

Projekt

UCHWAŁA NR

RADY GMINY KALINOWO

z dnia 2025 r.

**w sprawie uchwalenia „Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem
Gminy Kalinowo na lata 2025-2029”**

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

§ 1. Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kalinowo na lata 2025-2029” stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kalinowo.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Załącznik do uchwały Nr

Rady Gminy Kalinowo

z dnia 26 marca 2025 r.

Wieloletni Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kalinowo na lata 2025-2029

Rozdział 1. Postanowienia ogólne.

§ 1. 1. Przyjmuje się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Kalinowo na lata 2025-2029.

2. Celem Programu jest określenie podstawowych kierunków działania Gminy Kalinowo w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r., poz. 725);
- 2) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Kalinowo;
- 3) Administratorze - należy przez to rozumieć Gminę Kalinowo.
- 4) Programie - należy przez to rozumieć Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Kalinowo na lata 2025-2029.

Rozdział 2. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Kalinowo w latach 2025 – 2029.

§ 3. 1. Zasób mieszkaniowy objęty programem stanowią lokale mieszkalne oraz lokal treningowy, które stanowią własność Gminy, położone w budynkach komunalnych oraz w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy.

2. Zasób mieszkaniowy Gminy według stanu na dzień 31 grudnia 2024 roku stanowi 16 lokali mieszkalnych, o łącznej powierzchni użytkowej 819,45 m², z których 1 lokal jest lokalem samodzielnym o powierzchni 77,58 m². Natomiast 11 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 506,23 m² znajduje się w 2 budynkach komunalnych, a 4 lokale o łącznej powierzchni użytkowej 197,05 m² w budynkach stanowiących przedmiot współwłasności Gminy. Lokal treningowy usytuowany w budynku komunalnym przedstawia powierzchnię użytkową 38,59 m².

3. Gmina Kalinowo nie posiada lokali socjalnych.

4. W okresie objętym Programem przewiduje się wydzielenie 1 lokalu z zasobów komunalnych i przeznaczenie go na lokal socjalny.

§ 4. 1. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego jest zróżnicowany i uzależniony od wieku budynków, przeprowadzonych w przeszłości remontów oraz od stanu ich utrzymania. Wśród budynków stanowiących wyłączną własność Gminy 3 z nich są w stanie technicznym wymagającym remontów.

2. Dokonywane remonty i modernizacje powinny pozwolić na utrzymanie zasobu w latach 2025 – 2029 w stanie, co najmniej nie pogorszonym, a przy ich systematycznej realizacji mogą doprowadzić do poprawy stanu technicznego zasobu.

3. Zasób mieszkaniowy Gminy w latach 2025 – 2029 ulegać będzie zmianom. Powodem tego jest planowany wykup lokali przez dotychczasowych najemców. Założono sprzedaż 2 lokali mieszkalnych.

4. Wykonywanie planu sprzedaży budynków i lokali będzie uzależniona od ilości złożonych wniosków o ich wykup przez najemców.

§ 5. Gmina realizuje potrzeby mieszkaniowe w ramach posiadanego zasobu.

Rozdział 3.

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

§ 6. 1. Ocena stanu technicznego zasobu dokonywana jest w oparciu o okresowe przeglądy stanu technicznego obiektów - zgodnie z obowiązującymi przepisami. Stan techniczny zasobu oraz jego stopień zużycia wyznacza zakres remontów bieżących, remontów kapitalnych oraz modernizacji.

2. Celem remontów i modernizacji jest zapewnienie bezpieczeństwa lokatorom. Następujące prace remontowe uznaje się za priorytetowe:

- 1) remonty dachów;
- 2) naprawa i zabezpieczenie elementów konstrukcyjnych;
- 3) wymiana stolarki okiennej i drzwiowej;
- 4) bieżąca naprawa i remont przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych).

§ 7. Plan remontów uwzględnia stan techniczny i stopień zużycia komunalnego zasobu mieszkaniowego, a także konieczność dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych. Rzeczowy plan remontów tworzony jest na okres jednego roku w oparciu o plan finansowy, z uwzględnieniem analizy rzeczowego zakresu potrzeb.

