

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA KĘDZIERZYN-KOŹLE

z dnia 2020 r.

w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kędzierzyn-Koźle na lata 2021-2025.

Na podstawie 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 2020 roku, poz. 611) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 roku, poz. 713 z późn. zm.¹⁾) Rada Miasta uchwala

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kędzierzyn-Koźle na lata 2021 – 2025.

Rozdział 1.

Postanowienia wstępne

§ 1. Program opracowany został na podstawie, stanowiącej załącznik do uchwały, diagnozy:

- 1) wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy na koniec 2019r.;
- 2) stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy na koniec 2019r.;
- 3) remontów i modernizacji budynków komunalnych i komunalnych lokali mieszkalnych wynikających ze stanu technicznego tych budynków i lokali, wykonanych w 2019r.;
- 4) sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych w latach 2016 – 2020;
- 5) wysokości stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej komunalnego lokalu mieszkalnego na koniec 2020r.;
- 6) kosztów bieżącej eksploatacji, remontów i modernizacji budynków komunalnych i komunalnych lokali mieszkalnych oraz kosztów zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatków inwestycyjnych poniesionych przez Gminę w 2019r.
- 7) liczby osób oczekujących na wynajęcie komunalnego lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony lub lokalu przeznaczonego do najmu socjalnego na koniec 2019r.; oraz z uwzględnieniem zasad najmu i sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych określonych w odrębnych przepisach.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **Programie** – należy przez to rozumieć niniejszy Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kędzierzyn-Koźle na lata 2021 – 2025;
- 2) **Gminie** – należy przez to rozumieć Gminę Kędzierzyn-Koźle;
- 3) **budynku komunalnym** – należy przez to rozumieć stanowiący własność Gminy budynek z lokalami mieszkalnymi;
- 4) **komunalnym lokalu mieszkalnym** – należy przez to rozumieć lokal mieszkalny stanowiący własność Gminy: wynajęty albo przeznaczony do wynajęcia na czas nieoznaczony, jako lokal przeznaczony do

¹⁾Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2020 r. poz. 1378.

najmu socjalnego albo lokal służbowy, znajdujący się w budynku komunalnym albo w budynku usytuowanym na nieruchomości wspólnej, której Gmina jest współwłaścicielem;

5) **lokalu do wynajęcia na czas nieoznaczony** – należy przez to rozumieć komunalny lokal mieszkalny wynajęty albo przeznaczony do wynajęcia na czas nieoznaczony;

6) **lokalu przeznaczonym do najmu socjalnego** – należy przez to rozumieć komunalny lokal mieszkalny wynajęty albo przeznaczony jako lokal przeznaczony do najmu socjalnego;

7) **lokalu służbowym** – należy przez to rozumieć komunalny lokal mieszkalny wynajęty albo przeznaczony do wynajęcia na czas trwania stosunku pracy;

8) **Prezydencie Miasta** – należy przez to rozumieć Prezydenta Miasta Kędzierzyn-Koźle;

9) **Urzędzie Miasta** – należy przez to rozumieć Urząd Miasta Kędzierzyn-Koźle.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale przeznaczone do najmu socjalnego i pozostałe lokale mieszkalne.

§ 3.1. Zakłada się, że w okresie objętym Programem:

1) liczba komunalnych lokali mieszkalnych będzie zmniejszać się w wyniku ich sprzedaży na rzecz najemców zgodnie z zasadami określonymi w odrębnych przepisach;

2) liczba lokali mieszkalnych zwiększy się o lokale powstałe w wyniku adaptacji i przebudowy powierzchni niemieszkalnych na cele mieszkaniowe;

3) Gmina pozyskiwać będzie lokale przeznaczone do najmu socjalnego w wyniku:

a) przekwalifikowania lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony w budynkach komunalnych,

b) budowy lokali przeznaczonych do najmu socjalnego o minimalnych standardach określonych w przepisach prawa budowlanego.

2. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Kędzierzyn-Koźle w poszczególnych latach objętych programem.

