

Projekt

z dnia 3 grudnia 2025 r.
Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY KOCZAŁA**

z dnia 18 grudnia 2025 r.

**w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem
gminy Koczała na lata 2026-2030**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) oraz 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 725) Rada Gminy Koczała, uchwala co następuje:

§ 1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Koczała na lata 2026 - 2030, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Koczała.

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

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA ZASOBEM MIESZKANIOWYM GMINY KOCZAŁA
NA LATA 2026-2030****Rozdział 1.****Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych
latach 2026-2030**

§ 1. 1. Mieszkaniowy zasób gminy Koczała, objęty programem, tworzą lokale mieszkalne, położone w budynkach stanowiących własność gminy Koczała.

2. Aktualnie zasób mieszkaniowy gminy Koczała stanowi 39 lokali mieszkalnych, w tym 11 lokali w ramach najmu socjalnego, 25 lokali mieszkalnych oraz 3 pomieszczenia tymczasowe.

3. Wielkość oraz stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy Koczała przedstawia się następująco:

Lp.	Adres lokalu	Powierzchnia użytkowa w m ²	Rodzaj lokalu	Stan budynku/lokalu
1.	Bielsko 40, 77-220 Koczała	49,00	mieszkalny	dobry
2.	Bielsko 40, 77-220 Koczała	49,00	mieszkalny	dobry
3.	Bielsko 40, 77-220 Koczała	61,29	mieszkalny	dobry
4.	Bielsko 41, 77-220 Koczała	42,00	mieszkalny	dobry
5.	Bielsko 41, 77-220 Koczała	43,00	mieszkalny	dobry
6.	Bielsko 41, 77-220 Koczała	41,00	mieszkalny	dobry
7.	Bielsko 52, 77-220 Koczała	42,44	mieszkalny	dostateczny
8.	Bielsko 52, 77-220 Koczała	17,49	mieszkalny	dostateczny
9.	Bielsko 52, 77-220 Koczała	47,51	mieszkalny	dostateczny
10.	Bielsko 57, 77-220 Koczała	42,33	mieszkalny	dostateczny
11.	Bielsko 57, 77-220 Koczała	49,67	mieszkalny	dostateczny
12.	Bielsko 76, 77-220 Koczała	72,42	mieszkalny	dobry
13.	Bielsko 76, 77-220 Koczała	34,85	mieszkalny	dobry
14.	Bielsko 76, 77-220 Koczała	37,40	mieszkalny	dobry
15.	Bielsko 77, 77-220 Koczała	33,89	mieszkalny	dobry
16.	Bielsko 77, 77-220 Koczała	49,70	mieszkalny	dobry
17.	Łękinia 21/4, 77-220 Koczała	45,41	mieszkalny	dobry
18.	Łękinia 21/5, 77-220 Koczała	61,96	mieszkalny	dobry
19.	ul. Akacyjowa 4, 77-220 Koczała	57,36	mieszkalny	b. dobry

20.	ul. Zielona 2, 77-220 Koczała	76,37	mieszkalny	b. dobry
21.	ul. Zielona 2, 77-220 Koczała	98,71	mieszkalny	b. dobry
22.	ul. Zielona 2, 77-220 Koczała	30,55	mieszkalny	b. dobry
23.	ul. Zielona 2, 77-220 Koczała	22,48	mieszkalny	b. dobry
24.	ul. Szkolna 16, 77-220 Koczała	45,00	mieszkalny	b. dobry
25.	ul. Miastecka 58, 77-220 Koczała	30,11	socjalny	dobry
26.	ul. Miastecka 58, 77-220 Koczała	36,54	socjalny	dobry
27.	ul. Miastecka 58, 77-220 Koczała	35,35	socjalny	dobry
28.	ul. Miastecka 58, 77-220 Koczała	31,23	socjalny	dobry
29.	ul. Miastecka 58, 77-220 Koczała	27,12	socjalny	dobry
30.	ul. Miastecka 62/1, 77-220 Koczała	36,86	socjalny	dobry
31.	ul. Miastecka 62/2, 77-220 Koczała	30,94	socjalny	dobry
32.	ul. Miastecka 62/3, 77-220 Koczała	33,33	socjalny	dobry
33.	ul. Miastecka 62/4, 77-220 Koczała	33,81	socjalny	dobry
34.	ul. Miastecka 62/5, 77-220 Koczała	30,35	socjalny	dobry
35.	ul. Miastecka 62/6, 77-220 Koczała	38,11	socjalny	dobry
36.	ul. Miastecka 66/3, 77-220 Koczała	37,70	mieszkalny	b. dobry
37.	Niedźwiady 3, 77-220 Koczała	11,64	tymczasowy	dostateczny
38.	Niedźwiady 3, 77-220 Koczała	14,66	tymczasowy	dostateczny
39.	Niedźwiady 3, 77-220 Koczała	10,70	tymczasowy	dostateczny

