

**UCHWAŁA NR IX/55/2024
RADY MIEJSKIEJ W KSIĄŻU WLKP.**

z dnia 6 grudnia 2024 r.

**w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Książ Wlkp. na
lata 2025 - 2029**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.) oraz art. 21 ust.1 pkt 1, ust. 2 i ust. 3a ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725) uchwała się, co następuje:

§ 1. Uchwała się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Książ Wlkp. na lata 2025 – 2029, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. 1 Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Książu Wlkp.

Sławomir Przybylski

Rozdział I

Postanowienia ogólne i cele programu

§ 1. 1. Gmina na zasadach i w przypadkach określonych w ustawie z dnia 21 marca 2001r., *o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego* (Dz. U. z 2023 r. poz. 725) zwanej dalej ustawą, tworzy warunki do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej poprzez zapewnienie lokali będących przedmiotem najmu oraz zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach. Zadania powyższe wykonywane są przy wykorzystaniu mieszkaniowego zasobu gminy Książ Wlkp.

2. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Książ Wlkp. na lata 2025-2029, zwany dalej „Programem” zawiera prognozę działań Gminy Książ Wlkp. w latach 2025 – 2029, nakierowanych na poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Książ Wlkp.

§ 2. Główne cele gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Książ Wlkp. na lata 2025-2029 są następujące:

- 1) pomoc osobom najbardziej potrzebującym w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych;
- 2) systematyczna poprawa stanu technicznego mieszkaniowego zasobu mieszkaniowego;
- 3) prowadzenie polityki czynszowej, zapewniającej właściwe wpływy środków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego, przy zachowaniu ochrony najuboższych osób;
- 4) utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie niepogorszonym, zgodnie z ich przeznaczeniem.

§ 3. Zgodnie z gminnym programem rewitalizacji przyjętym uchwałą nr LXII/460/2024 Rady Miejskiej w Książu Wlkp. z dnia 27 marca 2024 r. *w sprawie przyjęcia Gminnego Programu Rewitalizacji dla Gminy Książ Wlkp. na lata 2023-2033* zaplanowane przedsięwzięcia nie dotyczą budynków i lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminny.

Rozdział II

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Książ Wlkp. w latach 2025– 2029

§ 4. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Książ Wlkp. tworzą lokale oraz tymczasowe pomieszczenia znajdujące się w budynkach stanowiących własność Gminy, w budynkach wspólnot mieszkaniowych oraz w budynkach użyteczności publicznej. Wszystkie budynki znajdujące się w zasobie mieszkaniowym Gminy Książ Wlkp. podłączone są do sieci wodociągowej, natomiast do sieci kanalizacyjnej podłączone są budynki na terenie miasta Książ Wlkp.

Budynki znajdujące się na obszarze Gminy poza miastem Książ Wlkp., wyposażone są w zbiorniki bezodpływowe. Średni wiek budynków określa się na ponad 100 lat, a lata budowy to 1820-1946. Stopień zużycia budynków na podstawie dokonywanych przeglądów budowlanych określa się na 60 %. Stan ten powoduje konieczność napraw częstych awarii urządzeń technicznych w samych budynkach jak i znajdujących się w nich lokalach. Wymusza również konieczne prace remontowe.

2. Dane liczbowe dotyczące mieszkaniowego zasobu Gminy Książ Wlkp. stanowiącego własność Gminy, przedstawia poniższa Tabela nr 1.

Lp.	Wyszczególnienie	Miasto Książ Wlkp.	Obszar Gminy poza Miastem Książ Wlkp.	łącznie
1.	Budynki	5	6	11
2.	Lokale	28	21	49
3.	Powierzchnia użytkowa lokali łącznie w m ²	1048,43	1036,66	2085,09

3. Szczegółowy wykaz dotyczący mieszkaniowego zasobu Gminy Książ Wlkp. stanowiącego własność Gminy.

1) Miasto Książ Wlkp.:

- a) ul. F. Dąbrowskiego nr 6 - 7 lokali
- 1 lokal – najem socjalny lokalu
- b) ul. Stacha Wichury nr 8 - 5 lokali
- c) ul. Jana Pawła II nr 24 - 6 lokali
- 2 lokale – najem socjalny lokali
- d) ul. Jana Pawła II nr 28 - 4 lokale
- e) ul. Jana Pawła II nr 28 - 1 lokal

2) obszar Gminy poza miastem Książ Wlkp.:

- a) Chwałkowo Kościelne nr 75 - 7 lokali
- 2 lokale – najem socjalny lokali
- b) Gogolewo nr 23 - 4 lokale
- c) Zaborowo nr 29 - 3 lokale
- d) Włóściejewki nr 10 - 3 lokale

4. Mieszkaniowy zasób Gminy znajdujący się w budynkach użyteczności publicznej

(szkoły czynne), przedstawia poniższa Tabela nr 2

Lp.	Wyszczególnienie	Powierzchnia użytkowa lokali w budynkach w m ²	Liczba lokali w budynkach
1.	Włociejewice 49	65,80	1
2.	Konarzyce ul. Szkolna 6	37,0	1

5. Mieszkaniowy zasób Gminy Książ Wlkp. znajdujący się w budynkach wspólnot mieszkaniowych, przedstawia poniższa Tabela nr 3