§ 8. 1. Plan remontów i modernizacji z podziałem na lata 2025 – 2029 obrazuje poniższa tabela, która uwzględnia przyjęte priorytety mające na celu poprawę stanu zasobu z zachowaniem pierwszeństwa dla robót, które usuwają istniejący obecnie stan zagrożenia i od których zależy bezpieczeństwo mieszkańców. Wielkość wydatków na remonty w kolejnych latach określana będzie w planach finansowych lub uchwałach budżetowych.

Lp.	Zakres rzeczowy prac remontowych	2025 r.	2026 r.	2027 r.	2028 r.	2029 r.
1.	Remonty dachów i elementów budynku (termomodernizacja)	0.000 zł	100.000zł	50.000 zł	0.000 zł	50.000 zł
2.	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	0.000 zł	10.000 zł	10.000 zł	10.000 zł	10.000 zł
3.	Bieżące remonty lokali oraz części wspólnych	5.000 zł	5.000 zł	5.000 zł	5.000 zł	5.000 zł
Ogółem:		5.000 zł	115.000 zł	65.000 zł	15.000 zł	65.000 zł

2. Rodzaj remontów i modernizacji budynków oraz lokali z zasobu mieszkaniowego Gminy uzależniony będzie od posiadanych środków finansowych w danym roku budżetowym.

§ 9. 1. Zakłada się, że w latach objętych Programem prowadzona będzie sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład gminnego zasobu mieszkaniowego, zgodnie z obowiązującymi przepisami o gospodarce nieruchomościami oraz zasadami określonymi w odrębnych uchwałach Rady Gminy Kalinowo.

2. Przyjmuje się prognozę sprzedaży lokali mieszkalnych, którą sporządzono na podstawie analizy danych z lat ubiegłych, obejmujących liczbę sprzedanych lokali mieszkalnych:

Lp.	Rok	Planowana ilość sprzedaży lokali mieszkalnych
1.	2025	0
2.	2026	1
3.	2027	1
4.	2028	0
5.	2029	0

3. Gmina w procesie sprzedaży mieszkań na rzecz najemców, będzie dążyła do wycofywania udziałów gminy z budynków wspólnot mieszkaniowych.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 10. 1. Stawka bazowa czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu będzie zróżnicowana w zależności od wyposażenia i stanu technicznego.

2. Stawka bazowa czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu ulegać będzie podwyższeniu, o ile będzie on wyposażony w urządzenia techniczne:

- a) centralne ogrzewanie sieciowe - 10 %,
- b) instalacja wodociągowa i kanalizacyjna - 10 %.

3. Stawka bazowa czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu ulegać będzie obniżeniu, o ile nie będzie on wyposażony w urządzenia techniczne:

- a) kanalizacji sanitarnej – 10 %.

4. Czynsz może być ustalony na okres co najmniej 1 roku, zaś ewentualna podwyżka czynszu nie może przekroczyć 3% wartości odtworzeniowej lokalu.

5. Czynsz może być ustalony na okres co najmniej 1 roku, zaś ewentualna podwyżka czynszu nie może być większa niż 10 %.

6. Stawka czynszu za lokal socjalny wynosi 50% stawki bazowej czynszu, obowiązującej w gminnym zasobie mieszkaniowym.

7. Stawkę czynszu miesięcznego za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu ustala Wójt Gminy Kalinowo w drodze zarządzenia z uwzględnieniem czynników podwyższających jego wartość użytkową.

8. Na wniosek najemcy o niskich dochodach, stawka czynszu może być obniżona, gdy najemca spełni łącznie następujące warunki:

- 1) zawarł umowę najmu na czas nieokreślony,
- 2) nie posiada zaległości w opłatach za używanie lokalu,
- 3) zajmuje lokal o powierzchni użytkowej nie przekraczającej powierzchni normatywnej, o której mowa w art. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2011 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. z 2023 r. , poz. 1335 z późn. zm.).