Stan na koniec roku	Komunalne lokale mieszkalne			Liczba lokali przeznaczonych do najmu socjalnego	Pomieszczenia tymczasowe	Ogółem
	Liczba lokali Wynajmowanych na czas nieoznaczony	Liczba lokali mieszkalnych służbowych				
		w budynkach komunalnych	w budynkach użyteczności publicznej			
2021	1793	30	0	537	9	2369
2022	1737	31	0	542	9	2319
2023	1680	33	0	547	9	2269
2024	1624	34	0	552	9	2219
2025	1567	36	0	557	9	2169

·**2021** – założenia - 50 lokali sprzedanych, propozycja przekwalifikowania 5 lokali mieszkalnych na lokale przeznaczone do najmu socjalnego, wciągnięcie 1 lokalu do wykazu lokali służbowych ·**2022** – założenia - 50 lokali sprzedanych, propozycja przekwalifikowania 5 lokali mieszkalnych na lokale przeznaczone do najmu socjalnego, wciągnięcie 1 lokalu do wykazu lokali służbowych ·**2023** – założenia - 50 lokali sprzedanych, propozycja przekwalifikowania 5 lokali mieszkalnych na lokale przeznaczone do

najmu socjalnego, wciągnięcie 2 lokali do wykazu lokali służbowych ·2024 – założenia - 50 lokali sprzedanych, propozycja przekwalifikowania 5 lokali mieszkalnych na lokale przeznaczone do najmu socjalnego, wciągnięcie 1 lokalu do wykazu lokali służbowych ·2025 – założenia - 50 lokali sprzedanych, propozycja przekwalifikowania 5 lokali mieszkalnych na lokale przeznaczone do najmu socjalnego, wciągnięcie 2 lokali do wykazu lokali służbowych

3. Prognoza wielkości zasobów lokali przeznaczonych do najmu socjalnego lokali Gminy Kędzierzyn-Koźle w podziale na osiedla miasta.

Stan na koniec roku	2021	2022	2023	2024	2025
Śródmieście	69	69	69	69	69
Sławięcice	42	47	47	48	48
Błachownia	124	124	129	130	131
Azoty	3	3	3	4	4
Cisowa	7	7	7	7	7
Stare Miasto	108	108	108	109	110
Rogi	17	17	17	17	17
Pogorzelec	54	54	54	54	54
Kłodnica	30	30	30	31	32
Koźle Port	83	83	83	83	85
Ogółem	537	542	547	552	557

§ 4. Przyjmuje się następującą prognozę stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy w poszczególnych latach objętych Programem, skorelowaną z planem remontów i modernizacji budynków i lokali wchodzących w skład tego zasobu określonym w § 5 ust. 2 i zakładającą priorytet dla podnoszenia stanu technicznego budynków komunalnych i lokali mieszkalnych do wynajęcia na czas nieoznaczony, usytuowanych w takich budynkach:

Stan na koniec roku	Rodzaj wyposażenia	Komunalne lokale mieszkalne			Ogółem
		Liczba lokali do wynajęcia na czas nieoznaczony	Liczba lokali służbowych	Liczba lokali przeznaczonych do najmu socjalnego i lokali tymczasowych	
2021	instalacja wodociągowa	1793	30	546	2369
	instalacja elektryczna	1793	30	546	2369
	kanalizacja	1789	30	545	2364
	instalacja gazowa	1448	24	301	1773
	łazienka	1670	30	411	2111
	wc w mieszkaniu	1714	30	424	2168

	centralne ogrzewanie	1357	26	307	1690
	piece	338	0	196	534
	ogrzewanie elektryczne konwektorowe	98	4	43	145
	zbiornik bezodpływowy (szambo)	4	0	1	5
2022	instalacja wodociągowa	1737	31	551	2319
	instalacja elektryczna	1737	31	551	2319
	kanalizacja	1733	31	550	2314
	instalacja gazowa	1421	26	303	1750
	łazienka	1622	31	418	2071
	wc w mieszkaniu	1666	31	431	2128
	centralne ogrzewanie	1331	27	322	1680
	piece	308	0	186	494
	ogrzewanie elektryczne konwektorowe	98	4	43	145
	zbiornik bezodpływowy (szambo)	4	0	1	5
2023	instalacja wodociągowa	1680	33	556	2269
	instalacja elektryczna	1680	33	556	2269
	kanalizacja	1676	33	555	2264
	instalacja gazowa	1393	28	305	1726
	łazienka	1573	33	425	2031
	wc w mieszkaniu	1617	33	438	2088
	centralne ogrzewanie	1304	29	337	1673
	piece	278	0	176	454
	ogrzewanie elektryczne konwektorowe	98	4	43	145