Lp.	Wyszczególnienie	Miasto Książ Wlkp. (liczba budynków)	Obszar Gminy poza Miastem Książ Wlkp. (liczba budynków)	Liczba lokali w budynkach	Powierzchnia użytkowa lokali w budynkach łącznie w m ²
1.	Książ Wlkp. Plac Kosynierów 12	1	0	2	55,25

6. Prognozę stanu technicznego zasobów mieszkaniowych na lata 2025-2029, przedstawiają poniższe tabele:

Tabela nr 4 - Budynki

Lata	Liczba budynków	Stan techniczny dobry (liczba budynków)	Stan techniczny dostateczny (liczba budynków)	Stan techniczny niezadawalający (liczba budynków)
2025	11	10	1	0
2026	11	10	1	0
2027	11	9	2	0
2028	11	9	2	0
2029	11	10	1	0

Tabela nr 5 – Lokale

Rok 2025

Liczba lokali		powierzchnia lokalu (m ²)	stan techniczny
L.p.	Pełen adres		
1	Chwałkowo Kościelne 75/1	106,20	dobry
2	Chwałkowo Kościelne 75/3	31,00	dobry
3	Chwałkowo Kościelne 75/4	33,00	dobry
4	Chwałkowo Kościelne 75/5	33,00	dobry
5	Chwałkowo Kościelne 75/6	35,00	dobry
6	Chwałkowo Kościelne 75/7	33,00	dobry

7	Chwałkowo Kościelne 75/8	33,00	dobry
8	Chwałkowo Kościelne 75/9	47,30	dobry
9	Chwałkowo Kościelne 75/10	56,20	dobry
10	Gogolewo 23/1	65,00	dobry
11	Gogolewo 23/2	49,50	dobry
12	Gogolewo 23/3	19,00	dobry
13	Gogolewo 23/4	49,66	dobry
14	Książ Wielkopolski, F. Dąbrowskiego 6/1	30,17	dobry
15	Książ Wielkopolski, F. Dąbrowskiego 6/2	65,06	dobry
16	Książ Wielkopolski, F. Dąbrowskiego 6/3	31,82	dobry
17	Książ Wielkopolski, F. Dąbrowskiego 6/4	24,60	dobry
18	Książ Wielkopolski, F. Dąbrowskiego 6/5	26,78	dobry
19	Książ Wielkopolski, F. Dąbrowskiego 6/6	53,42	dobry
20	Książ Wielkopolski, F. Dąbrowskiego 6/7	37,04	dobry
21	Książ Wielkopolski, F. Dąbrowskiego 6/8	12,95	dobry
22	Książ Wielkopolski, J. Pawła II 24/1	22,26	dobry
23	Książ Wielkopolski, J. Pawła II 24/2	33,75	dobry
24	Książ Wielkopolski, J. Pawła II 24/3	46,59	dobry
25	Książ Wielkopolski, J. Pawła II 24/4	33,63	dobry
26	Książ Wielkopolski, J. Pawła II 24/5	34,95	dobry
27	Książ Wielkopolski, J. Pawła II 24/6	42,80	dobry
28	Książ Wielkopolski, J. Pawła II 24/7	62,56	dobry
29	Książ Wielkopolski, J. Pawła II 24/9	24,05	dobry
30	Książ Wielkopolski, J. Pawła II 28/1	57,12	dobry
31	Książ Wielkopolski, J. Pawła II 28/2	52,85	dobry
32	Książ Wielkopolski, J. Pawła II 28/3	49,78	dobry
33	Książ Wielkopolski, J. Pawła II 28/4	45,84	dobry
34	Książ Wielkopolski, J. Pawła II 28/5	36,72	dobry
35	Książ Wielkopolski, Plac Kosynierów 12/2	18,36	dobry
36	Książ Wielkopolski, Plac Kosynierów 12/5	36,89	dobry
37	Książ Wielkopolski, S. Wichury 8/1	33,86	dobry
38	Książ Wielkopolski, S. Wichury 8/2	31,08	dobry
39	Książ Wielkopolski, S. Wichury 8/3	39,88	dobry
40	Książ Wielkopolski, S. Wichury 8/4	36,34	dobry
41	Książ Wielkopolski, S. Wichury 8/5	27,28	dobry
42	Włóściejewki Nr 10/2	61,20	dobry
43	Włóściejewki Nr 10/3	44,89	dobry
44	Włóściejewki Nr 10/4	62,70	dobry
45	Zaborowo 29/1	57,57	dobry
46	Zaborowo 29/2	68,64	dobry
47	Zaborowo 29/4	48,00	dostateczny
48	Włóściejewice 49	65,80	dobry
49	Konarzyce, Szkolna 6	37,00	dobry

