

**UCHWAŁA NR XXX/199/2026
RADY GMINY KOŁACZKOWO**

z dnia 22 czerwca 2026 r.

**w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Gminy Kołaczkowo na lata 2026 – 2033”**

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 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), w związku z art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2026 r. poz. 662) Rada Gminy Kołaczkowo uchwala co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kołaczkowo na lata 2026-2033” w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kołaczkowo.

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

Przewodnicząca Rady Gminy
Kołaczkowo

Małgorzata Jakubowska

**WIELOLETNI PROGRAM
GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY KOŁACZKOWO
NA LATA 2026 - 2033**

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1.1 Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kołaczkowo na lata 2026-2033 określa w szczególności:

- a) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach,
- b) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata,
- c) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach,
- d) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu,
- e) 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,
- f) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach,
- g) wysokość wydatków 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 wydatki inwestycyjne,
- h) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, obejmujących w szczególności zamianę lokali związanych z remontami oraz planowaną sprzedaż lokali.

2. Program został opracowany na osiem lat i ma na celu poprawę wykorzystania oraz racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Kołaczkowo

§ 2.1 Do opracowania programu przyjęto wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Kołaczkowo wg stanu na dzień 31 grudzień 2025 r. i wszystkie dane zawarte w niniejszej uchwale dotyczą stanu na ten dzień.

2. Mieszkaniowy zasób Gminy Kołaczkowo tworzy 16 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 861,63 m² pozostające w zarządzie gminnych jednostek administracyjnych:

- 1) Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Kołaczkanie (10 lokali),
- 2) Gminnych jednostek oświatowych (2 lokale),
- 3) Gminna ewidencja księgowa (4 lokale).

3. Lokalizację zasobu mieszkaniowego przedstawiają poniższe tabele:

Lp.	Miejscowość	Liczba lokali	Ulica	Numer budynku	Nr lokalu	Powierzchnia użytkowa m ²
1.	Bieganowo	1		35	2	37,40
2.	Borzykowo	2	Wrzesińska	20	1	77,00
3.			Wrzesińska	20	2	77,00

4.	Borzykowo	1	Wrzesińska	82	7	54,40
5.	Gorazdowo	5		48	1	51,04
6.				48	2	59,40
7.				48	3	58,50
8.				48	4	51,04
9.				48	5	48,50
10.	Wszembórz	1		68	5	38,24
Lp.	Miejscowość	Liczba lokali	Ulica	Numer budynku	Nr lokalu	Powierzchnia użytkowa m²
11.	Bieganowo	1		16	1	65,50
12.	Grabowo Królewskie	1		1	1	82,70
Lp.	Miejscowość	Liczba lokali	Ulica	Numer budynku	Nr lokalu	Powierzchnia użytkowa m²
13.	Borzykowo	2	Wrzesińska	49	2	48,75
14.			Wrzesińska	49	3	35,02
15.	Kołaczkowo	2	Wrzesińska	41	2	35,70
16.			Wrzesińska	41	3	41,80

4. Wykaz lokali z najmem socjalnym przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Miejscowość	Liczba lokali	Ulica	Numer budynku	Nr lokalu	Powierzchnia użytkowa m ²
1.	Gorazdowo	2		48	2	59,40
				48	3	58,50
2.	Kołaczkowo	1	Wrzesińska	41	3	41,80

5. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2026-2033 przedstawia poniższa tabela:

Rok	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Liczba lokali	16	15	15	14	14	13	13	12

6. Wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy Kołaczkowo w latach 2026-2033 będzie ulegać zmianom. Podstawowymi czynnikami wpływającymi na zmiany będą:

- 1) zmniejszenie liczby lokali mieszkalnych w związku ze sprzedażą ich na rzecz najemców,
- 2) wyłączenie z użytkowania lokali lub budynków z uwagi na zły stan techniczny, nieopłacalny remont,
- 3) zwiększenie liczby lokali mieszkalnych w związku z wydzieleniem lokalu z innego lokalu,
- 4) zmniejszenie liczby lokali mieszkalnych w związku z połączeniem dwóch lokali mniejszych w jeden (w możliwych przypadkach),
- 5) zwiększenie liczby lokali mieszkalnych w drodze nabycia (płatnego, nieodpłatnego) i spadkobrania.