	zbiornik bezodpływowy (szambo)	4	0	1	5
2024	instalacja wodociągowa	1624	34	561	2219
	instalacja elektryczna	1624	34	561	2219
	kanalizacja	1624	34	561	2219
	instalacja gazowa	1366	30	307	1703
	łazienka	1525	34	432	1991
	wc w mieszkaniu	1569	34	445	2048
	centralne ogrzewanie	1278	30	352	1660
	piece	248	0	166	414
	ogrzewanie elektryczne konwektorowe	98	4	43	145
	zbiornik bezodpływowy (szambo)	0	0	0	0
2025	instalacja wodociągowa	1567	36	566	2169
	instalacja elektryczna	1567	36	566	2169
	kanalizacja	1567	36	566	2169
	instalacja gazowa	1338	32	309	1679
	łazienka	1476	36	439	1951
	wc w mieszkaniu	1520	36	452	2008
	centralne ogrzewanie	1251	32	367	1650
	piece	218	0	156	374
	ogrzewanie elektryczne konwektorowe	98	4	43	145
	zbiornik bezodpływowy (szambo)	0	0	0	0

Rozdział 3.

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

§ 5. 1. Obecny stan techniczny budynków komunalnych i komunalnych lokali mieszkalnych, określony w diagnozie stanowiącej załącznik do uchwały, oraz prognoza tego stanu określona w § 4 uzasadniają potrzebę systematycznego prowadzenia remontów niezbędnych do powstrzymania degradacji technicznej budynków komunalnych i komunalnych lokali mieszkalnych oraz modernizacji zmierzających do podwyższenia ich standardu, preferujących remonty i modernizacje budynków komunalnych i komunalnych lokali mieszkalnych do wynajęcia na czas nieoznaczony, usytuowanych w takich budynkach.

2. Mając na względzie uwarunkowania wskazane w ust. 1, przyjmuje się następujący plan remontów i modernizacji budynków komunalnych i komunalnych lokali mieszkalnych:

Określenie potrzeb remontowych i modernizacyjnych		Roboty dekarские	Roboty ogólnobudowlane	Roboty instalacyjne – instalacja wodno-kanalizacyjna	Roboty instalacyjne – instalacja gazowa	Roboty instalacyjne – instalacja c.o.	Roboty zduńskie	
Budynki komunalne	2021	1	0	0	0	0	0	
	2022	0	1	0	0	0	0	
	2023	1	0	5	0	0	0	
	2024	0	1	0	0	0	0	
	2025	1	0	0	0	0	0	
Ogółem		3	2	5	0	0	0	
Komunalne lokale mieszkalne	2021	-	60	0	33	40	40	
	2022	-	60	0	33	40	40	
	2023	-	60	0	33	40	40	
	2024	-	60	0	33	40	40	
	2025	-	60	0	33	40	40	
Ogółem		0	300	0	165	200	200	
Ogółem wielkość środków przewidziana na realizację robót remontowych i modernizacyjnych (tys. zł.) w poszczególnych latach	2021	1374						
	2022	1398						
	2023	1423						
	2024	1448						
	2025	1473						

3. Plan, o którym mowa w ust. 2, winien być realizowany w sposób zapewniający wyposażenie jak największej liczby budynków komunalnych i komunalnych lokali mieszkalnych w następujące instalacje, urządzenia i pomieszczenia:

1) instalację wodociągową;

- 2) instalację elektryczną;
- 3) kanalizację;
- 4) wc;
- 5) łazienkę;
- 6) ogrzewanie w postaci centralnego ogrzewania zasilanego z sieci ciepłowniczej lub za pomocą innych dopuszczonych przepisami prawa instalacji lub urządzeń do wytwarzania ciepła;
- 7) instalację gazową zasilaną z sieci gazowej, o ile warunki techniczno-ekonomiczne uzasadniają wyposażenie budynku komunalnego i komunalnego lokalu mieszkalnego w taką instalację.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

§ 6. Mając na względzie opisane w § 12 działania motywujące najemców komunalnych lokali mieszkalnych do nabywania tych lokali - przyjmuje się następujący plan sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych:

Stan na koniec roku	Liczba sprzedanych komunalnych lokali mieszkalnych
2021	50
2022	50
2023	50
2024	50
2025	50
Łącznie	250

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 7. 1. Zakłada się, że stawka bazowa czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy wynajętego na czas nieoznaczony i lokalu służbowego w poszczególnych latach objętych Programem będzie wzrastała o 3%. Podstawę ustalenia bazowej stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej tych lokali w roku 2021, stanowić będzie kwota stawki ustalona na rok 2020. Podstawę ustalenia bazowej stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej tych lokali w kolejnych latach obowiązywania Programu, stanowić będzie kwota stawki bazowej ustalona dla roku poprzedzającego.

