Gminy Kościan.

Rozdział 7

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§19. 1. W latach objętych programem koszty utrzymania Mieszkaniowego zasobu, w tym koszty bieżącej eksploatacji i remontów będą finansowane z środków własnych, w tym czynszów za lokale mieszkalne jako podstawowe źródło finansowe.

2. Dodatkowymi źródłami finansowymi gospodarki mieszkaniowej będą:

- 1) środki pochodzące z budżetu Unii Europejskiej,
- 2) środki pochodzące z innych źródeł zagranicznych,
- 3) środki pochodzące z kredytów i pożyczek oraz emisji papierów wartościowych,
- 4) środki ze sprzedaży lokali mieszkalnych,
- 5) środki z budżetu państwa,
- 6) inne środki zewnętrzne.

§20. Wysokość czynszu za wynajem lokali mieszkalnych nie gwarantuje środków finansowych pozwalających na wykonywanie wszystkich prac remontowych, w związku z tym konieczne jest pozyskiwanie dodatkowych źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej oraz prowadzenie racjonalnej polityki w zakresie przekształceń własnościowych w obrębie Mieszkaniowego zasobu gminy.

Rozdział 8

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

§21. W latach 2025-2029 przewidywane koszty bieżącej eksploatacji, remontów i modernizacji, koszty inwestycje i koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi określa tabela nr 5.

Tabela 5. Koszty związane z utrzymaniem Mieszkaniowego zasobu gminy w latach 2025-2029 (w zł).

	Koszty bieżącej eksploatacja	Koszty remontów i modernizacja	Koszty inwestycyjne	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	Razem
2025	17.000,00	40.000,00	10.000,00	0,00	67.000,00
2026	17.000,00	40.000,00	10.000,00	0,00	67.000,00
2027	17.500,00	40.000,00	15.000,00	0,00	72.500,00
2028	17.500,00	45.000,00	15.000,00	0,00	77.500,00
2029	18.000,00	45.000,00	18.000,00	0,00	81.000,00

§22. Gmina Kościan nie jest członkiem wspólnot mieszkaniowych, dlatego nie planuje się ponoszenia kosztów zarządu nieruchomościami wspólnymi.

Rozdział 9**Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy**

§23. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania Mieszkaniowym zasobem gminy planuje się:

- 1) zapewnić lokale z przeznaczeniem na najem socjalny i pomieszczenia tymczasowe, aby móc realizować wyroki eksmisyjne,
- 2) systematycznie dbać o istniejący zasób mieszkaniowy, w tym na bieżąco przeprowadzać konieczne remonty i naprawy,
- 3) przeznaczać do sprzedaży lokale, których utrzymywanie jest nieuzasadnione,
- 4) dokonywać zamiany lokali zadłużonych na mniejsze i tańsze w utrzymaniu,
- 5) dokonywać zamiany lokali w związku ze zmianą przeznaczenia lokalu lub budynku, bądź przeznaczeniem budynku do remontu, modernizacji lub rozbiórki,
- 6) weryfikować spełnienie przez najemców kryterium wysokości dochodu uzasadniającego oddanie w najem,
- 7) kontrolować stan opłat za lokale poprzez bieżącą windykację należności za czynsz i bezumowne korzystanie z lokali.