

z dnia 20 stycznia 2026 r.
Zatwierdzony przez

UCHWAŁA NR XXII/.../2026
RADY MIASTA I GMINY KÓRNIK
z dnia 28 stycznia 2026 r.

w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Kórnik

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 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) Rada Miasta i Gminy Kórnika uchwala, co następuje:

- § 1.** Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Kórnik na lata 2026-2030”. Stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.
- § 2.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Kórnik.
- § 3.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodnicząca Rady Miasta i Gminy Kórnik

Anna Maria Andrzejewska

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Kórnik na lata 2026-2030

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Kórnik stanowi formalną podstawę do realizacji zadań własnych gminy w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

§ 2. Celem programu jest określenie podstawowych kierunków działania Miasta i Gminy Kórnik w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym, w tym:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Miasta i Gminy Kórnik 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 Miasta i Gminy Kórnik 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 Miasta i Gminy Kórnik, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Miasto i Gmina Kórnik jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne;
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Kórnik.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Miasta i Gminy Kórnik w poszczególnych latach

§ 3. 1. Miasto i Gmina Kórnik realizuje zadania wynikające z obowiązujących przepisów, podejmuje działania mające na celu tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej. W okresie objętym wieloletnim

programem gospodarowania mieszkaniowym zasobem, gmina dzięki pozyskaniu dodatkowych środków finansowych, będzie powiększać swój zasób lokali mieszkalnych, poprzez stawianie lokali kontenerowych z przeznaczeniem na cele mieszkaniowe.

2. Zasób mieszkaniowy utrzymywany jest na poziomie umożliwiającym tworzenie warunków zaspokajających potrzeby mieszkaniowe członków wspólnoty samorządowej.

§ 4. 1. W skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Kórnika wchodzi lokale w budynkach, które stanowią własność Miasta i Gminy oraz wspólnot mieszkaniowych.

2. Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Kórnika, według stanu na dzień 30 września 2025 r. obejmuje 188 lokali o łącznej powierzchni 7656,59 m², w tym 31 mieszkań w budynkach zarządzanych przez wspólnoty mieszkaniowe.

3. Wykaz mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Kórnika - w 100% własność, stan na dzień 30 września 2025 roku, przedstawia tabela nr 1.

TABELA NR 1

Lp.	Adres	Stan władania	Ilość lokali	Powierzchnia
1	Kórnika ul. Poznańska 4	własność	7	312,37
2	Kórnika ul. Poznańska 58	własność	4	143,40
3	Kórnika ul. Poznańska 65	własność	3	130,13
4	Kórnika ul. Poznańska 83	własność	2	102,87
5	Kórnika ul. Prowent 2	własność	1	51,40
6	Kórnika ul. Prowent 3	własność	10	500,35
7	Kórnika ul. Prowent 6	własność	9	431,30
8	Kórnika ul. Zwierzyniecka 1	własność	1	56,70
9	Kórnika ul. Armii Krajowej 21	własność	2	130,90
10	Kórnika ul. Wojska Polskiego 25	własność	5	60,80
11	Kórnika, ul. Rynek 7	własność	4	145,45
12	Dachowa ul. Okrężna 8	własność	14	359,40
13	Szczytniki ul. Wspólna 24	własność	8	276,60
14	Szczytniki ul. Wspólna 29	własność	7	360,51
15	Szczodrzykowo ul. Ogrodowa 2B	własność	14	507,45
16	Runowo 5	własność	1	73,50
17	Dziećmierowo ul. Katowicka 21A	własność	2	184,41
18	Dziećmierowo ul. Leśna 3	własność	12	653,50
19	Dziećmierowo ul. Leśna 5	własność	12	669,80
20	Dziećmierowo ul. Leśna 3a	własność	5	185,90
21	Dziećmierowo ul. Leśna 5a	własność	9	335,90
22	Dziećmierowo ul. Leśna 1a	własność	22	660,92

23	Robakowo ul. Szkolna 3	własność	2	87,46
24	Kamionki ul. Poznańska 153	własność	1	74,10
25	Czmoń ul. Polna 83	własność	3	122,44
	Razem powierzchnia lokali		160	6617,56

4. Wykaz mieszkaniowego zasobu Gminy Kórnik - współwłasność, stan na dzień 30 września 2025 roku, przedstawia tabela nr 2.