2. Bazowa stawka czynszu za 1 m² powierzchni lokalu przeznaczonego do najmu socjalnego ustalana będzie w przypadku:

1) wynajęcia go osobie, której średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza określonej w odrębnych przepisach kwoty uprawniającej tę osobę do wynajęcia lokalu przeznaczonego do najmu socjalnego z mieszkaniowego zasobu Gminy - w wysokości nieprzekraczającej 30% najniższej stawki wynikającej z pomniejszenia na zasadach wskazanych w ust. 3 stawki bazowej czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej komunalnego lokalu mieszkalnego wynajętego na czas nieoznaczony i lokalu służbowego, ustalonej w sposób określony w ust. 1;

2) wynajęcia go osobie, której średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego przekracza określoną w odrębnych przepisach kwotę uprawniającą tę osobę do wynajęcia lokalu przeznaczonego do najmu socjalnego z mieszkaniowego zasobu Gminy oraz wynajmowanego osobie, która nie udokumentowała dochodu - w wysokości nieprzekraczającej 50% najniższej stawki wynikającej z pomniejszenia na zasadach wskazanych w ust. 3 stawki bazowej czynszu za 1 m²

powierzchni użytkowej komunalnego lokalu mieszkalnego wynajętego na czas nieoznaczony i lokalu służbowego, ustalonej w sposób określony w ust. 1.

3. Stawka bazowa czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy wynajętego na czas nieoznaczony i lokalu służbowego, ustalona z zachowaniem zasady określonej w ust. 1, ulega podwyższeniu lub obniżeniu o następujące wskaźniki procentowe w przypadku:

1) położenia lokalu w budynku wielorodzinnym bez windy:

- a) na parterze oraz na IV piętrze – obniżenie o 5%,
- b) w suterenie oraz powyżej IV piętra – obniżenie o 10%,
- c) na I piętrze – podwyższenie o 10%;

2) położenie lokalu w budynku wielorodzinnym z windą:

- a) na parterze – obniżenie o 5%,
 - b) na I piętrze – podwyższenie o 10%,
 - c) na ostatniej kondygnacji – obniżenie o 5%;
- 3) lokal w budynku jednorodzinym – podwyższenie o 20%;
- 4) lokal w budynku dwurodzinnym – podwyższenie o 10%;

5) następujących braków w wyposażeniu lokalu:

- a) w.c. na dworze – obniżenie o 20%,
- b) w.c. na korytarzu – obniżenie o 10%,
- c) brak łazienki – obniżenie o 15%,
- d) brak kanalizacji – obniżenie o 20%,
- e) brak c.o. – obniżenie o 20%,
- f) brak gazu – obniżenie 10%,
- g) brak kuchni – obniżenie o 25%,
- h) ślepa kuchnia – obniżenie o 10%,
- i) brak przedpokoju - obniżenie o 5%;

4. W przypadku zbiegu tytułów do obniżenia stawki bazowej czynszu, wskazanych w ust.3, suma obniżek tej stawki nie może wynosić więcej niż 50%”.

§ 8. Postanowienia § 7 mają odpowiednie zastosowanie do stawek bazowych czynszu należnego od podnajemcy lokalu wynajmowanego przez Gminę spoza jej zasobu mieszkaniowego.

Rozdział 6.

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.