4. Gmina Koczała posiada trzy lokale mieszkalne związane ze stosunkiem pracy, znajdują się odpowiednio: 2 w budynku przy ul. Zielonej 2 oraz 1 lokal w budynku przy ul. Szkolnej 16 w Koczale.

5. W ramach realizacji wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w wypadkach przewidzianych w ustawie, gmina zapewnia lokale mieszkalne i lokale w ramach najmu socjalnego dla gospodarstw o niskich dochodach, wykorzystując własny zasób mieszkaniowy lub w inny sposób zależny od możliwości pozyskania mieszkań z innych źródeł.

§ 2. Przewidywana ilość i powierzchnia użytkowa lokali w poszczególnych latach przedstawia się następująco:

L. p.	Wyszczególnienie	2026	2027	2028	2029	2030
1.	Ilość lokali mieszkalnych	25	25	25	25	25
2.	Powierzchnia lokali mieszkalnych w m ²	1188	1188	1188	1188	1188
3.	Ilość lokali w ramach najmu socjalnego	11	11	11	11	11
4.	Powierzchnia lokali w ramach najmu socjalnego	364	364	364	364	364
5.	Ilość sprzedanych lokali	0	0	0	0	0

6.	Ilość utworzonych nowych lokali mieszkalnych	0	0	0	0	0
7.	Ilość utworzonych nowych lokali w ramach najmu socjalnego	0	0	0	0	0

Rozdział 2.

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

§ 3. 1. Zakłada się systematyczną poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Koczała, z uwzględnieniem pierwszeństwa realizacji przyjętych poniżej działań zaplanowanych w latach 2026-2030.

<i>L. p.</i>	<i>Adres budynku/lokalu</i>	<i>Rodzaj budynku</i>	<i>Potrzeby remontowe</i>	<i>Planowany termin realizacji</i>
1.	Bielsko 52	mieszkalny	Naprawa pokrycia dachowego, naprawa kominów, wymiana obróbek blacharskich, rynien i rur spustowych, wykonanie nowych powłok tynkarskich elewacji budynku, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej.	2026-2027
2.	Bielsko 57 (lokalne stanowiące własność gminy)	mieszkalny	Wymiana wewnętrznej instalacji elektrycznej.	2026
3.	Bielsko 40 i 41 (lokalne stanowiące własność gminy)	mieszkalny	Naprawa pokrycia dachowego i kominów.	2028
4.	Łękinia 21 (lokalne stanowiące własność gminy)	mieszkalny	Naprawa pokrycia dachowego, wymiana obróbek blacharskich, rynien i rur spustowych.	2029-2030
5.	Niedźwiady 3 (lokalne stanowiące własność gminy)	mieszkalny	Naprawa pokrycia dachowego, wymiana obróbek blacharskich, rynien i rur spustowych, naprawa kominów.	2027-2028

2. Zakres prac remontowych dla każdego zadania może być weryfikowany i korygowany bezpośrednio przed przystąpieniem do jego realizacji. W przypadku braku środków remonty nie będą prowadzone.

3. Stan techniczny budynków zarządzanych przez Gminę Koczała jest zróżnicowany w zależności od wieku, konstrukcji i standardu. Starsze budynki, ze względu na wiek i konstrukcję, są w znacznym stopniu wyeksploatowane i wymagają remontów w różnym zakresie, głównie na brak izolacji poziomych i pionowych, wentylacji oraz nieszczelność pokryć dachowych, powodujące zawilgocenie ścian, stropów i podłóg oraz prowadzących do zagrzybienia mieszkań, osłabienia konstrukcji stropów i ścian, przemarzanie przegród budowlanych i zawilgocenia pomieszczeń.

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 4. W ramach gospodarki mieszkaniowej w latach 2026-2030 Gmina Koczała przeprowadzi sprzedaż lokali mieszkalnych zależnie od zainteresowania najemców.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 5. 1. Wójt Gminy Koczała ustala w drodze zarządzenia stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.

