

UCHWAŁA NR.....

Rady Gminy Kamiennik

z dnia 17 grudnia 2024 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy
Kamiennik na lata 2025-2029**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15, 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465), raz 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2023 poz. 725) **Rada Gminy Kamiennik** uchwała, co następuje:

§ 1. Uchwała się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kamiennik na lata 2025-2029 stanowiący załącznik do niniejszej Uchwały.

§ 2. Traci moc Uchwała nr XIII/109/20 Rady Gminy Kamiennik z dnia 23 czerwca 2020 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kamiennik.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kamiennik.

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

RADCA PRAWNY

Krzysztof Zawadzki

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kamiennik na lata 2025-2029

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

Obowiązek uchwalenia przez radę gminy programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy nałożony został mocą 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 (tekst jednolity Dz.U. z 2023 r. poz. 725).

Zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy, tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej jest zadaniem własnym gminy. Gmina, na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie, zapewnia lokale dla gospodarstw domowych o niskich dochodach, w tym lokale w ramach najmu socjalnego, lokale zamienne oraz tymczasowe pomieszczenia.

Program uwzględnia zadania gminy nałożone ustawą, zawiera kierunki działań i prognozy na lata 2025-2029 i jest kontynuacją starań zmierzających do tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, czyli zapewnienie lokali socjalnych i zamiennych a także zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach i został opracowany na kolejne lata.

Realizacja tych zadań następować będzie głównie w oparciu o posiadany własny zasób, nowo pozyskany w okresie objętym programem oraz o lokale pozyskane w drodze wynajmu od innych właścicieli.

Nie mniej istotnym celem programu jest dążenie do racjonalnego gospodarowania posiadanym zasobem, poprawy stanu technicznego i utrzymanie go na dobrym poziomie technicznym a także stopniową ekonomizację polityki czynszowej.

Rozdział 2.

Prognoza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy

1. Mieszkaniowy zasób gminy stanowią lokale położone w wielorodzinnych budynkach stanowiących własność Gminy, w budynkach świetlic, oraz w budynku użytkowo mieszkalnym.

2. Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy oraz stan techniczny lokali mieszkalnych przedstawia poniższa tabela:

| Lp. | Miejscowość | Adres budynku | Liczba lokali | Stan techniczny |
|-----|--------------|--|---------------|-----------------|
| 1. | Białowieża | Budynek mieszkalny nr 4 | 1 | dobry |
| 2. | Chociebórz | Budynek świetlicy nr 17 | 1 | dostateczny |
| 3. | Cieszanowice | Budynek mieszkalny nr 35 | 1 | dobry |
| 4. | Kamiennik | Budynek mieszkalny ul. 1 Maja 45a | 1 | dobry |
| 5. | Kamiennik | Budynek mieszkalny ul. Słoneczna 5 | 2 | dobry |
| 6. | Kamiennik | Budynek użytkowo mieszkalny ul. Kościuszki 2 | 1 | dobry |
| 7. | Kłodobok | Budynek mieszkalny nr 33 | 1 | dostateczny |
| 8. | Lipniki | Budynek mieszkalny nr 113 | 4 | dobry |
| 9. | Ogonów | Budynek mieszkalny nr 14 | 5 | niezadowalający |
| 10. | Szklary | Budynek świetlicy nr 132a | 1 | dostateczny |
| 11. | Wilimowice | Budynek świetlicy nr 26 | 2 | dostateczny |

Użyte w tabeli określenia oznaczają:

- 1) Stan techniczny dobry - budynek w okresie objętym prognozą nie wymaga napraw;
 - 2) Stan techniczny dostateczny - elementy konstrukcji 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 i inne elementy budynku wymagają wymiany lub generalnego remontu.
3. Spośród 20 lokali komunalnych w ramach posiadanego zasobu gmina Kamiennik wykorzystuje 8 lokali przeznaczonych jako najem socjalny lokali i tymczasowych pomieszczeń.
4. Prognoza zmian w wielkości zasobu:
- 1) budowa budynku wielorodzinnego w Karłowicach Wielkich z 6 lokalami mieszkalnymi,
 - 2) szacuje się, że w wyniku sprzedaży lokali w latach 2025-2029 na rzecz dotychczasowych najemców stan zasobu może ulec zmniejszeniu o około 2 lokale.
5. Mieszkaniowy zasób Gminy może ulec zmniejszeniu w wyniku wyłączenia z eksploatacji lokali znajdujących się w budynkach przeznaczonych do sprzedaży ze względu na zły stan techniczny i brak ekonomicznego uzasadnienia dla przeprowadzenia remontów.
6. Utrzymana będzie dotychczasowa zasada, aby lokale w budynkach o niższym standardzie, pozyskane z naturalnego ruchu ludności jak i w wyniku przekwaterowania dotychczasowych lokatorów, przeznaczać na wynajem, jako najem socjalny lokali i tymczasowe pomieszczenia.

Rozdział 3.