7. Stan techniczny budynków mieszkalnych wchodzących w skład zasobu gminy jest zróżnicowany i zależy w dużej mierze od wieku budynków, ich konstrukcji oraz wyposażenia w instalacje wewnętrzne. Generalnie zasób mieszkaniowy wymaga dużych nakładów. Rzeczywiste potrzeby remontowe nie są jednoznaczne z planowanymi wydatkami gminy, gdyż ich skala musi być uzależniona od realnych możliwości finansowych gminy.

8. Zasadniczym celem Gminy Kołaczkowo w zakresie gospodarowania istniejącym zasobem jest niedopuszczenie do pogorszenia stanu technicznego budynków oraz modernizacja i remonty zasobu istniejącego oraz sukcesywna wymiana źródeł ciepła. Niezbędne jest zatem utrzymanie na właściwym poziomie stanu technicznego poprzez wykonywanie bieżących remontów, takich jak: roboty dekarские, zduńskie, termomodernizacyjne, ogólnobudowlane i elewacyjne, wymiana stolarki otworowej, wymiana źródeł ciepła. Prace remontowe, modernizacyjne oraz wymiana źródeł ciepła będą finansowane z wpływów z czynszów za lokale mieszkalne oraz ze środków zewnętrznych.

9. Wyposażenie techniczne budynków mieszkalnych przedstawiają poniższe tabele:

Lp.	Miejscowość	Numer budynku	Nr lokalu	Wyposażenie
1.	Bieganowo	35	2	wod-kan, WC, łazienka, piec kaflowy
2.	Borzykowo	20	1	wod-kan, WC, łazienka, CO we własnym zakresie
3.		20	2	wod-kan, WC, łazienka, CO we własnym zakresie
4.	Borzykowo	82	7	wod-kan, WC, łazienka, piec kaflowy i kuchnia węglowa
5.	Gorazdowo	48	1	wod-kan, WC, łazienka, piec kaflowy
6.		48	2	wod-kan, WC, łazienka, CO we własnym zakresie
7.		48	3	wod-kan, WC, łazienka, piec kaflowy i kuchnia węglowa
8.		48	4	wod-kan, WC, łazienka, piec kaflowy i grzejniki elektryczne
9.		48	5	wod-kan, WC, łazienka, piec kaflowy
10.	Wszembórz	68	5	wod-kan, WC, łazienka, grzejniki elektryczne

Dane z Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Kołaczku

Lp.	Miejscowość	Numer budynku	Nr lokalu	Wyposażenie
11.	Bieganowo	16	1	wod-kan, WC, łazienka, pompa ciepła, budynek ocieplony
12.	Grabowo Królewskie	1	1	wod-kan, WC, łazienka, CO we własnym zakresie

Dane z gminnych jednostek - oświata

Lp.	Miejscowość	Numer budynku	Nr lokalu	Wyposażenie
13.	Borzykowo	49	2	wod-kan, WC, łazienka, piec kaflowy
14.		49	3	wod-kan, WC, łazienka, CO we własnym zakresie
15.	Kołaczku	41	2	wod-kan, WC, łazienka, CO we własnym zakresie
16.		41	3	wod-kan, WC, łazienka, piec kaflowy

Dane z gminnej jednostki - urząd

10. W latach 2026-2033 prognozuje się poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Kołaczku. Gmina Kołaczku planuje:

- 1) w 2026 roku przeprowadzić wymianę źródeł ciepła w 2 lokalach,
- 2) w 2027 roku kontynuować wymianę źródeł ciepła w kolejnych 2 lokalach,
- 3) w 2028 roku kontynuować wymianę źródeł ciepła w kolejnych 2 lokalach oraz rozpocząć remont jednego budynku w zakresie modernizacji elewacji,
- 4) w 2029 roku kontynuować kontynuować remonty rozpoczęte w roku 2028,
- 5) w 2030 roku przeprowadzić wymianę źródeł ciepła w 2 lokalach,
- 6) w 2031 roku kontynuować wymianę źródeł ciepła w kolejnych 2 lokalach,
- 7) w 2032 roku kontynuować wymianę źródeł ciepła w kolejnych 2 lokalach oraz rozpocząć remont jednego budynku w zakresie modernizacji elewacji,
- 8) w 2033 roku kontynuować kontynuować remonty rozpoczęte w roku 2032.

