

**UCHWAŁA NR LXXXVI/648/2023
RADY MIEJSKIEJ W KAZIMIERZY WIELKIEJ**

z dnia 26 października 2023 r.

**w sprawie wieloletniego programu
gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 oraz art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40) oraz 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 (Dz.U z 2022 r. poz. 172 ze zm.) uchwała się co następuje:

§ 1. Uchwała się „Wieloletni Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kazimierza Wielka w latach 2023 – 2027” stanowiący załącznik do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy.

§ 3. Uchwała podlega ogłoszeniu w dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Kazimierzy
Wielkiej

Wacław Piwudzki

Załącznik do uchwały Nr LXXXVI/648/2023

Rady Miejskiej w Kazimierzy Wielkiej

z dnia 26 października 2023 r.

Program

gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy

Kazimierza Wielka w latach 2023 – 2027

I. Mieszkaniowy zasób Gminy Kazimierza Wielka, jego wielkość oraz struktura własności.

Stosownie do przepisu ustawy o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie Gminy w skład zasobu mieszkaniowego wchodzi lokale stanowiące własność Gminy.

Mieszkaniowy zasób Gminy Kazimierza Wielka tworzą lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących w całości własność Gminy oraz lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących współwłasność Gminy i osób fizycznych.

W poniższej tabeli przedstawiono stan zasobu mieszkaniowego Gminy Kazimierza Wielka na dzień 01.01.2023 r.

Ilość budynków	Ilość mieszkań
14	32

Ocena stanu technicznego budynków mieszkalnych z podziałem na poszczególnych administratorów zasobów.

Budynki i lokale mieszkalne administrowane przez Zarządcę prywatnego oraz częściowo przez Gminę Kazimierza Wielka stanowiące własność Gminy Kazimierza Wielka oraz współwłasność Wspólnot Mieszkaniowych.

Ilość budynków	Ilość mieszkań	Ocena stanu technicznego mieszkań	Średni	Dobry
		Zły		
14	32		1	31

Mieszkaniowy zasób Gminy Kazimierza Wielka administrowany przez Zarządcę prywatnego oraz częściowo przez Gminę Kazimierza Wielka tworzą lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących:

- 1) własność Gminy w 100 % - 3 budynki – 9 lokale mieszkalne
- 2) współwłasność Gminy – 9 budynków - 220 lokali mieszkalnych w tym:
 - 21 stanowiących własność Gminy
 - 199 stanowiące własność osób fizycznych
- 3) mieszkania służbowe administrowane przez Gminę Kazimierza Wielka – 3 lokale.

Potrzeby remontowe określone na podstawie stanu technicznego budynków realizowane będą w ramach środków przeznaczonych na utrzymanie mieszkaniowego zasobu w kolejnych latach

2023 – 2027.

Źródłem środków finansowych na utrzymanie i poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy są przychody z czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe.

II. Analiza potrzeb remontowych i modernizacyjnych wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali.

Ogólny stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Kazimierza Wielka winien ulegać systematycznej poprawie w miarę dostosowywania stawek czynszu do poziomu odzwierciedlającego rzeczywiste nakłady na utrzymanie budynków.

Mając na uwadze bezpieczeństwo użytkowników lokali mieszkalnych jednostki zarządzające nieruchomościami kierują się priorytetami wynikającymi z okresowych przeglądów technicznych, ekspertyz oraz protokołów pokontrolnych i nakazów instytucji zewnętrznych.

Potrzeby remontowe określone na podstawie stanu technicznego budynków realizowane będą w ramach środków przeznaczonych na utrzymanie mieszkaniowego zasobu w kolejnych latach.

Założenia standardów jakimi powinien odpowiadać mieszkaniowy zasób Gminy Kazimierza Wielka.

Okresowe przeglądy w zakresie wymaganym przez prawo budowlane i inne przepisy dotyczące bezpieczeństwa użytkowania lokali, dokonywane przez administratorów zasobu nie są wystarczające do określenia aktualnego standardu budynku mieszkalnego, gdyż polegają one na ocenie tylko niektórych elementów budynku.

Prawidłowe zbilansowanie potrzeb termomodernizacyjnych wymaga ustanowienia standardów docelowych, które będzie można osiągnąć na przestrzeni lat.

Zakładany standard budynku:

- 1) elementy konstrukcji budynku bez zastrzeżeń,
- 2) sprawna instalacja odgromowa, badania kontrolne co 3 lata,
- 3) sprawna instalacja elektryczna przystosowana do aktualnych zwiększonych obciążeń sprzętem gospodarstwa domowego,
- 4) sprawne przewody dymowe, spalinowe, wentylacyjne – badania kontrolne – co 1 rok,
- 5) malowanie klatki schodowej wraz z oknami i drzwiami, nie rzadziej niż co 7 lat,
- 6) kompletne i zakonserwowane obróbki blacharskie i elementy odwodnienia dachów,
- 7) sprawne zamki w drzwiach wejściowych.