TABELA NR 2

Lp.	Adres	Stan władania	Ilość lokali	Powierzchnia
1	Kórnik ul. Poznańska 61	współwłasność	2	64,60
2	Kórnik Pl. Niepodległości 5	współwłasność	4	116,29
3	Kórnik Pl. Niepodległości 6	współwłasność	1	61,41
4	Kórnik Pl. Niepodległości 41	współwłasność	3	97,31
5	Kórnik ul. Szkolna 7	współwłasność	2	83,42
6	Kórnik ul. Prowent 5	współwłasność	4	202,99
7	Kórnik ul. Rynek 17	współwłasność	2	51,44
8	Kórnik ul. Dworcowa 7	współwłasność	3	120,54
9	Kórnik ul. Poczтовая 1	współwłasność	1	48,79
10	Kórnik ul. Staszica 1	współwłasność	1	32,50
11	Borówiec ul. Główna 4	współwłasność	7	246,30
	Razem powierzchnia lokali		30	1125,59

5. Prognozę wielkości zasobów w poszczególnych latach przedstawia tabela nr 3.

TABELA NR 3

Rok	Ilość mieszkań ogółem
2026	184
2027	185
2028	185
2029	185
2030	185

6. Prognozę oparto na następujących założeniach:

- w roku 2026 wyłączony zostanie z użytkowania ze względu na zły stan techniczny budynek położony w Kórniku, przy ul. Wojska Polskiego 25,
- w latach 2026 - 2028 planowany jest remont oraz zmiana przeznaczenia budynku położonego w Kórniku, przy ul. Poznańskiej 65 (budynek biblioteki) oraz budowa 4 lokali kontenerowych przeznaczonych do najmu socjalnego.

§ 5. 1. Stan techniczny budynków lub poszczególnych lokali wskazuje na konieczność przeprowadzenia remontów i modernizacji w zakresie naprawy dachów, remontów elewacji, kominów, instalacji elektrycznych i odgromowych.

2. Stan techniczny budynków w których znajdują się lokale mieszkalne przedstawia tabela nr 4.

TABELA NR 4

L.p.	Adres	Pow. m ²	2026	2027	2028	2029	2030
1.	Kórnik ul. Poznańska 4	312,37	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny
2.	Kórnik ul. Poznańska 58	143,40	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
3.	Kórnik ul. Poznańska 61	64,60	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny
4.	Kórnik ul. Poznańska 65	130,13	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny
5.	Kórniku. Poznańska 83	102,87	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny
6.	Kórnik PI. Niepodległości 5	116,29	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
7.	Kórnik PI. Niepodległości 6	61,41	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
8.	Kórnik PI. Niepodległości 41	97,31	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
9.	Kórnik ul. Szkolna 7	83,42	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
10.	Kórnik ul. Prowent 2	51,40	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny
11.	Kórnik ul. Prowent 3	500,35	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny
12.	Kórnik ul. Prowent 5	202,99	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny
13.	Kórnik ul. Prowent 6	431,30	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
14.	Kórnik ul. Rynek 7	145,45	Wyłączony z użytkowania - zły	Wyłączony z użytkowania - zły	Wyłączony z użytkowania - zły	Wyłączony z użytkowania - zły	Wyłączony z użytkowania - zły
15.	Kórnik Rynek 17	51,44	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny
16.	Kórnik ul. Zwierzyniecka 1	56,70	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny
17.	Kórnik ul. Armii Krajowej 21	130,90	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny
18.	Kórnik ul. Dworcowa 7	120,54	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
19.	Kórnik ul. Poczтова 1	48,79	Wyłączony z użytkowania - zły	Wyłączony z użytkowania - zły	Wyłączony z użytkowania - zły	Wyłączony z użytkowania - zły	Wyłączony z użytkowania - zły
20.	Kórnik ul. Wojska Polskiego 25	60,80	Wyłączony z użytkowania - zły	Wyłączony z użytkowania - zły	Wyłączony z użytkowania - zły	Wyłączony z użytkowania - zły	Wyłączony z użytkowania - zły
21.	Kórnik ul. Staszica 1/26	32,50	b. dobry	b. dobry	b. dobry	b. dobry	b. dobry
22.	Borowiec ul. Główna 4	246,30	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny

23.	Dachowa Okrężna 8	ul.	359,40	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
24.	Szczytniki Wspólna 24	ul.	276,60	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny
25.	Szczytniki Wspólna 29	ul.	360,51	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny
26.	Szczodrzykowo Ogrodowa 2B	ul.	507,45	b. dobry	b. dobry	b. dobry	b. dobry	b. dobry
27.	Runowo 5		73,50	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
28.	Dziećmierowo Katowicka 21A	ul.	184,41	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
29.	Dziećmierowo Leśna 3	ul.	653,50	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
30.	Dziećmierowo Leśna 5	ul.	669,80	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
31.	Dziećmierowo Leśna 3a	ul.	185,90	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
32.	Dziećmierowo Leśna 5a	ul.	335,90	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
33.	Dziećmierowo Leśna 1a	ul.	660,92	b. dobry	b. dobry	b. dobry	b.dobry	b. dobry
34.	Robakowo Szkolna 3	ul.	87,46	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny
35.	Kamionki Poznańska 153	ul.	74,10	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny
36.	Czmoń ul. Polna 83		122,44	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny

Rozdział 3.

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

§ 6. Stan techniczny budynków poddawany jest okresowej kontroli, która ma za zadanie określić przeprowadzenie najpotrzebniejszych remontów w zasobie mieszkaniowym Miasta i Gminy Kórnik. Czynniki wpływające na stan techniczny budynków to:

- 1) wiek budynków,
- 2) rodzaj zabudowy,
- 3) sposób utrzymania budynków i ich użytkowanie,
- 4) wysokość środków finansowych przeznaczonych na wykonanie remontów i napraw.

§ 7. 1. Priorytetem w planowanych zadaniach jest zapewnienie bezpieczeństwa najemcom. W związku z tym w pierwszej kolejności realizowane będą zadania mające na celu wzmocnienie i zabezpieczenie konstrukcji budynków, naprawy i modernizacje instalacji technicznych, zabezpieczeń przeciwpożarowych, remonty dachów, naprawa i konserwacja elewacji oraz inne działania mające na celu utrzymanie zasobów w stanie co najmniej niepogorszonym, a w szczególności polityka remontowa powinna gwarantować uzyskanie efektów, które zahamują pogarszanie stanu zasobu mieszkaniowego.

2. Plan remontów i modernizacji wraz z planowanym podziałem środków finansowych na zadania remontowe wynikające z analiz potrzeb w kolejnych latach obrazują tabele nr 5 i 6.

Plan remontowy w zasobach lokalowych Miasta i Gminy Kórnik

- w rozbiciu na ilość planowanych zadań remontowych w latach 2026 – 2030

TABELA NR 5

Zakres rzeczowy	Ilość planowanych zadań remontowych				
	2026	2027	2028	2029	2030
Remont dachów, kominów, obróbki blacharskie	5	3	1	2	1
Remont elewacji / ocieplenia budynków	1	2	2	3	2
Remont klatek schodowych	6	2	4		1
Remont kapitalny		1			
Utwardzenie podwórka	1	1			
Remont / wymiana podłóg		1	1		
Wymiana podzielników kosztów ogrzewania		2			
Instalacje gazowe - montaż / wymiana kotłów gazowych	14	3	4	8	2
Remont budynku gospodarczego	1				
Wymiana instalacji wod/kan				1	
Ekspertyza stanu technicznego budynku	1				
Wykonanie nowego przyłącza wody		1			
Wykonanie dodatkowych miejsc postojowych			1		
Wykonanie wiaty śmietnikowej			1	1	1
Zagospodarowanie terenu wokół budynku			1		
Montaż boksów gospodarczych					14
Wymiana instalacji elektrycznych	Ilość zadań wynika z przeglądów instal. elektr.				
Usuwanie nieprawidłowości kominiarskich	Ilość zadań wynika z przeglądów kominiarskich				

- w rozbiciu na wysokość szacunkowych kosztów planowanych zadań remontowych w latach 2026 – 2030

