

**UCHWAŁA NR LIV/492/2023  
RADY GMINY GOŁUCHÓW**

z dnia 28 grudnia 2023 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Gołuchów na lata  
2024-2028**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) 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) uchwala się, co następuje:

**§ 1.** Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Gołuchów na lata 2024 - 2028”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

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

Przewodniczący Rady

**Tomasz Pawlak**

## **Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Gołuchów na lata 2024-2028**

### **Rozdział 1. Postanowienia ogólne**

**§ 1. 1.** Głównym celem Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Gołuchów, zwaną dalej „Gminą” na lata 2024-2028 jest zapewnienie racjonalnego i efektywnego gospodarowania posiadanym zasobem mieszkaniowym.

2. Działania, o których mowa w ust.1, mają na celu:

- 1) utrzymanie zasobu na dobrym poziomie technicznym,
- 2) zaspokojenie niezbędnych potrzeb mieszkaniowych przez Gminę,
- 3) tworzenie warunków do poprawy sytuacji mieszkaniowej mieszkańców Gminy.

**§ 2. 1.** Program uchwała się na lata 2024-2028.

2. Program zakresem swoim obejmuje:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy,
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata,
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach,
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu,
- 5) 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,
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej,
- 7) 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,
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, a w szczególności:
  - a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
  - b) sprzedaż lokali.

### **Rozdział 2.**

#### **Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy**

**§ 3. 1.** Mieszkaniowy zasób Gminy Gołuchów, objęty niniejszym programem tworzą lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy, lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących współwłasność Gminy i innych osób (tzw. budynkach wspólnotowych) oraz lokale położone w budynkach oświatowych. Lokali socjalnych w swoim zasobie Gmina nie posiada. Wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy (stan na dzień 31.10.2023 r.) z podziałem na lokale mieszkalne przedstawia się następująco:

| Lp                       | Wyszczególnienie budynków           | Ilość mieszkań | Pow. użytkowa ogółem w m <sup>2</sup> | Wypożyczenie              | Stan techniczny |
|--------------------------|-------------------------------------|----------------|---------------------------------------|---------------------------|-----------------|
| Zakład Usług Komunalnych |                                     |                |                                       |                           |                 |
| 1                        | Kościelna Wieś, ul. Kreczunowicza 7 | 4              | 152,60                                | woda, kan. sieciowa, c.o. | dobry           |

|    |                                      |   |        |                                            |             |
|----|--------------------------------------|---|--------|--------------------------------------------|-------------|
| 2  | Kościelna Wieś, ul. Kreczunowicza 9  | 1 | 59,20  | woda, kan. sieciowa, c.o.                  | dobry       |
| 3  | Kościelna Wieś, ul. Kreczunowicza 11 | 3 | 174,80 | woda, kan. sieciowa, c.o.                  | dobry       |
| 4  | Kościelna Wieś, ul. Ostrowska 8      | 5 | 259,60 | woda, kan. sieciowa, c.o.                  | dostateczny |
| 5  | Kościelna Wieś, ul. Ostrowska 10     | 6 | 316,02 | woda, kan. sieciowa, c.o.                  | dostateczny |
| 6  | Kościelna Wieś, ul. Wierzbowa 9      | 1 | 73,00  | woda (studnia), kan. zbiornik bezodpływowy | do remontu  |
| 7  | Jedlec 83                            | 4 | 174,54 | woda, kan. sieciowa,                       | dobry       |
| 8  | Jedlec 85                            | 3 | 113,50 | woda, kan. sieciowa,                       | dobry       |
| 9  | Jedlec 101                           | 8 | 375,21 | woda, kan. sieciowa,                       | dobry       |
| 10 | Jedlec 102                           | 5 | 217,02 | woda, kan. sieciowa,                       | dobry       |
| 11 | Jedlec 91                            | 3 | 169,37 | woda, kan. sieciowa, c.o.                  | dobry       |
| 12 | Macew 17                             | 5 | 212,19 | woda, kan. zbiornik bezodpływowy           | dostateczny |
| 13 | Macew 15                             | 2 | 141,37 | woda, kan. zbiornik bezodpływowy           | dostateczny |
| 14 | Cieśle 10                            | 3 | 160,50 | woda, kan. zbiornik bezodpływowy           | dobry       |
| 15 | Wszółów 19                           | 1 | 38,50  | woda, kan. zbiornik bezodpływowy           | dobry       |
| 16 | Tursko 2                             | 4 | 174,17 | woda, kan. sieciowa,                       | dostateczny |
| 17 | Bogusław 9                           | 3 | 131,45 | woda, kan. zbiornik bezodpływowy           | dobry       |
| 18 | Bogusław 10                          | 2 | 139,40 | woda, kan. zbiornik bezodpływowy           | dobry       |
| 19 | Tursko 81                            | 1 | 53,70  | woda, kan. sieciowa,                       | dobry       |
| 20 | Kucharki 43                          | 1 | 108,68 | woda, kan. sieciowa, c.o.                  | dostateczny |
| 21 | Kuchary 97                           | 4 | 188,00 | woda, kan. sieciowa,                       | dobry       |
| 22 | Kuchary 102                          | 8 | 292,00 | woda, kan. sieciowa,                       | dobry       |
| 23 | Czechel 20                           | 4 | 205,56 | woda, kan. sieciowa,                       | dobry       |
| 24 | Czechel 21                           | 1 | 106,82 | woda, kan. sieciowa,                       | dobry       |
| 25 | Czechel 22                           | 3 | 178,92 | woda, kan. sieciowa,                       | dobry       |
| 26 | Czechel 23                           | 4 | 195,46 | woda, kan. sieciowa,                       | dobry       |
| 27 | Czechel 25                           | 5 | 195,52 | woda, kan. sieciowa,                       | dobry       |
| 28 | Karsy 70                             | 6 | 343,44 | woda, kan. sieciowa,                       | dobry       |
| 29 | Karsy 71                             | 6 | 286,95 | woda, kan. sieciowa,                       | dobry       |
| 30 | Karsy 72                             | 6 | 325,82 | woda, kan. sieciowa,                       | dobry       |