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

1. Potrzeby remontowe dla budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy określone są na podstawie przeglądów technicznych przeprowadzanych w oparciu o ustawę z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2024 r. poz. 725), a także opinii i wizji lokalnych. Potrzebom w zakresie eliminacji zagrożenia bezpieczeństwa użytkowania lokali, zabezpieczenia przeciwpożarowego budynków, a także działań podnoszących energooszczędność budynków, przypisuje się priorytetowy charakter.
2. Z uwagi na wiek budynków, stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Kamiennik stan techniczny większości należy określić jako dostateczny. Budynki wymagają bieżących napraw pokrycia dachowego, kominów, obróbek blacharskich, stolarki okiennej i drzwiowej. Prace te będą wykonywane w ramach bieżących remontów i modernizacji w zależności od stopnia pilności ich wykonywania oraz możliwości finansowych.
3. Remonty i modernizacja lokali wchodzących w skład zasobu Gminy Kamiennik mogą być dokonywane przez lokatorów (najemców) po uprzednim ustaleniu z Wójtem Gminy Kamiennik zasad rozliczania poniesionych kosztów na remonty i modernizację lokali mieszkalnych.
4. Zakłada się, że podejmowane działania w zakresie poprawnej eksploatacji budynków oraz prowadzenie polityki remontowo-modernizacyjnej przeciwdziałającej dekapitalizacji zasobu wpłyną na utrzymanie istniejącego stanu technicznego zasobu, a w niektórych przypadkach stan ten ulegnie znaczącej poprawie. Przewiduje się termomodernizację budynków.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w poszczególnych latach

1. Sprzedaż lokali odbywać się będzie w oparciu o Uchwały Rady Gminy Kamiennik określające zasób przeznaczony do zbycia oraz wysokość bonifikat udzielanych przy sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców.
2. Szacuje się, że w latach objętych programem zostanie sprzedanych ok. 2 lokali mieszkalnych.
3. Zasób mieszkaniowy o najniższym standardzie wyposażenia winny pozostać własnością gminy i być przeznaczone na najem socjalny i najem tymczasowych pomieszczeń.
4. Sprzedaż lokali mieszkalnych może być prowadzona na wniosek najemcy i w poszczególnych latach będzie uzależniona od zainteresowania najemców wykupem mieszkań.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Działania w zakresie polityki czynszowej winny zmierzać do utrzymania zasobu mieszkaniowego w dobrym stanie technicznym.
2. Stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej dla lokali mieszkalnych w zasobie mieszkaniowym gminy ustala Wójt Gminy Kamiennik w drodze zarządzenia,

nie częściej niż dwa razy w roku. Zmiana stawki czynszu nie wymaga wypowiedzenia umowy najmu.

3. Stawka bazowa czynszu z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, ustalana jest z uwzględnieniem średniorocznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym.

4. Wójt Gminy Kamiennik określając stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego jest zobowiązany do uwzględnienia ustawowych czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokali. W uzasadnionych przypadkach, gdy przemawiają za tym względy społeczne, może zastosować dodatkowe czynniki, ponad opisane w ustawie.

5. Warunki ubiegania się o obniżenie czynszu. Na pisemny wniosek najemcy dopuszcza się możliwość obniżenia czynszu za najem lokalu mieszkalnego.

6. Ustala się następujące limity dochodowe gospodarstw domowych uprawniające do obniżki czynszu i wysokość obniżki czynszu:

7. Obniżki czynszu najmu lokali mieszkalnych stosuje się do wnioskodawców, których miesięczny dochód gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza:

a) kwoty 150% najniższej emerytury brutto w gospodarstwie jednoosobowym,

b) kwoty 100% najniższej emerytury brutto w gospodarstwie wieloosobowym.

8. Obniżki czynszu najmu lokali mieszkalnych przyznawane będą w okresie 12 miesięcy z możliwością przedłużenia na kolejny okres, w przypadku, gdy niski dochód to uzasadnia.

9. Wysokość średniego miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca do stosowania obniżki czynszu najmu lokali mieszkalnych jest następująca:

1) Dochód w gospodarstwie domowym jednoosobowym:

a) Do 50% najniższej emerytury – wysokość obniżki 40%,

b) W przedziale od 50% do 70% najniższej emerytury – wysokość obniżki 30%,

c) W przedziale od 70% do 150% najniższej emerytury – wysokość obniżki 20%.

2) Dochód na 1 osobę w gospodarstwie wieloosobowym:

a) Do 50% najniższej emerytury – wysokość obniżki 30%,

b) W przedziale od 50% do 100% najniższej emerytury – wysokość obniżki 20%,

10. Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu najmu lokalu mieszkalnego obowiązany jest przedłożyć zaświadczenie o wysokości uzyskiwanych dochodów członków gospodarstwa domowego za okres pełnych 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia kompletnego wniosku.

11. Za dochód uprawniający do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, oraz uprawniający do zastosowania obniżki czynszu uważa się dochód w rozumieniu ustawy o dochodach mieszkaniowych.

12. Do dochodu, o którym mowa się dochód uzyskany przez wnioskodawcę i wszystkie osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania.

13. Określenie dochodu, najniższej emerytury oraz gospodarstwa domowego następuje w rozumieniu przepisów o dodatkach mieszkaniowych.