TABELA NR 6

Zakres rzeczowy	Szacunkowe koszty planowanych zadań remontowych (w tys. zł)				
	2026	2027	2028	2029	2030
Remont dachów, kominów, obróbki, blacharskie	72	545	35	410	220
Remont elewacji / ocieplenia budynków	73	54	35	638	405
Remont klatek schodowych	152,5	95	172		18
Remont kapitalny		60			
Utwardzenie podwórka	9	12			
Remont / wymiana podłóg		18	25		
Wymiana podzielników kosztów ogrzewania		24			
Ekspertyza stanu technicznego budynku	6				
Wykonanie nowego przyłącza wody		45			
Wykonanie dodatkowych miejsc postojowych			30		
Wykonanie wiaty śmietnikowej			28	38	28
Zagospodarowanie terenu wokół budynku			75		
Montaż boksów gospodarczych					84
Instalacje gazowe - montaż / wymiana kotłów	551	360	485	512	158

gazowych					
Remont budynku gospodarczego	75				
Wymiana instalacji wod/kan				144	
Wymiana zużytej stolarki okiennej i drzwiowej	25	30	30	35	35
Wymiana instalacji elektrycznych	43	30	30	35	35
Usuwanie nieprawidłowości kominiarskich	40	40	40	45	45
Razem	1046,5	1313	985	1857	1028

3. Zadania inwestycyjne w zasobie mieszkaniowym w latach 2026 – 2030 wynikające z planowanego postawienia lokali kontenerowych obrazuje tabela nr 7.

TABELA NR 7

Opis	Lata obowiązywania programu				
	2026	2027	2028	2029	2030
Koszty inwestycyjne	50.000 zł	450.000,00 zł	500.000,00 zł	-	-
RAZEM	50.000 zł	450.000,00 zł	500.000,00 zł	-	-

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali.

§ 8. W latach objętych programem nie przewiduje się sprzedaży lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Kórnik.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej

§ 9. Miasto i Gmina Kórnik zmierza do utrzymania stawek czynszu na takim poziomie, aby dochody pochodzące z czynszów pokrywały koszty bieżącego utrzymania mieszkaniowego zasobu oraz pozwoliły na gromadzenie środków na remonty i modernizacje.

§ 10. W celu dostosowania wpływów z czynszów do potrzeb związanych z właściwą gospodarką zasobem, uwzględniając możliwości finansowe najemców, wprowadzone są niżej wymienione zasady:

- 1) stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej ustala Burmistrz Miasta i Gminy w drodze zarządzenia,
- 2) stawka czynszu w zasobie mieszkaniowym podlega zróżnicowaniu w zależności od położenia budynku, położenia lokalu w budynku, wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu, ogólnego stanu technicznego budynku,
- 3) czynniki obniżające stawkę bazową czynszu nie dotyczą czynszu najmu socjalnego lokalu,
- 4) na podstawie i w granicach określonych przepisami prawa, w tym prawa miejscowego, określających zasady udzielania ulg w spłacie należności pieniężnych mających charakter cywilnoprawny przypadających Miastu i Gminie Kórnik oraz miejskim jednostkom organizacyjnym możliwe jest udzielenie osobom, które nie regulują w terminie należności

związanych z używaniem lokalu wchodzącego w skład zasobu pomocy w formie określonej w stosownej uchwale,

5) podwyższenie czynszu za wynajem lokali nie może być dokonywane częściej niż co sześć miesięcy,

6) podwyższenie czynszu jednorazowo nie może przekroczyć 15% dotychczasowej stawki czynszu.

§ 11. 1. Czynniki wpływające na wysokość czynszu najmu poprzez podwyższanie lub obniżanie wartości użytkowej lokalu.

2. Czynniki obniżające stawkę bazową czynszu ze względu na wyposażenie lokalu i budynku w urządzenia techniczne i instalacje:

- 1) 2,5% dla lokalu bez ciepłej wody,
- 2) 2,5% dla lokalu bez centralnego ogrzewania,
- 3) 2,5% dla lokalu bez łazienki,
- 4) 2,5% dla lokalu bez w.c.,
- 5) 5,0% dla lokalu bez gazu przewodowego,
- 6) 5,0% dla lokalu bez instalacji wodociągowej.

3. Łączne obniżenie stawek czynszu za najem lokalu mieszkalnego nie może przekraczać 20%

4. Czynniki podwyższające stawkę bazową czynszu:

- 1) 10 % w budynkach jednorodzinnych wolnostojących.