2. Czynsz obejmuje należyte utrzymanie stanu technicznego nieruchomości, przeprowadzanie remontów, zarządzanie nieruchomością, utrzymanie pomieszczeń wspólnego użytkowania oraz ubezpieczenie nieruchomości.

3. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczenia opłat związanych z eksploatacją mieszkania niezależnych od właściciela, tj. opłat za dostawę energii do lokalu, wody oraz odbiór nieczystości płynnych i stałych w przypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub usług.

4. Wysokość stawek podstawowych czynszu za lokale ustala się na podstawie art. 7 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego oraz § 6 uchwały Nr XXXIV/215/2002 Rady Gminy w Koczale z dnia 27 marca 2002 r. w sprawie zasad ustalania polityki czynszowej (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego nr 69, poz. 1545).

6. Ustala się czynniki obniżające stawkę czynszu ze względu na brak wyposażenia w elementy techniczne, tj.:

- łazienka i WC w mieszkaniu - 10%,
- ogrzewanie w budynku - 10%.

Rozdział 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. 1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządza Wójt Gminy przy pomocy Referatu Rozwoju i Środowiska Urzędu Gminy.

2. W przypadku sprzyjających warunków w latach następnych należy dążyć do przekazania zarządu lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy komunalnym jednostkom organizacyjnym.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 7. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2026-2030 będą:

- 1) przychody z tytułu najmu lokali mieszkalnych,
- 2) w wyjątkowych sytuacjach, gdy nastąpi konieczność natychmiastowego wykonania nieplanowanego remontu, z uwagi na zagrożenie życia lub zdrowia ludzi czy mienia gminnego, środki finansowe mogą być przekazane z innych wpływów budżetu,
- 3) środki pozyskane z innych źródeł.

Rozdział 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. Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali w budynkach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne przedstawiają się następująco:

L. p.	Wyszczególnienie	2026	2027	2028	2029	2030
1	Koszty bieżącej eksploatacji	17.000	18.000	19.000	20.000	21.000
2	Koszty remontów	20.000	22.000	23.000	25.000	27.000
3	Koszty modernizacji	-	-	-	-	-
4	Koszt zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli	-	-	-	-	-
5	Koszty inwestycyjne	-	-	-	-	-
Razem		37.000	40.000	42.000	45.000	48.000

Rozdział 8.

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

§ 9. Z uwagi na zbyt niskie dochody budżetu gminy nie przewiduje się kapitalnych remontów, powodujących konieczność wykwaterowania lokatorów do lokali zamiennych na czas trwania remontów.

§ 10. W mieszkaniowym zasobie gminy wydziela się lokale przeznaczone do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy nauczycieli, lekarzy lub osób uprawiających specjalności, których zatrudnienie na terenie gminy ma szczególne znaczenie społeczne.

§ 11. Najemcy, któremu zaoferowano nabycie zajmowanego lokalu w ramach pierwokupu, a który nie skorzystał z przysługującego mu prawa, można wypowiedzieć umowę najmu, pod warunkiem jednoczesnego zaoferowania wynajęcia w tej samej miejscowości innego lokalu, spełniającego wymagania co najmniej takie same, jakie powinien spełniać lokal zamienny.

§ 12. Lokatorom używającym lokal w sposób sprzeczny z umową, dewastującym i dopuszczającym do powstania szkód w lokalu należy wypowiedzieć umowy najmu zgodnie z ustaleniami ustawy.

§ 13. W celu racjonalizowania gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, należy dążyć do zamiany dużych lokali mieszkalnych, zajmowanych przez osoby bądź rodziny, które nie są w stanie ponosić kosztów ich utrzymania na lokale mniejsze lub o niższym standardzie.

UZASADNIENIE

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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 725) nakłada na radę gminy obowiązek uchwalania wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na co najmniej pięć kolejnych lat. Program taki powinien obejmować w szczególności: 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach; 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 obniżania 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 w kolejnych latach; 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) planowaną sprzedaż lokali. W latach 2021-2025 obowiązywał wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy przyjęty uchwałą Nr XXII/161/2020 Rady Gminy Koczała z dnia 17 grudnia 2020 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 2021 r. poz. 34). W związku z zakończeniem jego obowiązywania, istnieje konieczność uchwalenia programu na kolejnych pięć lat.

Biorąc pod uwagę powyższe, podjęcie niniejszej uchwały jest uzasadnione.