Tabela nr 6 – Lokale

Rok 2026

Liczba lokali		powierzchnia lokalu (m2)	stan techniczny
L.p.	Pełen adres		
1	Chwałkowo Kościelne 75/1	106,20	dobry
2	Chwałkowo Kościelne 75/3	31,00	dobry
3	Chwałkowo Kościelne 75/4	33,00	dobry
4	Chwałkowo Kościelne 75/5	33,00	dobry
5	Chwałkowo Kościelne 75/6	35,00	dobry
6	Chwałkowo Kościelne 75/7	33,00	dobry
7	Chwałkowo Kościelne 75/8	33,00	dobry
8	Chwałkowo Kościelne 75/9	47,30	dobry
9	Chwałkowo Kościelne 75/10	56,20	dobry
10	Gogolewo 23/1	65,00	dobry
11	Gogolewo 23/2	49,50	dobry
12	Gogolewo 23/3	19,00	dobry
13	Gogolewo 23/4	49,66	dobry
14	Książ Wielkopolski, F. Dąbrowskiego 6/1	30,17	dobry
15	Książ Wielkopolski, F. Dąbrowskiego 6/2	65,06	dobry
16	Książ Wielkopolski, F. Dąbrowskiego 6/3	31,82	dobry
17	Książ Wielkopolski, F. Dąbrowskiego 6/4	24,60	dobry
18	Książ Wielkopolski, F. Dąbrowskiego 6/5	26,78	dobry
19	Książ Wielkopolski, F. Dąbrowskiego 6/6	53,42	dobry
20	Książ Wielkopolski, F. Dąbrowskiego 6/7	37,04	dobry
21	Książ Wielkopolski, F. Dąbrowskiego 6/8	12,95	dobry
22	Książ Wielkopolski, J. Pawła II 24/1	22,26	dobry
23	Książ Wielkopolski, J. Pawła II 24/2	33,75	dobry
24	Książ Wielkopolski, J. Pawła II 24/3	46,59	dobry
25	Książ Wielkopolski, J. Pawła II 24/4	33,63	dobry
26	Książ Wielkopolski, J. Pawła II 24/5	34,95	dobry
27	Książ Wielkopolski, J. Pawła II 24/6	42,80	dobry
28	Książ Wielkopolski, J. Pawła II 24/7	62,56	dobry
29	Książ Wielkopolski, J. Pawła II 24/9	24,05	dobry
30	Książ Wielkopolski, J. Pawła II 28/1	57,12	dobry
31	Książ Wielkopolski, J. Pawła II 28/2	52,85	dobry
32	Książ Wielkopolski, J. Pawła II 28/3	49,78	dobry
33	Książ Wielkopolski, J. Pawła II 28/4	45,84	dobry
34	Książ Wielkopolski, J. Pawła II 28/5	36,72	dobry
35	Książ Wielkopolski, Plac Kosynierów 12/2	18,36	dobry
36	Książ Wielkopolski, Plac Kosynierów 12/5	36,89	dobry
37	Książ Wielkopolski, S. Wichury 8/1	33,86	dobry
38	Książ Wielkopolski, S. Wichury 8/2	31,08	dobry
39	Książ Wielkopolski, S. Wichury 8/3	39,88	dobry
40	Książ Wielkopolski, S. Wichury 8/4	36,34	dobry

41	Książ Wielkopolski, S. Wichury 8/5	27,28	dobry
42	Włóściejewki Nr 10/2	61,20	dobry
43	Włóściejewki Nr 10/3	44,89	dobry
44	Włóściejewki Nr 10/4	62,70	dobry
45	Zaborowo 29/1	57,57	dobry
46	Zaborowo 29/2	68,64	dobry
47	Zaborowo 29/4	48,00	dobry
48	Włóściejewice 49	65,80	dobry
49	Konarzyce, Szkolna 6	37,00	dobry

Tabela nr 7 – Lokale

Rok 2027

Liczba lokali		powierzchnia lokalu (m2)	stan techniczny
L.p.	Pełen adres		
1	Chwałkowo Kościelne 75/1	106,20	dobry
2	Chwałkowo Kościelne 75/3	31,00	dobry
3	Chwałkowo Kościelne 75/4	33,00	dobry
4	Chwałkowo Kościelne 75/5	33,00	dobry
5	Chwałkowo Kościelne 75/6	35,00	dobry
6	Chwałkowo Kościelne 75/7	33,00	dobry
7	Chwałkowo Kościelne 75/8	33,00	dobry
8	Chwałkowo Kościelne 75/9	47,30	dobry
9	Chwałkowo Kościelne 75/10	56,20	dobry
10	Gogolewo 23/1	65,00	dobry
11	Gogolewo 23/2	49,50	dobry
12	Gogolewo 23/3	19,00	dobry
13	Gogolewo 23/4	49,66	dobry
14	Książ Wielkopolski, F. Dąbrowskiego 6/1	30,17	dobry
15	Książ Wielkopolski, F. Dąbrowskiego 6/2	65,06	dobry
16	Książ Wielkopolski, F. Dąbrowskiego 6/3	31,82	dobry
17	Książ Wielkopolski, F. Dąbrowskiego 6/4	24,60	dobry
18	Książ Wielkopolski, F. Dąbrowskiego 6/5	26,78	dobry
19	Książ Wielkopolski, F. Dąbrowskiego 6/6	53,42	dobry
20	Książ Wielkopolski, F. Dąbrowskiego 6/7	37,04	dobry
21	Książ Wielkopolski, F. Dąbrowskiego 6/8	12,95	dobry
22	Książ Wielkopolski, J. Pawła II 24/1	22,26	dobry
23	Książ Wielkopolski, J. Pawła II 24/2	33,75	dobry
24	Książ Wielkopolski, J. Pawła II 24/3	46,59	dobry
25	Książ Wielkopolski, J. Pawła II 24/4	33,63	dobry
26	Książ Wielkopolski, J. Pawła II 24/5	34,95	dobry
27	Książ Wielkopolski, J. Pawła II 24/6	42,80	dobry
28	Książ Wielkopolski, J. Pawła II 24/7	62,56	dobry
29	Książ Wielkopolski, J. Pawła II 24/9	24,05	dobry