|                              |                                |     |          |                                  |            |
|------------------------------|--------------------------------|-----|----------|----------------------------------|------------|
| 31                           | Karsy 74                       | 6   | 326,77   | woda, kan. sieciowa,             | dobry      |
| 32                           | Karsy 81                       | 3   | 192,86   | woda, kan. sieciowa,             | dobry      |
| 33                           | Karsy 82                       | 3   | 144,49   | woda, kan. sieciowa,             | dobry      |
| 34                           | Krzywosądów 31                 | 4   | 219,05   | woda, kan. sieciowa,             | dobry      |
| 35                           | Krzywosądów 28                 | 3   | 206,36   | woda, kan. sieciowa,             | dobry      |
| 36                           | Gołuchów, ul. Czartoryskich 10 | 1   | 50,00    | woda, kan. sieciowa,             | dobry      |
| 37                           | Gołuchów, ul. Czartoryskich 12 | 1   | 72,50    | woda, kan. sieciowa, c.o.        | dobry      |
| 38                           | Gołuchów, ul. Czartoryskich 43 | 4   | 237,99   | woda, kan. sieciowa, c.o.        | dobry      |
| 39                           | Gołuchów, ul. Czartoryskich 14 | 6   | 330,50   | woda, kan. sieciowa, c.o.        | dobry      |
| 40                           | Gołuchów, ul. Czartoryskich 51 | 4   | 214,40   | woda, kan. sieciowa, c.o.        | dobry      |
| 41                           | Gołuchów, ul. Kościuszki 22    | 1   | 53,40    | woda, kan. sieciowa, c.o.        | dobry      |
| 42                           | Gołuchów, ul. . Zamoyskich 2   | 6   | 236,46   | woda, kan. sieciowa,             | dobry      |
| 43                           | Gołuchów, ul. Zamoyskich 4     | 6   | 393,59   | woda, kan. sieciowa,             | dobry      |
| 44                           | Gołuchów, ul. Mickiewicza 1    | 2   | 95,26    | woda, kan. sieciowa, c.o.        | dobry      |
| 45                           | Kajew 29                       | 3   | 183,50   | woda, kan. zbiornik bezodpływowy | dobry      |
| RAZEM                        |                                | 165 | 8.520,62 |                                  |            |
| Jednostki oświatowe - szkoły |                                |     |          |                                  |            |
| 1                            | Gołuchów, ul. Czartoryskich 53 | 1   | 64,56    | woda, kan. sieciowa, c.o.        | do remontu |
| 2                            | Jedlec 154                     | 1   | 45,49    | woda, kan. sieciowa, c.o.        | dobry      |
| 3                            | Kościelna Wieś, ul. Kaliska 2  | 2   | 104,70   | woda, kan. sieciowa, c.o.        | dobry      |
| 4                            | Tursko 10                      | 1   | 47,00    | woda, kan. sieciowa, c.o.        | dobry      |
| RAZEM                        |                                | 5   | 261,75   |                                  |            |
| OGÓŁEM                       |                                | 170 | 8.782,37 |                                  |            |

2. W latach 2024-2028 wielkość zasobu mieszkaniowego może ulegać zmianie, w szczególności poprzez adaptację pomieszczeń użytkowych oraz zmianę przeznaczenia lokali na cele niezbędne do realizacji zadań gminy.