5. Czynniki zmniejszające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za najem socjalny lokalu.

6. Stawka czynszu najmu socjalnego nie może przekroczyć 50 % stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

§ 12. 1. Przyjmuje się, że celowe jest dokonywanie zmian w wysokości czynszu w czasie trwania stosunku najmu w przypadku gdy:

- 1) nastąpi zwiększenie wartości użytkowej lokalu w wyniku ulepszeń dokonanych przez wynajmującego;
- 2) zmniejszy się wartość użytkowa lokalu wskutek zmniejszenia się wyposażenia technicznego lokalu, pogorszenia stanu technicznego budynku bądź powstania lub ujawnienia wad ograniczających przydatność lokalu.

2. Za podstawę dokonania zmian w wysokości czynszu w przypadku określonym w ust. 1 powinien być sporządzony protokół potwierdzający stan faktyczny uzasadniający podwyżkę lub obniżkę czynszu.

§ 13. W stosunku do najemców, którzy znaleźli się w trudnej sytuacji życiowej i zwrócą się z wnioskiem o pomoc w spłacie zadłużenia czynszowego, należność z tytułu czynszu za zajmowany lokal może być rozłożona na raty.

§ 14. 1. Ustalając zasady polityki czynszowej gmina obejmie ochroną ubogich najemców lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu przed skutkami wzrostu opłat mieszkaniowych, poprzez zastosowanie obniżek czynszu. Wraz ze stosowaniem wsparcia w formie dodatku mieszkaniowego i wskazaniem lokali z czynszem socjalnym stosuje się narzędzie pomocy osobom ubogim w obniżeniu kosztów utrzymania zajmowanych lokali.

2. O obniżkę czynszu mogą ubiegać się najemcy lokali mieszkalnych stanowiących własność gminy, za wyjątkiem najemców lokali z czynszem socjalnym oraz najemców, którym wypowiedziano umowę najmu.

3. Obniżka czynszu może być udzielona na okres jednego roku i będzie mogła być udzielana na kolejne jednoroczne okresy. Pomoc ta będzie skierowana do osób, które wystąpią z wnioskiem i spełnią łącznie następujące warunki:

- 1) zawarły umowę najmu na czas nieoznaczony,
- 2) nie pobierają dodatku mieszkaniowego,
- 3) nie posiadają zaległości w opłatach za używanie lokalu lub za zgodą wynajmującego podpisały porozumienie w sprawie spłaty zaległości w ratach,
- 4) zajmują lokal o powierzchni użytkowej nieprzekraczającej powierzchni normatywnej, o której mowa u ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych,
- 5) spełniają kryteria dochodowe uprawniające do obniżki czynszu tj. jeżeli wysokość dochodu gospodarstwa domowego przypadająca na jednego członka gospodarstwa wynosi nie więcej niż 125% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym oraz 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

4. Ustala się wskaźnik obniżek stawek czynszu w następujących wysokościach:

- 1) 50% dla najemców, których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego jest niższy niż 50% kwoty uprawniającej do ubiegania się o obniżkę,
- 2) 25% dla najemców, których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego jest równy bądź wyższy niż 50% kwoty uprawniającej do ubiegania się o obniżkę i nie przekracza 75% kwoty uprawniającej do ubiegania się o obniżkę.

5. Stawka czynszu najmu lokalu mieszkalnego stanowiącego własność gminy może być obniżona maksymalnie do poziomu stawki czynszu ustalonej dla lokali z czynszem socjalnym.

6. Osobom, które spełniają warunki, ale zamieszkują ponadnormatywny lokal, Burmistrz Miasta i Gminy Kórnik umożliwi jednokrotne skorzystanie z obniżki na jeden rok, o ile oświadczą, że podejmą działania w celu zamiany zajmowanego lokalu na lokal mniejszy, co ma zachęcić do zamian lokali w celu racjonalnego zasiedlenia zasobu mieszkaniowego, uwzględniającego możliwości finansowe lokatorów i ich rzeczywiste potrzeby mieszkaniowe.

Rozdział 6.

Sposoby i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidziane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Kórnik w kolejnych latach

§ 15. 1. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Kórnik powierzone jest spółce gminnej Wodociągi Kórnickie i Usługi Komunalne WODKOM Kórnik Spółka z o.o. z siedzibą w Kórniku przy ul. Poznańskiej 71c. Sposób i zasady administrowania określone zostały w porozumieniu zawartym w dniu 31.12.2018 r.

