

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.

NR
Rady Gminy
Kawęczyn
z dniar.

**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 m²
 - b) 2 budynki w których znajduje się łącznie 8 lokali pod najem socjalny o łącznej powierzchni 238,23 m²
2. Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Kawęczyn na dzień 30.11.2025r. przedstawia poniższa tabela:

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

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

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

Lata	Liczba lokali mieszkalnych	Liczba lokali pod najem socjalny
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	dostateczny	dobry	zły	dostateczny	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:

Rodzaj remontów/lata	2026	2027	2028	2029	2030
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
Ogółem w tys. zł	0	25	40	0	30

§ 4

Planowana sprzedaż lokali w latach 2026-2030

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

Lata/rodzaj lokalu	Ilość lokali
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 1m² 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 (Pocztą, 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.

Lata	2026	2027	2028	2029	2030
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:

Koszty w tys zł/rok	2026	2027	2028	2029	2030
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
Ogółem w tys. zł	59,5	89,5	104,5	69,5	99,5

§ 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.

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY 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 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 725) przedkładam projekt **Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kawęczyn 2026-2030.**

Przyjęty Uchwałą NR XXXIII/236/2021 Rady Gminy Kawęczyn z dnia 26.04.2021r obejmował lata 2021- 2025, w związku z powyższym wymagana jest jego aktualizacja poprzez przyjęcie programu na kolejny okres pięcioletni. Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Gminy Kawęczyn zgodnie z art. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego jest podstawowym zadaniem Gminy. Celem Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kawęczyn na lata 2026 – 2030 jest wdrożenie racjonalnej polityki mieszkaniowej zmierzającej do zwiększenia możliwości zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych najuboższych mieszkańców gminy, poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy, określenia polityki czynszowej zapewniającej utrzymanie zasobu w należyтым stanie technicznym oraz zwiększenia efektywności zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.