3. Lokale tworzące mieszkaniowy zasób Gminy mieszczą się w budynkach, które były wybudowane kilkadziesiąt lat temu. Stan techniczny tych budynków jest zróżnicowany i zależy od wieku budynków.

4. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy określa się na podstawie przeprowadzonych przeglądów budowlanych budynków oraz wyposażenia lokalu mieszkalnego w centralne ogrzewanie, wodę i kanalizację.

### **Rozdział 3.**

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

§ 4. 1. Zasadniczym celem Gminy Gołuchów w zakresie gospodarowania istniejącym zasobem jest niedopuszczenie do pogorszenia stanu technicznego budynków. Niezbędne jest zatem utrzymanie na właściwym poziomie stanu technicznego budynków poprzez wykonywanie bieżących remontów, takich jak: roboty dekarские, zduńskie, ogólnobudowlane i elewacyjne, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej.

2. Prace, głównie remontowe i naprawcze, będą prowadzone sukcesywnie, a na obiektach wymagających przeprowadzenia pilnych remontów w pierwszej kolejności. Wysokość planowanych wydatków w kolejnych latach na podstawie poziomu cen w 2023 r.

3. Plan remontów wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali na lata 2024- 2028:

- 1) Kościelna Wieś, ul. Wierzbowa 9 - remont elewacji, dachu, podłóg, instalacji 2024-2028,
- 2) Jedlec 101- remont części poddasza 2024,
- 3) Macew 17- roboty remontowe elewacji, wymian stolarki drzwiowej wejściowej 2024-2027,
- 4) Macew 15- roboty remontowe (dach, kominy, elewacja, klatka schodowa 2024-2028,
- 5) Tursko 2 - hydroizolacja fundamentów 2024, remont elewacji 2025-2026,
- 6) Kucharki 43 - remont elewacji i dachu 2026-2028,
- 7) Kuchary 97 - roboty remontowe elewacji 2024,
- 8) Kuchary 102 - malowanie klatek schodowych 2024, roboty remontowe elewacji 2025-2026,
- 9) Czechel 20 - remont schodów drewnianych 2025,
- 10) Czechel 22 - roboty remontowe elewacji 2024-2025,
- 11) Czechel 23 - roboty remontowe elewacji 2024-2026,
- 12) Karsy 81- remont kotłowni 2025,
- 13) Karsy 82 - remont elewacji 2024-2025.

4. W latach 2024-2028 nie planuje się modernizacji zasobu mieszkaniowego.

### **Rozdział 4.**

#### **Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach**

§ 5. Nie planuje się w latach 2024-2028 sprzedaży lokali mieszkalnych z zasobu mieszkaniowego.

### **Rozdział 5.**

#### **Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu**

§ 6. 1. Ustala się zasady polityki czynszowej w stosunku do czynszów za lokale mieszkalne z uwagi na fakt, iż Gmina Gołuchów nie posiada lokali socjalnych:

- 1) wpływy z czynszów są głównym źródłem finansowania i utrzymania budynków,
- 2) czynsz ustala się na podstawie stawek czynszowych za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego,
- 3) stawki czynszu ustala Wójt Gminy Gołuchów w formie zarządzenia za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu z uwzględnieniem czynników obniżających lub podwyższających stawkę bazową czynszu,
- 4) czynsz najmu lokalu płatny jest miesięcznie z góry do dnia 10-go każdego miesiąca w kasie lub na rachunek bankowy wynajmującego,
- 5) wielkość powierzchni użytkowej lokalu ustala się na podstawie pomiarów w świetle wyprawionych ścian. Powierzchnie pomieszczeń lub ich części o wysokości w świetle równej lub większej od 2,20 m należy zaliczyć do obliczeń w 100 %, o wysokości równej lub większej od 1,40 m , lecz mniejszej od 2,20 m – w 50%, o wysokości mniejszej od 1,40 m pomija się całkowicie,
- 6) lokal wyposażony we wszystkie instalacje tj. elektryczną, wodno-kanalizacyjną, centralnego ogrzewania, oraz posiadający łazienkę i wc o współczesnym standardzie to lokal o bazowej stawce czynszu 100%,
- 7) czynsz obejmuje: koszty administrowania budynkiem, jego konserwacji i utrzymania technicznego wraz z pomieszczeniami wspólnego użytkowania oraz wyposażeniem trwałym lokalu,