Zakładany standard lokalu mieszkalnego:

- 1) sprawna wentylacja w kuchni i w łazience,
- 2) sprawna stolarka okienna i drzwiowa,
- 3) sprawna instalacja elektryczna,
- 4) sprawne i odpowiednie do kubatury lokalu źródła ciepła.

III. Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Kazimierza Wielka w poszczególnych latach z uwzględnieniem lokali socjalnych i pozostałych lokali mieszkalnych.

Z uwagi na zastój w budownictwie komunalnym z braku odpowiednich terenów i środków finansowych, gmina może jedynie dysponować lokalami z tzw. odzysku. Z chwilą wejścia w życie przepisów umożliwiających nabywanie zajmowanych przez najemców lokali na własność, gmina nie posiada mieszkań w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Gminy znajdujących się w trudnych warunkach mieszkaniowo-finansowych.

Prawdopodobieństwo odzyskania i ponowne wykorzystanie lokali mieszkalnych, których umowy najmu zawarte są na czas nie oznaczony, przy obowiązujących rozwiązaniach prawnych, jest niewielkie.

W odniesieniu do lokali mieszkalnych wynajętych na czas nieoznaczony, postanawia się kontynuować proces prywatyzacji umożliwiając najemcom nabywanie zajmowanych przez nich lokali na własność, pomniejszając tym samym ponoszone przez Gminę koszty utrzymania tej części zasobu mieszkaniowego.

W latach 2023 – 2027 zapotrzebowanie na lokale socjalne wynikać będzie z tytułu wydawanych w poszczególnych latach orzeczeń sądowych o uprawnieniu do lokalu socjalnego, z tytułu wystąpienia klęski

żywiłowej, katastrofy lub pożaru, jak również zabezpieczenia pomieszczeń tymczasowych na wniosek komornika.

W przypadku nie wywiązania się przez Gminę z obowiązków zapewnienia lokali socjalnych nałożonych przez ustawodawcę, Gmina narażona zostanie na roszczenia odszkodowawcze.

W polityce gospodarowania swoim zasobem mieszkaniowym Gmina musi również uwzględnić konieczność wykorzystania jego części na lokale zamienne, a także zaspokajając potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych mających nie zaspokojone potrzeby mieszkaniowe osiągających dochody na poziomie uniemożliwiającym rozwiązanie problemu mieszkaniowego we własnym zakresie.

Pozbycie się w znacznej części lokali stanowiących udział Gminy w nieruchomościach wspólnot mieszkaniowych pozwoli Gminie na zwiększenie środków finansowych na tworzenie nowych zasobów mieszkaniowych poprzez wykorzystanie budynków wymagających dużych nakładów finansowych w celu przekształcenia ich w lokale mieszkalne, lokale socjalne, lokale zamienne oraz pomieszczenia tymczasowe.

IV. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

Celem sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Kazimierza Wielka jest:

- racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Kazimierza Wielka,
- pozyskiwanie środków na rzecz mieszkalnictwa.

Sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kazimierza Wielka odbywać się będzie na zasadach określonych uchwałami Rady Miejskiej oraz zgodnie z właściwymi przepisami. Pierwszeństwo w nabywaniu lokali mieszkalnych przeznaczonych do sprzedaży, przysługuje najemcom lokali, z którymi umowy najmu zawarte zostały na czas nieoznaczony – sprzedaż następuje w takim przypadku w trybie bezprzetargowym i odbywa się na preferencyjnych zasadach.

Plan sprzedaży lokali

Budynek z lokalami stanowiącymi przedmiot odrębnej własności tworzy wspólnotę mieszkaniową. Zasady zarządzania budynkami wspólnot mieszkaniowych określają właściciele lokali. Na terenie miasta utworzonych jest 9 Wspólnot Mieszkaniowych, w których gmina posiada swój udział. Praktyka wykazała, że znaczne rozproszenie udziałów Gminy we wspólnotach mieszkaniowych skutkuje zwiększeniem kosztów utrzymania mieszkaniowego zasobu.

Podejmowanie działań polegających na wyprowadzaniu własności Gminy z budynków wspólnot mieszkaniowych pozwoli między innymi na zmniejszenie kosztów utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy.