2. W latach obowiązywania programu nie planuje się zmiany sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Kórnik.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 16. 1. W latach obowiązywania programu finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł:

- 1) wpływy z czynszu za lokale mieszkalne;
- 2) wpływy z czynszu za lokale użytkowe;
- 3) środki własne;
- 4) środki z funduszy zewnętrznych pozyskane w ramach dostępnych programów i funduszy.

2. Przychody z najmu lokali mieszkalnych w poszczególnych latach określa tabela nr 8.

TABELA NR 8

Opis	Lata obowiązywania programu				
	2026	2027	2028	2029	2030
Przychody z najmu lokali mieszkalnych	677.300,00	711.100,00	746.700,00	784.000,00	823.200,00

Rozdział 8.

Wysokość planowanych wydatków w ramach gospodarowania zasobem Miasta i Gminy Kórnik.

§ 17. Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na poszczególne rodzaje kosztów związanych z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego przedstawia tabela nr 9.

TABELA NR 9

Opis	Lata obowiązywania programu				
	2026	2027	2028	2029	2030
Koszty bieżącej eksploatacji	391.405,00 zł	409.781,00 zł	428.157,00 zł	447.451,00 zł	467.665,00 zł
Koszty remontów oraz modernizacji	1.046.500,00 zł	1.313.000,00 zł	985.000,00 zł	1.857.000,00 zł	1.028.000,00 zł
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	92.411,00 zł	96.107,00 zł	99.952,00 zł	103.950,00 zł	108.108,00 zł
Koszty inwestycyjne	50.000,00 zł	450.000,00 zł	500.000 zł	-	-
Ogółem	1.580.316,00 zł	2.268.888,00 zł	2.013.109,00 zł	2.408.401,00 zł	1.603.773,00 zł

Rozdział 9.

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Kórnik.

§ 18. Miasto i Gmina Kórnik podejmie działania w celu poprawy, wykorzystania i racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym poprzez:

- 1) systematyczną dbałość o istniejący zasób mieszkaniowy oraz poprawę stanu technicznego lokali i budynków,
- 2) sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz poprzez windykację należności;
- 3) ograniczenie zadłużenia najemców poprzez wprowadzanie programów ułatwiających spłatę zadłużenia;
- 4) bieżącą windykację należności czynszowych oraz podejmowanie innych działań w celu zapewnienia regularnego i terminowego wpływu środków z tytułu najmu;
- 5) wyrażaniu zgody najemcom na wykonanie ulepszeń w lokalu, mających na celu podniesienie standardu technicznego lokalu;
- 6) weryfikację sposobu użytkowania lokali w zakresie:
 - a) monitorowania zamieszkiwania lokatorów w wynajmowanych mieszkaniach;
 - b) ustalania czy najemca nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu;
 - c) sposobu użytkowania lokalu (np. długotrwałe niezamieszkiwanie, podnajem bez zgody wynajmującego);
- 7) wdrożenie systemu zamian lokali mieszkalnych służących realizacji takich celów jak:

- a) racjonalne przeprowadzanie napraw i remontów lokali mieszkalnych poprzez dostarczenie lokalu zamiennego najemcy w każdym przypadku, gdy rodzaj naprawy lub remontu wymaga przeniesienia do lokalu zamiennego na czas jego trwania,
- b) likwidowanie dysproporcji między powierzchnią lokali mieszkalnych zajmowanych przez lokatorów, liczbą osób w nich zamieszkałych, a dochodami ich gospodarstw domowych i możliwościami bieżącego regulowania opłat związanych z najmem lokalu.
- 8) pozyskanie zewnętrznych środków finansowych;
- 9) zwiększenie zasobu poprzez stawianie budynków kontenerowych z przeznaczeniem na cele mieszkaniowe.

Przewodnicząca Rady Miasta i Gminy Kórnik

Anna Maria Andrzejewska

UZASADNIENIE
do uchwały nr XXI/.../2026
Rady Miasta i Gminy Kórnik
z dnia 28 stycznia 2026 r.

w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Kórnik

Konieczność opracowania wieloletniego programu gospodarowania zasobem gminy nakłada art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2023r. poz. 725).

Celem Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta i Gminy Kórnik na lata 2026-2030 jest wdrożenie polityki mieszkaniowej zmierzającej do zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych osób najuboższych, określenie racjonalnych działań w zakresie gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym, jego poprawy, rozwoju i zasad jego finansowania.

Burmistrz Miasta i Gminy Kórnik

Przemysław Pacholski