- 8) Najemca oprócz czynszu jest zobowiązany do uiszczania opłat związanych z użytkowaniem lokalu, a niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę energii elektrycznej, wody i gazu, opłat za odbiór nieczystości stałych i płynnych w wypadkach gdy nie posiada zawartej samodzielnie umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub usług,
- 9) Najemca oprócz czynszu obowiązany jest do uiszczania opłat za dostawę ciepła do najmowanego lokalu.

2. Ustala się czynniki mogące wpłynąć na obniżenie stawki bazowej czynszu w stosunku do lokali mieszkalnych:

- 1) bez centralnego ogrzewania - 8% ,
- 2) bez ciepłej wody - 8%,
- 3) bez łazienki - 8%,
- 4) bez wc -8%,
- 5) bez podłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej - 8%.

Maksymalne obniżenie czynszu najmu nie może przekroczyć 40%.

3. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może dokonać podwyższenia obowiązującej

stawki czynszu, jeśli standard lokalu mieszkalnego uległ podwyższeniu poprzez wyposażenie lokalu w:

- 1) centralne ogrzewanie o 8%,
- 2) ciepłą wodę o 8%,
- 3) łazienkę o 8%,
- 4) wc o 8%,
- 5) przyłączy do kanalizacji sieciowej o 8%.

Maksymalna wysokość podwyżki nie może przekroczyć 40%.

## **Rozdział 6.**

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

§ 7. Gospodarowanie i zarządzanie gminnym zasobem mieszkaniowym polega w szczególności na:

- 1) ewidencjonowaniu nieruchomości,
- 2) zabezpieczaniu nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem,
- 3) wykonywaniu czynności związanych z naliczaniem należności z tytułu korzystania z lokali i windykcji tych należności,
- 4) podejmowaniu czynności w postępowaniach sądowych o roszczenie ze stosunku najmu,
- 5) zapewnieniu prawidłowego funkcjonowania stanu technicznego zarządzanych lokali i budynków komunalnych, poprzez wykonywanie remontów, konserwacji i adaptacji istniejących zasobów.

## **Rozdział 7.**

### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej**

§ 8. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są przychody z tytułu czynszu za najem lokali mieszkalnych i użytkowych.

## **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**

§ 9. 1. Planowane koszty lokali i budynków w latach 2024-2028 określa poniższa tabela (w tys. zł). Wysokość planowanych kosztów w kolejnych latach na podstawie poziomu cen w 2023 r.

| Lp. | Wyszczególnienie                  | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 |
|-----|-----------------------------------|------|------|------|------|------|
| 1   | koszty bieżącej eksploatacji      | 80   | 80   | 85   | 90   | 95   |
| 2   | koszty remontów lokali i budynków | 225  | 225  | 235  | 245  | 255  |

|   |                                           |    |    |    |    |    |
|---|-------------------------------------------|----|----|----|----|----|
| 3 | koszty modernizacji lokali i budynków     | 0  | 0  | 0  | 0  | 0  |
| 4 | koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi | 33 | 34 | 36 | 36 | 38 |
| 5 | koszty inwestycyjne                       | 0  | 0  | 0  | 0  | 0  |

2. Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli, określane są raz w roku uchwałami Zarządu Wspólnot Mieszkaniowych.

3. Plany rzeczowe dotyczące remontów i konserwacji ustalane będą na każdy rok budżetowy oddzielnie i akceptowane przez Wójta.

## **Rozdział 9.**

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

**§ 10. 1.** W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy planuje się:

- 1) systematyczne przeprowadzania weryfikacji umów najmu i wypowiedanie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe lub używają lokal w sposób sprzeczny z umową,
- 2) zmniejszenie liczby dłużników przez poprawę skuteczności egzekwowania należności,
- 3) analizę dużych lokali mieszkalnych pod kątem zmieniających się potrzeb najemców, proponowanie zamian na lokal mniejszy lub podział dużych lokali na dwa mniejsze.

2. W ramach niniejszego programu nie przewiduje się wyłączenia z eksploatacji całych budynków, ani lokali co wiązałoby się z koniecznością wykwaterowania lokatorów do lokali zamiennych.

3. Nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych z zasobu mieszkaniowego.

## **Rozdział 10.**

### **Postanowienia końcowe**

**§ 11.** W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.