30	Książ Wielkopolski, J. Pawła II 28/1	57,12	dobry
31	Książ Wielkopolski, J. Pawła II 28/2	52,85	dobry
32	Książ Wielkopolski, J. Pawła II 28/3	49,78	dobry
33	Książ Wielkopolski, J. Pawła II 28/4	45,84	dobry
34	Książ Wielkopolski, J. Pawła II 28/5	36,72	dobry
35	Książ Wielkopolski, Plac Kosynierów 12/2	18,36	dobry
36	Książ Wielkopolski, Plac Kosynierów 12/5	36,89	dobry
37	Książ Wielkopolski, S. Wichury 8/1	33,86	dobry
38	Książ Wielkopolski, S. Wichury 8/2	31,08	dobry
39	Książ Wielkopolski, S. Wichury 8/3	39,88	dobry
40	Książ Wielkopolski, S. Wichury 8/4	36,34	dobry
41	Książ Wielkopolski, S. Wichury 8/5	27,28	dobry
42	Włóściejewki Nr 10/2	61,20	dobry
43	Włóściejewki Nr 10/3	44,89	dobry
44	Włóściejewki Nr 10/4	62,70	dobry
45	Zaborowo 29/1	57,57	dobry
46	Zaborowo 29/2	68,64	dobry
47	Zaborowo 29/4	48,00	dobry
48	Włóściejewice 49	65,80	dobry
49	Konarzyce, Szkolna 6	37,00	dobry

Tabela nr 8 – Lokale

Rok 2028

Liczba lokali		powierzchnia lokalu (m2)	stan techniczny
L.p.	Pełen adres		
1	Chwałkowo Kościelne 75/1	106,20	dobry
2	Chwałkowo Kościelne 75/3	31,00	dobry
3	Chwałkowo Kościelne 75/4	33,00	dobry
4	Chwałkowo Kościelne 75/5	33,00	dobry
5	Chwałkowo Kościelne 75/6	35,00	dobry
6	Chwałkowo Kościelne 75/7	33,00	dobry
7	Chwałkowo Kościelne 75/8	33,00	dobry
8	Chwałkowo Kościelne 75/9	47,30	dobry
9	Chwałkowo Kościelne 75/10	56,20	dobry
10	Gogolewo 23/1	65,00	dobry
11	Gogolewo 23/2	49,50	dobry
12	Gogolewo 23/3	19,00	dobry
13	Gogolewo 23/4	49,66	dobry
14	Książ Wielkopolski, F. Dąbrowskiego 6/1	30,17	dobry
15	Książ Wielkopolski, F. Dąbrowskiego 6/2	65,06	dobry
16	Książ Wielkopolski, F. Dąbrowskiego 6/3	31,82	dobry
17	Książ Wielkopolski, F. Dąbrowskiego 6/4	24,60	dobry
18	Książ Wielkopolski, F. Dąbrowskiego 6/5	26,78	dobry

19	Książ Wielkopolski, F. Dąbrowskiego 6/6	53,42	dobry
20	Książ Wielkopolski, F. Dąbrowskiego 6/7	37,04	dobry
21	Książ Wielkopolski, F. Dąbrowskiego 6/8	12,95	dobry
22	Książ Wielkopolski, J. Pawła II 24/1	22,26	dobry
23	Książ Wielkopolski, J. Pawła II 24/2	33,75	dobry
24	Książ Wielkopolski, J. Pawła II 24/3	46,59	dobry
25	Książ Wielkopolski, J. Pawła II 24/4	33,63	dobry
26	Książ Wielkopolski, J. Pawła II 24/5	34,95	dobry
27	Książ Wielkopolski, J. Pawła II 24/6	42,80	dobry
28	Książ Wielkopolski, J. Pawła II 24/7	62,56	dobry
29	Książ Wielkopolski, J. Pawła II 24/9	24,05	dobry
30	Książ Wielkopolski, J. Pawła II 28/1	57,12	dobry
31	Książ Wielkopolski, J. Pawła II 28/2	52,85	dobry
32	Książ Wielkopolski, J. Pawła II 28/3	49,78	dobry
33	Książ Wielkopolski, J. Pawła II 28/4	45,84	dobry
34	Książ Wielkopolski, J. Pawła II 28/5	36,72	dobry
35	Książ Wielkopolski, Plac Kosynierów 12/2	18,36	dobry
36	Książ Wielkopolski, Plac Kosynierów 12/5	36,89	dobry
37	Książ Wielkopolski, S. Wichury 8/1	33,86	dobry
38	Książ Wielkopolski, S. Wichury 8/2	31,08	dobry
39	Książ Wielkopolski, S. Wichury 8/3	39,88	dobry
40	Książ Wielkopolski, S. Wichury 8/4	36,34	dobry
41	Książ Wielkopolski, S. Wichury 8/5	27,28	dobry
42	Włociejewki Nr 10/2	61,20	dobry
43	Włociejewki Nr 10/3	44,89	dobry
44	Włociejewki Nr 10/4	62,70	dobry
45	Zaborowo 29/1	57,57	dobry
46	Zaborowo 29/2	68,64	dobry
47	Zaborowo 29/4	48,00	dobry
48.	Włociejewice 49	65,80	dobry
49.	Konarzyce, Szkolna 6	37,00	dobry