Rozdział 3.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali

§ 3.1. Analiza potrzeb remontowych prowadzona jest w oparciu o protokoły z dokonanych okresowych przeglądów stanu technicznego obiektu budowlanego, potrzeb zgłaszanych przez najemców oraz dokonywanych przydziałów lokali.

2. W latach 2026-2033 planowane są bieżące naprawy, remonty i modernizacje budynków mieszkalnych w celu polepszenia ich stanu technicznego oraz warunków mieszkaniowych lokatorów. Decyzje w sprawie remontów oraz modernizacji budynków mieszkaniowych podejmowane będą przez Wójta Gminy Kołaczkowo w granicach środków określonych corocznie w budżecie gminy.

3. Prognozę prac remontowo-modernizacyjnych w latach 2026-2033 z wyszczególnieniem ilości lokali przedstawia poniższa tabela:

Rodzaj robót	Rok							
	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Pokrycie dachów wraz z obróbkami blacharskimi, wymianą rynien i rur spustowych								
Roboty ogólnobudowlane - remonty elewacji, kominów, schodów, podłóg			1				1	
Roboty instalacyjno - elektryczne, odgromowe				1				1
Roboty hydrauliczne wodnokanalizacyjne								
Wymiana źródeł ciepła	2	2	2		2	2	2	

4. Planowanie remontów i prac remontowo-modernizacyjnych budynków oraz lokali odbywa się w oparciu o następujące założenia:

- 1) eliminowanie zagrożenia bezpieczeństwa lokatorów i mienia;
- 2) usuwanie awarii;
- 3) remonty lokali realizowane na wniosek najemców;
- 4) roboty wynikające z przeprowadzonych przeglądów technicznych;
- 5) remonty w lokalach przeznaczonych do ponownego zasiedlenia;
- 6) roboty w budynku i lokalu przyjętym na własność gminy po uregulowaniu ich stanu prawnego.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w latach 2026-2033

§ 4. 1. Sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kołaczkowo odbywać się będzie na dotychczasowych zasadach, w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz według zasad określonych odrębną uchwałą Rady Gminy Kołaczkowo.

2. Do sprzedaży przeznaczane będą lokale, których najemcy wyrażą wolę ich wykupu, a na ich zbycie zgodę wyrazi Rada Gminy Kołaczkowo oraz wolne lokale mieszkalne w budynkach gminnych, o ile ich remont wymagać będzie znacznych nakładów finansowych.

3. Planowana sprzedaż lokali w latach 2026-2033 przedstawia poniższa tabela:

Rok	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Ilość sprzedanych lokali (szt.)	0	1	0	1	0	0	1	0

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 5. 1. Polityka czynszowa Gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2026 – 2033, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do takiego stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu Gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego.

2. Stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących zasób mieszkaniowy Gminy Kołaczkowo ustala Wójt Gminy Kołaczkowo w oparciu o przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego z uwzględnieniem postanowień niniejszej uchwały.

3. Lokal posiadający centralne ogrzewanie, instalację wodno-kanalizacyjną, WC i łazienkę to lokal o stawce bazowej 100%.

1. Stawka ulega obniżeniu w zależności od wyposażenia lokalu i wynosi odpowiednio:

- 1) 90% stawki dla lokalu posiadającego instalację wodno-kanalizacyjną, WC i łazienkę,
- 2) 80% stawki dla lokalu posiadającego instalację wodno-kanalizacyjną i WC,
- 3) 70% stawki dla lokalu posiadającego instalację wodno-kanalizacyjną,
- 4) 60% stawki dla lokalu nie posiadającego instalacji wodno-kanalizacyjnej.

4. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującym w gminnym zasobie mieszkaniowym.

5. Ustala się, że czynsz może być podnoszony zarządzeniem Wójta nie częściej niż co 6 miesięcy. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeśli dokonał lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu. Nie podwyższa się stawki czynszu za ulepszenia, które lokator wprowadził na własny koszt za zgodą wynajmującego.

Rozdział 6.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 6. 1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządza Wójt Gminy Kołaczkowo.

2. Zarządzanie lokalami, o których mowa w ust. 1 obejmuje następujące czynności:

- 1) przestrzeganie obowiązujących przepisów prawnych w zakresie zarządzania nieruchomością i najmem lokali;
- 2) przydzielanie lokali mieszkalnych na zasadach określonych przez Radę Gminy Kołaczkowo;
- 3) sprawowanie nadzoru nad prawidłową eksploatacją i utrzymaniem należytego stanu technicznego nieruchomości, budynków, budowli, lokali oraz związanej z nimi infrastruktury technicznej.