§ 9. 1. Budynkami komunalnymi i komunalnymi lokalami mieszkalnymi zarządzają:

1) Prezydent Miasta, który przy pomocy właściwej komórki organizacyjnej Urzędu Miasta:

- a) wydziela z zasobu mieszkaniowego Gminy lokale mieszkalne przeznaczone do wynajęcia na czas nieoznaczony i lokale przeznaczone do najmu socjalnego,

b) rozpatruje wnioski o wynajęcie komunalnych lokali mieszkalnych i podejmuje rozstrzygnięcia w tym przedmiocie zgodnie z odrębnymi przepisami,

2) z zastrzeżeniem ust. 2, właściwa jednostka organizacyjna Gminy utworzona do zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy, która :

a) wykonuje remonty i modernizacje budynków komunalnych i komunalnych lokali mieszkalnych,

b) realizuje obowiązki wynajmującego określone w odrębnych przepisach,

c) zawiera umowy najmu komunalnych lokali mieszkalnych z osobami wskazanymi przez Prezydenta Miasta,

d) ustala zgodnie z odrębnymi przepisami i pobiera od najemców czynsz najmu i inne opłaty za używanie komunalnego lokalu mieszkalnego oraz kaucje,

e) windykuje zaległe należności z tytułów wskazanych pod lit. d),

f) rozwiązuje umowy najmu komunalnych lokali mieszkalnych,

g) wszczyna postępowania zmierzające do opróżnienia komunalnych lokali mieszkalnych zajmowanych bez tytułu prawnego,

h) przedkłada Prezydentowi Miasta raz na kwartał wykaz lokali mieszkalnych wynajmowanych na czas nieoznaczony, lokali przeznaczonych do najmu socjalnego wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kędzierzyn-Koźle oraz tymczasowych pomieszczeń.

2. W odniesieniu do lokali służbowych w budynkach zarządzanych przez jednostki organizacyjne Gminy inne niż jednostka organizacyjna wskazana w ust.1 pkt 2 czynności wskazane w tym przepisie wykonują te jednostki.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

§ 10. 1. W całym okresie objętym Programem podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy będą środki budżetu Gminy pochodzące w szczególności z:

1) dochodów własnych Gminy;

2) dotacji z budżetu Państwa;

3) budżetu Unii Europejskiej;

4) pomocy udzielanej przez państwa Europejskiego Porozumienia o Wolnym Handlu (EFTA).

2. Pomocniczym źródłem finansowania nakładów na remonty i modernizacje wynajętych komunalnych lokali mieszkalnych mogą być własne środki najemców tych lokali wydatkowane zgodnie z umowami zawieranymi przez nich z jednostkami organizacyjnymi Gminy, o których mowa w § 9 ust. 1 pkt 2 i ust. 2.

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, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne.

§ 11. 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 wydatki inwestycyjne.

w tys. zł

L.p.	Wyszczególnienie	Prognoza na lata				
		2021	2022	2023	2024	2025
1	Koszty bieżącej eksploatacji w lokalach i budynkach	1 944	1 998	2 053	2 108	2 163
2	Koszty remontów lokali i budynków	874	898	923	948	973
3	Wydatki inwestycyjne	500	500	500	500	500
4	Zaliczki na fundusz remontowy w budynkach wspólnotowych	2 195	2 256	2 318	2 381	2 443
5	Koszty eksploatacji części wspólnych w budynkach wspólnotowych	939	965	991	1 018	1 045
6	Koszty zarządzania wspólnotami	600	617	633	650	668
RAZEM		7 052	7 234	7 419	7 604	7 792

Zakłada się, że w każdym roku, na zmianę systemu ogrzewania w gminnych lokalach komunalnych zabezpieczone zostanie w budżecie Gminy 500.000,00 zł brutto. W skład pozycji koszty bieżącej eksploatacji wchodzi: utrzymanie zieleni, materiały eksploatacyjne, energia elektryczna, gaz, usługi kominiarskie, usługi utrzymania kanalizacji, wywóz nieczystości, deratyzacja i dezynsekcja, usługi zdunskie, pogotowie elektryczne, podatek od nieruchomości, ubezpieczenia majątkowe, ekspertyzy techniczne. Koszty remontów oraz modernizacji to koszty materiałów i robocizny wykonywanych siłami własnymi oraz koszty wykonywanych remontów przez firmy zewnętrzne. Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi to opłaty za zarządzanie, ponoszone na rzecz zarządców nieruchomości oraz koszty eksploatacyjne dotyczące części wspólnych wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina ma lokale mieszkalne. Koszty remontu oraz modernizacji uwzględniają kwoty jakie Miejski Zarząd Budynków Komunalnych jest w stanie wypracować wykorzystując własny potencjał. Zasadnym byłoby co roku przeznaczyć kwotę dodatkową od 500.000 - 1 000 000 zł na remont pustostanów. Takie działanie pozwoli szybciej przekazać do zasiedlenia puste lokale.