Tabela nr 9 – Lokale

Rok 2029

Liczba lokali		powierzchnia lokalu (m2)	stan techniczny
L.p.	Pełen adres		
1	Chwałkowo Kościelne 75/1	106,20	dobry
2	Chwałkowo Kościelne 75/3	31,00	dobry
3	Chwałkowo Kościelne 75/4	33,00	dobry
4	Chwałkowo Kościelne 75/5	33,00	dobry
5	Chwałkowo Kościelne 75/6	35,00	dobry
6	Chwałkowo Kościelne 75/7	33,00	dobry
7	Chwałkowo Kościelne 75/8	33,00	dobry

8	Chwałkowo Kościelne 75/9	47,30	dobry
9	Chwałkowo Kościelne 75/10	56,20	dobry
10	Gogolewo 23/1	65,00	dobry
11	Gogolewo 23/2	49,50	dobry
12	Gogolewo 23/3	19,00	dobry
13	Gogolewo 23/4	49,66	dobry
14	Książ Wielkopolski, F. Dąbrowskiego 6/1	30,17	dobry
15	Książ Wielkopolski, F. Dąbrowskiego 6/2	65,06	dobry
16	Książ Wielkopolski, F. Dąbrowskiego 6/3	31,82	dobry
17	Książ Wielkopolski, F. Dąbrowskiego 6/4	24,60	dobry
18	Książ Wielkopolski, F. Dąbrowskiego 6/5	26,78	dobry
19	Książ Wielkopolski, F. Dąbrowskiego 6/6	53,42	dobry
20	Książ Wielkopolski, F. Dąbrowskiego 6/7	37,04	dobry
21	Książ Wielkopolski, F. Dąbrowskiego 6/8	12,95	dobry
22	Książ Wielkopolski, J. Pawła II 24/1	22,26	dobry
23	Książ Wielkopolski, J. Pawła II 24/2	33,75	dobry
24	Książ Wielkopolski, J. Pawła II 24/3	46,59	dobry
25	Książ Wielkopolski, J. Pawła II 24/4	33,63	dobry
26	Książ Wielkopolski, J. Pawła II 24/5	34,95	dobry
27	Książ Wielkopolski, J. Pawła II 24/6	42,80	dobry
28	Książ Wielkopolski, J. Pawła II 24/7	62,56	dobry
29	Książ Wielkopolski, J. Pawła II 24/9	24,05	dobry
30	Książ Wielkopolski, J. Pawła II 28/1	57,12	dobry
31	Książ Wielkopolski, J. Pawła II 28/2	52,85	dobry
32	Książ Wielkopolski, J. Pawła II 28/3	49,78	dobry
33	Książ Wielkopolski, J. Pawła II 28/4	45,84	dobry
34	Książ Wielkopolski, J. Pawła II 28/5	36,72	dobry
35	Książ Wielkopolski, Plac Kosynierów 12/2	18,36	dobry
36	Książ Wielkopolski, Plac Kosynierów 12/5	36,89	dobry
37	Książ Wielkopolski, S. Wichury 8/1	33,86	dobry
38	Książ Wielkopolski, S. Wichury 8/2	31,08	dobry
39	Książ Wielkopolski, S. Wichury 8/3	39,88	dobry
40	Książ Wielkopolski, S. Wichury 8/4	36,34	dobry
41	Książ Wielkopolski, S. Wichury 8/5	27,28	dobry
42	Włóściejewki Nr 10/2	61,20	dobry
43	Włóściejewki Nr 10/3	44,89	dobry
44	Włóściejewki Nr 10/4	62,70	dobry
45	Zaborowo 29/1	57,57	dobry
46	Zaborowo 29/2	68,64	dobry
47	Zaborowo 29/4	48,00	dobry
48	Włóściejewice 49	65,80	dobry
49	Konarzyce, Szkolna 6	37,00	dobry

Użyte w Tabeli nr 4 i 5 – 9 oraz następnie w § 14 ust.1 określenia oznaczają:

1) stan techniczny dobry - budynek w okresie objętym prognozą nie wymaga napraw;

2) stan techniczny dostateczny - elementy konstrukcji budynku są w dobrym stanie, natomiast inne elementy budynku należy naprawić, konserwować bądź wymienić (np. okna, konserwacja

pokrycia dachowego, planowana wymiana instalacji wewnętrznych);

3) stan techniczny niezadowalający - elementy konstrukcji budynku wymagają wymiany lub generalnego remontu.

7. Nie przewiduje się powiększenia mieszkaniowego zasobu Gminy Książ Wlkp. w latach 2025 – 2029 z uwagi na fakt, iż Gmina nie planuje w tym okresie budowy lokali.

Rozdział III

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata 2025-2029

§ 5. Mieszkaniowy zasób Gminy Książ Wlkp. tworzą lokale znajdujące się w budynkach, których stan techniczny jest zróżnicowany i w znacznym stopniu zależy od wieku budynku oraz sposobu jego użytkowania przez najemców. W celu utrzymania na właściwym poziomie stanu technicznego budynków znajdujących się w mieszkaniowym zasobie Gminy Książ Wlkp., wykonywanie bieżących remontów jest niezbędne. Napraw wymagają pokrycia dachowe, instalacje elektryczne, gazowe, kominy, elewacje budynków oraz stolarka otworowa.

§ 6. 1. Ustala się następujące priorytety w polityce remontowej budynków i lokali:

1) bezpieczeństwo – remonty instalacji gazowych i elektrycznych oraz bieżące usuwanie awarii instalacji,

2) zahamowanie degradacji budynków – roboty dekarские, wymiana stolarki otworowej, naprawa tynków, elewacji budynków, roboty malarskie w zakresie poprawy estetyki klatek schodowych,

3) przeprowadzanie prac remontowych lokali zwolnionych przez dotychczasowych najemców, w celu poprawy ich stanu technicznego.