V. Zasady polityki czynszowej.

Na samorządy lokalne spadł główny ciężar odpowiedzialności za przygotowanie, realizację strategii i kierunku zmian oraz rozwiązań szczegółowych w zakresie gminnej polityki czynszowej.

Stawki czynszu w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz stanowiących własność Skarbu Państwa lub państwowych osób prawnych ustalane będą każdorazowo zarządzeniem Burmistrza Miasta i Gminy.

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2023-2027 będą;

- czynsze z lokali mieszkalnych,
- środki finansowe z budżetu Gminy

Obecnie stawki czynszu w lokalach mieszkalnych stanowiących własność Gminy Kazimierza Wielka kształtują się na poziomie średniej stawki czynszu:

1) w mieście Kazimierza Wielka:

- a) z centralnym ogrzewaniem - 2,40 zł./m²
- b) bez centralnego ogrzewania - 2,25 zł./m²

2) W sołectwach gminy Kazimierza Wielka:

- a) z centralnym ogrzewaniem - 1,65 zł./m²

b) bez centralnego ogrzewania - 1,45 zł./m²

Stawkę czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu socjalnego i pomieszczenia tymczasowego ustala się w wysokości 0,70 zł.

Przy ustalaniu stawek czynszu za lokale mieszkalne Gmina uwzględniła czynniki podwyższające i obniżające ich wartość użytkową, a w szczególności:

- położenie budynku,
- wyposażenie budynku i lokali w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan.

Koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy powinny być bilansowane wpływami z czynszów.

Sukcesywne podnoszenie przez Gminę stawek czynszowych spowoduje, że koszty eksploatacji i część kosztów bieżących remontów będą pokrywane z wpływów czynszowych.

Przewiduje się możliwość tzw. odpracowywania czynszu przez najemców znajdujących się w najtrudniejszym położeniu.

Zasady ustalania stawek czynszu dla mieszkaniowego zasobu Gminy Kazimierza Wielka:

1. Czynsz obejmuje podatek od nieruchomości, koszty administrowania, koszty konserwacji, koszty utrzymania technicznego budynku, koszty utrzymania zieleni oraz koszty utrzymania wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania.

2. Stawkę czynszu za lokal socjalny i pomieszczenie tymczasowe ustala się w wysokości nie przekraczającej połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

VI. Administrowanie budynkami wchodzącymi w skład Wspólnot Mieszkaniowych, w których Gmina jest współwłaścicielem.

Gmina może współdecydować o wyborze zarządu lub zarządcy na takich samych prawach jak właściciele lokali wyodrębnionych.

Gmina zobowiązana jest do kontroli wydatkowania środków budżetowych we wspólnotach mieszkaniowych.

VII. Remonty i modernizacje budynków mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy.

Potrzeby remontowe nieruchomości wspólnot mieszkaniowych ustalane są przez Wspólnoty Mieszkaniowe na podstawie stanu technicznego budynków w oparciu o wyniki przeglądów technicznych, natomiast remonty wykonywane są zgodnie z podjętymi uchwałami poszczególnych wspólnot mieszkaniowych w zależności od zgromadzonych środków finansowych.

Potrzeby technicznego utrzymania budynków na poziomie zapewniającym prawidłowe ich funkcjonowanie i zabezpieczenie przed pogorszeniem ich stanu technicznego, wymagają dużych nakładów finansowych. Niedobory środków finansowych przeznaczonych na remonty budynków mieszkalnych w poprzednich latach pokrywane były między innymi z wpływów czynszów za lokale użytkowe.

Uzasadnienie

do uchwały Nr LXXXVI/648/2023 Rady Miejskiej w Kazimierzy Wielkiej z dnia 26 października 2023 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Mieszkaniowy zasób Gminy Kazimierza Wielka tworzą lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących w całości własność Gminy oraz lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących współwłasność Gminy i osób fizycznych.

W związku z wejściem w życie z dniem 21 czerwca 2001 r. ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, zwanej dalej ustawą, nastąpiła prawna regulacja zasad i formy ochrony praw lokatorów oraz zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Z uwagi na powyższe Rada Miejska w Kazimierzy Wielkiej na podstawie art. 21 ust.1 i ust.2 ustawy uchwaliła program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kazimierza Wielka w latach 2023 – 2027. W programie tym ustaliła m.in. zasady polityki czynszowej, sprzedaż lokali stanowiących własność Gminy. Ponadto program ten zawiera analizę istniejącego stanu substancji mieszkaniowej i wytyczne w zakresie racjonalnego gospodarowania tym zasobem do 2027 r.

Wdrożenie w życie tego programu ma przynieść efekt w postaci poprawy istniejącego stanu substancji mieszkaniowej.