Rozdział 9.

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

§ 12. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, a w szczególności w celu obniżenia ponoszonych przez Gminę kosztów utrzymania budynków komunalnych i komunalnych lokali mieszkalnych, zakłada się, że oprócz działań realizujących Program podjęte zostaną następujące działania:

- 1) sprzedaż wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy lokali mieszkalnych wynajętych, jak i przeznaczonych do wynajęcia na czas nieoznaczony, w której efekcie Gmina przestanie być członkiem wspólnot mieszkaniowych;
- 2) sprzedaż wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy wolnych lokali wymagających remontu w przetargu ograniczonym do kręgu osób, które utraciły prawo do wynajęcia lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy, w wyniku zmiany odrębnych przepisów dotyczących zasad wynajmowania lokali z tego zasobu;
- 3) wprowadzenie do odrębnych przepisów ustalających bonifikaty od ceny sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych regulacji z jednej strony motywujących do zakupu tych lokali, a z drugiej strony

zmniejszających zagrożenie obciążenia Gminy obowiązkiem wskazania tymczasowych pomieszczeń osobom eksmitowanym z zajmowanych lokali mieszkalnych po wywłaszczeniu ich z tych lokali przez wspólnoty mieszkaniowe w przypadkach wskazanych w przepisach o własności lokali;

4) zbywanie nieruchomości bądź części nieruchomości niezabudowanych budynkami, stanowiących własność Gminy, a służących wyłącznie zaspokajaniu potrzeb członków sąsiadujących z tymi nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych, tym wspólnotom lub ich członkom;

5) przekazywanie sprawowanego dotychczas przez Miejski Zarząd Budynków Komunalnych w Kędzierzynie-Koźlu zarządu nieruchomościami niezabudowanymi budynkami, stanowiącymi własność Gminy, a służącymi celom publicznym, jednostkom organizacyjnym Gminy właściwym do sprawowania zarządu takimi nieruchomościami;

6) pozyskiwanie tymczasowych pomieszczeń bez obciążania mieszkaniowego zasobu Gminy, poprzez ich wynajmowanie od właścicieli;

7) wszczynanie postępowań o stwierdzenie nabycia zasiedzenia Gminy na nieruchomościach zarządzanych przez nią w trybie przepisów o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia;

8) podejmowanie działań w celu pozyskania, w szczególności w drodze udzielenia koncesji na roboty budowlane, partnerów prywatnych, którzy wznosiliby budynki mieszkalne i mieszkalno-usługowe i udostępniali Gminie znajdujące się w nich lokale mieszkalne w celu wynajęcia tych lokali na obowiązujących w Gminie zasadach wynajmowania lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy.

9) wyznaczanie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego Gminy terenów pod budownictwo jednorodzinne oraz pod zabudowę wielorodzinnymi budynkami mieszkalnymi i mieszkalno-usługowymi i zbywanie tych terenów.

Rozdział 10. Przepisy końcowe

§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta, który w terminie do 31 marca każdego roku przedłoży Radzie Miasta Kędzierzyn-Koźle sprawozdanie z realizacji Programu w roku poprzednim, w tym informację o zadłużeniu i egzekucji zadłużenia najemców komunalnych lokali mieszkalnych, z tytułu czynszu najmu i innych opłat za używanie komunalnego lokalu mieszkalnego.

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

**PREZYDENT MIASTA
KĘDZIERZYN-KOŹLE
Sabina Nowosielska (-)**

Odpowiedzialny za sporządzenie informacji:
Kierownik Wydziału
Polityki Mieszkaniowej,
Spraw Socjalnych i Zdrowia
Urzędu Miasta Kędzierzyn-Koźle
Maja Mrozek - Dobber (-)

DIAGNOZA

1. Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy na 31.12.2019r.

Lokale w budynkach komunalnych				Lokale komunalne w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy				Ogółem
Liczba lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony	Liczba lokali służbowych	Liczba lokali przeznaczonych do najmu socjalnego	Pomieszczenia tymczasowe	Liczba lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony	Liczba lokali służbowych	Liczba lokali przeznaczonych do najmu socjalnego	Pomieszczenia tymczasowe	
307	-	305	6	1 598	28	222	3	2 469

2. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy na 31.12.2019r.