2. Kolejność przeprowadzania prac remontowych w latach 2025 – 2029 będzie uzależniona od oceny stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Książ Wlkp. w oparciu o okresowe przeglądy budynków jak również od wielkości posiadanych środków finansowych przeznaczonych na utrzymanie zasobu.

3. W latach 2025 – 2029 nie przewiduje się modernizacji budynków i lokali.

4. Prognozę finansową potrzeb remontowych w zasobie mieszkaniowym Gminy Książ Wlkp. w latach 2025 - 2029 przedstawia poniższa, Tabela nr 10

	Lata				
Rodzaj robót remontowych	2025 (w tys. zł)	2026 (w tys. zł)	2027 (w tys. zł)	2028 (w tys. zł)	2029 (w tys. zł)
Pokrycie dachów wraz z obróbkami blacharskimi,	5	5	5	5	5

wymianą rynien i rur spustowych					
Roboty ogólnobudowlane: remonty elewacji, kominów, schodów, podłóg, klatek schodowych	52	12	45,5	45,5	45,5
Wymiana stolarki otworowej: okna, drzwi, termomodernizacja	8	40	13	8	8
Roboty zduńskie i kominarskie, wymiana piecy gazowych	0	10	5	10	10
Roboty instalacyjno-elektryczne, odgromowe	3	3	3	3	3
Roboty hydrauliczne wodno-kanalizacyjne	9	7	7	7	7

§ 7. Wysokość wydatków na remonty budynków należących do wspólnot mieszkaniowych ustalana jest przez wspólnoty mieszkaniowe, które określają wysokość środków finansowych przeznaczonych na przeprowadzanie remontów.

§ 8. Plan remontów budynków i mieszkań:

Rok 2025

1. **Pokrycia dachów wraz z obróbkami blacharskimi – 5 tys. zł**- wymiana rynien i spustów - Chwałkowo Kościelne 75,
2. **Roboty ogólnobudowlane - 52 tys.** - remont mieszkania -Zaborowo 29/4, remont klatki schodowej – Zaborowo 29,
3. **Wymiana stolarki otworowej drzwi, okna – 8 tys. zł** – wymiana drzwi wejściowej na klatkę schodową Zaborowo 29,
4. **Roboty zduńskie, wymiana piecy gazowych – 0 zł**,
5. **Roboty instalacyjno – elektryczne, odgromowe- 3 tys.** – wymiana instalacji elektrycznej na klatce schodowej budynku Zaborowo 29,
6. **Roboty hydrauliczne wodno – kanalizacyjne 9 tys.**– instalacja c.o. - Książ Wlkp., ul. Jana Pawła II 24/4.

Rok 2026

1. **Pokrycia dachów wraz z obróbkami blacharskimi – 5 tys. zł** – wymiana rynien i spustów Książ Wlkp., ul. Jana Pawła II 28,
2. **Roboty ogólnobudowlane - 12 tys.** - remont klatki schodowej Chwałkowo Kościelne 75,
3. **Wymiana stolarki otworowej drzwi, okna, termomodernizacja – 40 tys. zł** – wymiana drzwi wejściowej Chwałkowo Kościelne 75/3 i do budynku Chwałkowo Kościelne 75, termomodernizacja części budynku Książ Wlkp., ul. F. Dąbrowskiego 6,
4. **Roboty zduńskie, wymiana piecy gazowych – 10 tys. zł** – Książ Wlkp. ul. Stacha Wichury 8 m.2 i 4

5. **Roboty instalacyjno** – elektryczne, odgromowe- **3 tys.** – wymiana instalacji elektrycznej na klatce schodowej budynku Chwałkowo Kościelne 75,
6. **Roboty hydrauliczne wodno – kanalizacyjne 7 tys.**– instalacja c.o. - Książ Wlkp., ul. Jana Pawła II 24/ 2.

Rok 2027

1. **Pokrycia dachów wraz z obróbkami blacharskimi – 5 tys. zł** – wymiana rynien i spustów- Gogolewo 23,
2. **Roboty ogólnobudowlane – 45,5 tys. zł** - remont klatki schodowej Książ Wlkp., ul. F. Dąbrowskiego 6,
3. **Wymiana stolarki otworowej drzwi, okna, termomodernizacja – 13 tys. zł** – wymiana drzwi wejściowej na klatce schodowej Książ Wlkp., ul. F. Dąbrowskiego 6,
4. **Roboty zduńskie, wymiana piecy gazowych – 5 tys. zł** – Książ Wlkp. ul. S. Wichury 8/5,
5. **Roboty instalacyjno** – elektryczne, odgromowe- **3 tys.** – wymiana instalacji elektrycznej na klatce schodowej budynku Książ Wlkp., ul. F. Dąbrowskiego 6,
6. **Roboty hydrauliczne wodno – kanalizacyjne 7 tys.**– instalacja c.o. - Książ Wlkp., ul. Jana Pawła II 24/ 9.