14. Pomoc rodzinom w trudnym położeniu materialnym będzie realizowana poprzez zabezpieczenie w budżecie gminy odpowiednich środków na wypłaty dodatków mieszkaniowych przyznawanych na podstawie odrębnych przepisów.

Rozdział 6.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami mieszkaniowego zasobu gminy
Mieszkaniowym zasobem Gminy gospodaruje Wójt Gminy Kamiennik.

1. W okresie objętym niniejszym Programem nie przewiduje się zmiany sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy Kamiennik.
2. Zarządzanie nieruchomościami, o których mowa w ust. 1 polega na podejmowaniu wszelkich decyzji i dokonywaniu wszelkich czynności, zmierzających do utrzymywania nieruchomości w stanie nie pogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem, jak również do uzasadnionego inwestowania w tę nieruchomość.
3. Gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy Kamiennik polega między innymi na zabezpieczeniu nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem, wykonywaniu czynności związanych z naliczeniem czynszu i windykacją tych należności, dokonywaniem bieżących przeglądów instalacji oraz wykonywaniem remontów bieżących i modernizacji lokali oraz budynków.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2025-2029

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2025–2029 będą:

1. Wpływy z opłat czynszowych lokali mieszkalnych.
2. Nadwyżka przychodów nad kosztami z gospodarki lokalami użytkowymi.
3. Dochody własne Gminy.
4. Pozyskane środki zewnętrzne przewidziane przepisami prawa:
 - 1) dotacje z budżetu państwa;
 - 2) dotacje z UE pozyskane w ramach dostępnych programów;
 - 3) środki pozyskane w ramach rządowych programów wspierania budownictwa mieszkaniowego.

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, a także koszty inwestycyjne

1. Planowaną wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów, koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Kamiennik, a także koszty inwestycyjne przedstawia poniższa tabela:

| Rok | Koszty bieżącej eksploatacji (w tys. zł) | Koszty remontów (w tys. zł) | Koszty modernizacji (w tys. zł) | Koszty inwestycyjne (w tys. zł) |
|------|---|--------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| 2025 | 3 000 | 3 000 | 0 | 0 |
| 2026 | 3 000 | 3 000 | 0 | 0 |
| 2027 | 4 000 | 4 000 | 0 | 0 |
| 2028 | 4 000 | 4 000 | 0 | 0 |
| 2029 | 5 000 | 5 000 | 0 | 0 |

2. Faktyczna wielkość kwot przeznaczonych w poszczególnych latach na utrzymanie zasobów mieszkaniowych oraz na inwestycje uzależniona będzie od wielu czynników, w szczególności od wysokości stawek czynszu, możliwości dofinansowania z dochodów gminy Kamiennik innych niż czynsz oraz możliwości pozyskiwania środków z innych źródeł.

Rozdział 9.

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

Dla osiągnięcia wytyczonego celu w zakresie racjonalizacji polityki mieszkaniowej w nadchodzącym pięcioleciu niezbędnym będzie prowadzenie działań w wielu obszarach gospodarki mieszkaniowej, obejmujących:

- 1) sprzedaż lokali mieszkalnych dotychczasowym najemcom tych lokali, w szczególności dążenie do zbywania lokali mieszkalnych, których utrzymywanie przewyższa koszty wpływów,
- 2) w przypadku konieczności prowadzenia remontów w lokalach mieszkalnych oraz w budynkach ze względów technicznych, wymagających opuszczenia przez najemców lokali mieszkalnych, zostanie dokonana zamiana na okres wymagany dla prawidłowego przeprowadzenia prac,
- 3) poprawę standardu lokali mieszkalnych,
- 4) zamianę lokali w ramach mieszkaniowego zasobu, tak aby gospodarstwa domowe zajmowały lokale odpowiednio do potrzeb i możliwości finansowych najemców,
- 5) Podejmowanie działań mających na celu pozyskiwanie zewnętrznych środków finansowych na budownictwo, zakup i remonty zasobu mieszkaniowego gminy,
- 6) Zapewnienie w zasobie mieszkaniowym gminy lokali przeznaczonych na najem socjalny lokali i tymczasowych pomieszczeń w szczególności w zasobie o obniżonym standardzie,
- 7) W celu pozyskania dodatkowych lokali mieszkalnych do mieszkaniowego zasobu gminy dopuszcza się wynajmowanie lokali lub budynków od innych właścicieli jak również ich nabywanie i adaptację na własność gminy na podstawie odrębnych przepisów.

Uzasadnienie

Wójt Gminy Kamiennik gospodaruje gminnym zasobem mieszkaniowym na podstawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Kamiennik. Zgodnie 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 (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725) Rada Gminy uchwala wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Aktualny program przyjęty Uchwałą nr XIII/109/2020 Rady Gminy Kamiennik z dnia 23 czerwca 2020 roku obejmuje lata 2020-2024. W związku z powyższym koniecznym jest przyjęcie wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Kamiennik na kolejne lata. Stosownie do art. 21 ust. 2 wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy powinien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat, w związku z czym projekt programu obejmuje lata 2025-2029.