Stan na 31.12.2019r	Rodzaj wyposażenia	Komunalne lokale mieszkalne			Ogółem
		Liczba lokali do wynajęcia na czas nieoznaczony	Liczba lokali służbowych	Liczba lokali przeznaczonych do najmu socjalnego i pomieszczeń tymczasowych	
	instalacja wodociągowa	1 905	28	536	2 469
	instalacja elektryczna	1 905	28	536	2 469
	kanalizacja	1 901	28	535	2 464
	instalacja gazowa	1 503	20	297	1 820
	łazienka	1 774	28	399	2 201
	wc w mieszkaniu	1 818	28	412	2 258
	centralne ogrzewanie	1 409	24	277	1 710
	piece	398	0	216	614
	ogrzewanie elektryczne konwektorowe	98	4	43	145
	zbiornik bezodpływowy (szambo)	4	0	1	5

3. Remonty i modernizacja wynikająca ze stanu technicznego budynków i lokali w okresie od 01.01.2019r. – 31.12.2019r.

Określenie potrzeb remontowych i modernizacyjnych	Budynki komunalne	Lokale komunalne w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy	Ogółem
Roboty dekarские	1	2	3
Roboty ogólnobudowlane	18	10	28
Roboty instalacyjne – instalacja wodno-kanalizacyjna	1	0	0
Roboty instalacyjne – instalacja elektryczna	1	3	4
Roboty instalacyjne – instalacja gazowa	4	16	20
Roboty instalacyjne – instalacja c.o.	4	60	64
Roboty zduńskie	8	27	35
Wielkość środków przewidzianych na realizację robót remontowych i modernizacyjnych (w tyś. zł)	604	603	1 207

4. Sprzedaż komunalnych lokali mieszkalnych w latach 2016-2020

Stan na koniec roku	Liczba sprzedanych komunalnych lokali mieszkalnych
2016	67
2017	36
2018	55
2019	30
2020	50
Łącznie	238

5. Wysokość wydatków za rok 2019 z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, w których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne.

L.p.	Wyszczególnienie	w tys. zł	
		Rok	2019
1	Koszty bieżącej eksploatacji w gminnych lokalach i budynkach		1 784
2	Koszty remontów gminnych lokali i budynków		826
3	Wydatki inwestycyjne dotyczące gminnych lokali i budynków		832
4	Zaliczki na fundusz remontowy w budynkach wspólnotowych		2 075
5	Koszty eksploatacji części wspólnych w budynkach wspólnotowych		887
6	Koszty zarządzania wspólnotami		567
RAZEM			6 971

Odpowiedzialny za sporządzenie informacji:
 Kierownik Wydziału
 Polityki Mieszkaniowej,
 Spraw Socjalnych i Zdrowia
 Urzędu Miasta Kędzierzyn-Koźle
 Maja Mrozek - Dobber (-)

**PREZYDENT MIASTA
 KĘDZIERZYN-KOŹLE
 Sabina Nowosielska (-)**

UZASADNIENIE

dot. projektu uchwały w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kędzierzyn-Koźle na lata 2021 – 2025.

W związku ze zbliżającym się terminem wygaśnięcia obowiązującej uchwały Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kędzierzyn-Koźle na lata 2016 - 2020, Wydział Polityki Mieszkaniowej, Spraw Socjalnych i Zdrowia przedkłada projekt uchwały w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kędzierzyn-Koźle na lata 2021 - 2025.

Obowiązek uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy wynika z 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 2020 roku, poz. 611).

Podjęcie projektowanej uchwały wywoła skutki finansowe określone w projektach budżetu miasta na lata 2021 - 2025.

Sprawozdanie z wykonania uchwały złoży Wydział Polityki Mieszkaniowej, Spraw Socjalnych i Zdrowia zgodnie z trybem określonym w § 41 ust. 15 Regulaminu Organizacyjnego Urzędu Miasta.

**PREZYDENT MIASTA
KĘDZIERZYN-KOŹLE
Sabina Nowosielska (-)**

Odpowiedzialny za sporządzenie informacji:
Kierownik Wydziału
Polityki Mieszkaniowej,
Spraw Socjalnych i Zdrowia
Urzędu Miasta Kędzierzyn-Koźle
Maja Mrożek - Dobber (-)