Rok 2028

1. **Pokrycia dachów wraz z obróbkami blacharskimi – 5 tys. zł** – wymiana rynien i spustów- Książ Wlkp., ul. Jana Pawła II 24,
2. **Roboty ogólnobudowlane – 45,5 tys.** - remont klatki schodowej i piwnic – Włóściejewki 10,
3. **Wymiana stolarki otworowej drzwi, okna, termomodernizacja – 8 tys. zł** – wymiana drzwi wejściowej na klatce schodowej Włóściejewki 10,
4. **Roboty zduńskie, wymiana piecy – 10 tys. zł** – Książ Wlkp., ul. Jana Pawła II 24/9 i 24/4
5. **Roboty instalacyjno** – elektryczne, odgromowe- **3 tys.** – wymiana instalacji elektrycznej na klatce schodowej budynku Chwałkowo Kościelne 75,
6. **Roboty hydrauliczne wodno – kanalizacyjne 7 tys.**– instalacja c.o. - Książ Wlkp., ul. Jana Pawła II 24/ 9.

Rok 2029

1. **Pokrycia dachów wraz z obróbkami blacharskimi – 5 tys. zł** – wymiana rynien i spustów- Książ Wlkp., ul. S. Wichury 8,
2. **Roboty ogólnobudowlane – 45,5 tys.** - remont klatki schodowej – Książ Wlkp., ul. S. Wichury 8, remont piwnic Książ Wlkp., ul. Jana Pawła 24,
3. **Wymiana stolarki otworowej drzwi, okna, termomodernizacja – 8 tys. zł** – wymiana drzwi wejściowej na klatce schodowej Książ Wlkp., ul. S. Wichury 8,
4. **Roboty zduńskie, wymiana piecy – 10 tys. zł** – Książ Wlkp., ul. Jana Pawła II 24/1 i 24/6

5. **Roboty instalacyjno** – elektryczne, odgromowe- **3 tys.** – wymiana instalacji elektrycznej w piwnicach Książ Wlkp., ul. Jana Pawła II 24,
6. **Roboty hydrauliczne wodno – kanalizacyjne 7 tys.**– remont przyłącza kanalizacyjnego do budynku – Książ Wlkp., ul. F. Dąbrowskiego 8.

Rozdział IV

Planowana sprzedaż lokali w latach 2025 – 2029

§ 9. 1. W mieszkaniowym zasobie Gminy Książ Wlkp. znajduje się 11 budynków stanowiących własność Gminy, w skład którego wchodzi 44 lokale oraz 5 lokali z prawem najmu socjalnego.

2. Gmina Książ Wlkp. nie planuje w latach 2025-2029 sprzedaży lokali pozostających w jej mieszkaniowym zasobie na rzecz dotychczasowych najemców.

Rozdział V

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania i podwyższania czynszu

§ 10. Polityka czynszowa Gminy Książ Wlkp. powinna zmierzać do takiego kształtowania czynszu w latach 2025-2029, który zapewniłby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy zmierzać do takiego stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Uwzględniając obecnie obowiązującą wysokość czynszu w stosunku do wartości odtworzeniowej oraz potrzeb remontowych lokali, należy przyjąć, że obecnie obowiązująca stawka czynszu jest za niska w stosunku do potrzeb. Prognozuje się że zmiana wysokości czynszu będzie zmierzała do stałego wzrostu w latach obowiązywania Programu.

§ 11. Ustala się następujące rodzaje czynszów dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Książ Wielkopolski.:

- 1) czynsz za lokale;
- 2) czynsz za lokale objęte najmem socjalnym;
- 3) czynsz za pomieszczenia tymczasowe w ramach zasobu Gminy.

§ 12. Podwyższenie stawki czynszu będzie następowało po przeprowadzeniu analizy potrzeb remontowych oraz wydatków na bieżące utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy Książ Wlkp. ponoszonych przez zarządcę mieszkaniowego zasobu Gminy Książ.

§ 13. Stawkę bazową miesięcznego czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali, lokali objętych najmem socjalnym oraz tymczasowym pomieszczeń ustala Burmistrz Książa Wlkp. w drodze zarządzenia na podstawie postanowień niniejszej uchwały, mając na względzie wydatki związane z utrzymaniem lokalu, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 8 a ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. *o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego*.

§ 14. Ustala się czynniki obniżające oraz podwyższające stawkę czynszu, które nie dotyczą czynszu za lokale objęte najmem socjalnym i pomieszczenia tymczasowe.

1. Czynniki obniżające wysokość stawki czynszu:

- 1) położenie lokalu poza miastem Książ Wlkp. na obszarze wiejskim – obniżenie o 5 %
- 2) położenie lokalu na poddaszu obniżenie o 5 %
- 3) stan techniczny budynku niezadawalający – obniżenie o 5 %
- 4) w przypadku gdy ogrzewanie lokalu odbywa się za pomocą pieców kaflowych oraz pieca usytuowanego w obrębie lokalu tzn. ogrzewanie etażowe – obniżenie o 5 %
- 5) lokal bez instalacji ciepłej wody użytkowej – obniżenie o 5 %
- 6) lokal pozbawiony instalacji kanalizacyjnej – obniżenie o 5 %

2. Czynniki podwyższające wysokość stawki czynszu:

- 1) położenie lokalu w mieście Książ Wlkp. podwyższenie o 5 %
- 2) położenie lokalu na parterze podwyższenie o 5 %
- 3) stan techniczny budynku dobry podwyższenie o 5 %
- 4) lokal wyposażony w centralne ogrzewanie – podwyższenie o 5 %
- 5) lokal wyposażony w instalację ciepłej wody użytkowej - podwyższenie o 5 %
- 6) lokal wyposażony w instalację kanalizacyjną - podwyższenie o 5 %

Rozdział VI

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

§ 15. 1. Zarząd mieszkaniowym zasobem Gminy Książ Wlkp. stanowiącym własność Gminy Książ Wlkp. należy do zakresu działania Zakładu Usług Komunalnych w Książu Wlkp.

2. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy Książ Wlkp. polega na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu:

- 1) utrzymanie mieszkaniowego zasobu w stanie niepogorszonym, zabezpieczenie przed degradacją lub zniszczeniem,
- 2) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji zasobu mieszkaniowego,
- 3) prowadzenie windykacji należności związanych z korzystaniem z mieszkaniowego zasobu.

§ 16. Zarządzanie lokalami znajdującymi się w budynkach użyteczności publicznej – w szkołach czynnych wykonuje Urząd Miejski w Książu Wlkp.

§ 17. Zarządzanie lokalami znajdującymi się w budynkach stanowiących współwłasność Gminy Książ Wlkp. wykonują zarządcy wybrani przez wspólnotę mieszkaniową.

§ 18. W okresie obowiązywania Programu Gmina Książ Wlkp. nie przewiduje zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Rozdział VII

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach związane z eksploatacją, remontami, modernizacją

§ 19.1 Finansowanie remontów budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy odbywać się będzie ze środków ujętych w budżecie Gminy Książ Wlkp. na dany rok budżetowy. Zgodnie z § 6 ust. 3 w latach 2025 – 2029 nie przewiduje się modernizacji budynków i lokali.

2. Gmina Książ Wlkp. w latach 2025-2029 przeznaczy środki na remonty, których wysokość określi uchwała budżetowa na dany rok budżetowy.

3. Koszty utrzymania części wspólnych nieruchomości w zakresie funduszu eksploatacyjnego oraz remontowego we wspólnocie mieszkaniowej, gdzie znajdują się lokale stanowiące własność Gminy Książ Wlkp. pokrywane są z zaliczek ustalanych na zebraniach wspólnot.

4. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej na terenie Gminy Książ Wlkp. w latach 2025- 2029 będą:

1) wpływy z czynszów z tytułu najmu lokali, najmu socjalnego lokali, najmu tymczasowych pomieszczeń i najmu lokali użytkowych,

2) środki udzielone w ramach dotacji z budżetu Gminy Książ Wlkp.,

3) współfinansowanie ze środków Unii Europejskiej i Państwa

§ 20. Wydatki na gospodarkę mieszkaniową Gminy Książ Wlkp. mogą być również finansowane ze źródeł zewnętrznych wspierających sferę mieszkalnictwa:

1) dotacje z budżetu państwa na tworzenie lokali przeznaczonych na najem socjalny,

2) preferencyjne finansowanie zwrotne z Banku Gospodarstwa Krajowego w ramach realizacji rządowego programu wspierania budownictwa mieszkaniowego.

Rozdział VIII

Wysokość kosztów w latach 2025-2029 z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Książ Wlkp., koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, w których Gmina Książ Wlkp. jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne

Tabela nr 11

Szacuje się następujące wysokości kosztów w okresie obowiązywania Programu:

Lp.	Wyszczególnienie	2025	2026	2027	2028	2029
		(w tys. zł)	(w tys. zł)	(w tys. zł)	(w tys. zł)	(w tys. zł)
1.	Koszty bieżącej eksploatacji budynków i lokali	42	42	42	42	42
2.	Koszty remontów budynków i lokali	77	77	78,5	78,5	78,5
3.	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	24	24	24	24	24

Zgodnie z § 6 ust. 3 w latach 2025-2029 nie przewiduje się modernizacji budynków i lokali ponadto nie przewiduje się kosztów inwestycyjnych.

Rozdział IX

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Książ Wlkp.

§ 21. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Książ Wlkp. podejmowane będą następujące działania:

- 1) poprawa stanu technicznego lokali i budynków,
- 2) podejmowanie działań umożliwiających dotychczasowym najemcom wzajemne dokonywanie zamian lokali, w tym:
 - a) zamiana lokali dużych na lokale mniejsze,
 - b) zamiana lokali o wysokich kosztach utrzymania, na lokale o niższych kosztach utrzymania,
- 3) umożliwienie odpracowania zadłużenia czynszowego,
- 4) pozyskiwanie zewnętrznych środków finansowych na remonty zasobu,
- 5) utrzymanie skuteczności windykacji związanych z korzystaniem z mieszkaniowego zasobu.

UZASADNIENIE

do uchwały Nr IX/55/2024 Rady Miejskiej w Książu Wlkp. z dnia 6 grudnia 2024 r.

Opracowanie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Książ Wlkp. na lata 2025 – 2029 jest realizacją obowiązku wynikającego z 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.

Celem Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Książ Wlkp. jest, stworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej poprzez zapewnienie lokali będących przedmiotem najmu oraz zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach. Zadania powyższe wykonywane są przy wykorzystaniu mieszkaniowego zasobu gminy Książ Wlkp.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Książ Wlkp. zawiera wszystkie niezbędne zagadnienia określone w art. 21 ust. 2 i ust. 3 a ww. ustawy.

Biorąc pod uwagę powyższe, podjęcie uchwały jest w pełni uzasadnione.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Książu Wlkp.

Sławomir Przybylski