3. Zarządzanie lokalami w budynkach, których Gmina Kołaczkowo jest współwłaścicielem odbywa się na zasadach określonych w ustawie o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r.

4. W latach 2026-2033 nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Kołaczkowo.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 7. W latach 2026-2033 finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł:

- a) wpływów z czynszów za lokale mieszkalne;
- b) środków określonych w uchwale budżetowej na kolejne lata;
- c) środków zewnętrznych.

Rozdział 8.

Wysokość planowanych wydatków związanych z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego gminy

§ 8. 1. Wysokość planowanych wydatków w kolejnych latach z podziałem na poszczególne rodzaje kosztów związanych z utrzymaniem zasobu przedstawiają poniższe tabele:

Dane z Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Kołaczkwie

Wydatki związane z utrzymaniem zasobu	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
	(tys. zł)							

Koszty bieżącej eksploatacji	15	16	17	18	19	20	21	22
Koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy	26	27	28	29	30	31	32	33
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	-	-	-	-	-	-	-	-
Koszty inwestycyjne	-	-	-	-	-	-	-	-
Razem	41	43	45	47	49	51	53	55

Dane z gminnych jednostek - oświata

Wydatki związane z utrzymaniem zasobu	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
	(tys. zł)							
Koszty bieżącej eksploatacji	4	4	4	4	4	4	4	4
Koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy	4	4	4	4	5	5	5	5
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	-	-	-	-	-	-	-	-
Koszty inwestycyjne	-	-	-	-	-	-	-	-
Razem	8	8	8	8	9	9	9	9

Dane z gminnej jednostki - urząd

Wydatki związane z utrzymaniem zasobu	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
	(tys. zł)							
Koszty bieżącej eksploatacji	2	2	2	2,5	2,5	2,5	3	3
Koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy	3	3	3	4	4	5	5	5
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	-	-	-	-	-	-	-	-
Koszty inwestycyjne	-	-	-	-	-	-	-	-
Razem	5	5	5	6,5	6,5	7,5	8	8

2. W latach 2026-2033 nie przewiduje się budowy nowych budynków.

Rozdział 9.

Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 9. 1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem zostaną podjęte działania polegające w szczególności na:

- 1) dokonywaniu (w możliwych przypadkach) podziału lokali większych na mniejsze;
- 2) dokonywaniu (w możliwych przypadkach) łączenia lokali mniejszych w większe;
- 3) umożliwieniu najemcom zamianę lokali na lokale dostosowane do ich aktualnych potrzeb oraz możliwości dochodowych;
- 4) dokonaniu zamiany lokali w związku z przekwaterowaniem z budynków przeznaczonych do rozbiórki, remontu lub modernizacji;
- 5) dokonaniu zamiany lokali w związku z przekwaterowaniem z lokali wyłączonych z eksploatacji ze względu na bezpośredni stan zagrożenia bezpieczeństwa osób w nim zamieszkujących;
- 6) dokonaniu zamiany lokali w związku z przekwaterowaniem z nieruchomości przeznaczonych do zbycia przez gminę;
- 7) udzielaniu bonifikat, ustalonych odrębną uchwałą, dla najemców zgłaszających chęć wykupu mieszkania;

- 8) dokonywaniu sprzedaży lokali mieszkalnych, szczególnie tych wymagających dużych nakładów na doprowadzenie ich do właściwego stanu technicznego;
- 9) weryfikacji umów najmu i wypowiedzeniu ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe poza zasobem gminy,
- 10) systematycznej zmianie wysokości czynszu, umożliwiającej zwiększenie nakładów finansowych na remonty nieruchomości;
- 11) intensyfikacji windykacji należności czynszowych.

Uzasadnienie

Ustawodawca w ustawie z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego nałożył na gminy obowiązek opracowania "Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy", który stanowi średniookresowy dokument planistyczny wspierający samorząd w racjonalnym i efektywnym gospodarowaniu istniejącym zasobem mieszkaniowym.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy obejmuje m.in.: prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego, analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji, planowaną sprzedaż lokali, zasady polityki czynszowej, sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami oraz źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.

Uchwalenie tego programu należy do właściwości Rady Gminy dlatego w przedstawionym stanie rzeczy podjęcie uchwały jest zasadne.