11. Kwotę obniżki czynszu różnicuje się w zależności od wysokości dochodu gospodarstwa domowego najemcy i wynosi:

- 1) obniżka czynszu o 20 %,
 - a) gdy miesięczny dochód brutto w gospodarstwie jednoosobowym nie przekracza 70 % najniższej emerytury,

- b) gdy miesięczny dochód brutto w przeliczeniu na jednego członka w gospodarstwie wieloosobowym nie przekracza 50 % najniższej emerytury,
- 2) obniżka czynszu o 10 %,
- a) gdy miesięczny dochód brutto w gospodarstwie jednoosobowym nie przekracza 85 % najniższej emerytury,
- b) gdy miesięczny dochód brutto w przeliczeniu na jednego członka w gospodarstwie wieloosobowym nie przekracza 70 % najniższej emerytury.

Rozdział 5.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

§ 11. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach „Programu” będą środki pieniężne przewidziane w budżecie gminy Kalinowo na dany rok, środki uzyskane z gospodarowania mieszkaniowym zasobem (czynsze najmu, opłaty eksploatacyjne związane z bieżącym utrzymaniem lokali) oraz otrzymane przez Gminę środki finansowe i dofinansowanie zadań własnych z budżetu Państwa.

Rozdział 6.

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 koszty inwestycyjne.

§ 12. 1. Prognozę kosztów na lata 2025 – 2029 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 koszty inwestycyjne obrazuje poniższa tabela:

Lp.	Zakres rzeczowy prac remontowych	2025 r.	2026 r.	2027 r.	2028 r.	2029 r.
1.	Koszty remontów	5.000 zł	5.000 zł	5.000 zł	5.000 zł	5.000 zł
2.	Koszty modernizacji lokali i budynków	0,00 zł	10.000 zł	10.000 zł	10.000 zł	10.000 zł
3.	Koszty zarządu nieruchomościami i wspólnymi	2.000 zł	2.000 zł	2.000 zł	2.000 zł	2.000 zł
4.	Koszty inwestycyjne	0,00	100.000 zł	50.000 zł	0.00 zł	0.00 zł
Ogółem:		7.000 zł	117.000 zł	67.000 zł	17.000 zł	17.000 zł

2. Zakłada się, że w okresie obejmującym Program koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi będą malały z uwagi na planowaną sprzedaż, w szczególności lokali położonych we wspólnotach mieszkaniowych.

Rozdział 7.

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.

§ 13. 1. Lokale i budynki wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy są zarządzane przez Gminę Kalinowo.

2. Do zadań z zakresu zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy należy:

- 1) zabezpieczenie prawidłowej eksploatacji budynków, lokali, instalacji, urządzeń i terenów z nimi związanych;
- 2) obsługa mieszkańców i użytkowników lokali wynikająca z obowiązków administrowania;
- 3) utrzymanie właściwego stanu technicznego budynków i instalacji;
- 4) windykacja opłat czynszu i opłat związanych z użytkowaniem lokali;
- 5) prowadzenie obowiązkowej w zakładzie dokumentacji i sprawozdawczości.

3. Systematyczna dbałość o istniejący zasób mieszkaniowy, poprawa stanu technicznego lokali i budynków.

4. Poprzez bieżący nadzór nad terminowością regulowania opłat czynszowych będzie prowadzona aktywna windykacja oraz podejmowane będą inne działania w celu zapewnienia regularnego i terminowego otrzymywania należności z tytułu czynszu.

5. W latach 2025-2029 nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Rozdział 7.

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

§ 14. 1. W ramach niniejszego programu nie przewiduje się remontów kapitalnych całych budynków, wiążących się z koniecznością wykwaterowania lokatorów do lokali zamiennych na czas trwania remontów.

2. Sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kalinowo prowadzona będzie w budynkach, w których już funkcjonują wspólnoty mieszkaniowe w celu sukcesywnego wychodzenia ze wspólnot. W tym celu Gmina może korzystać z uprawnień określonych w art. 21 ust. 4 i ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, tj. z prawa złożenia najemcy, któremu przysługuje pierwszeństwo w nabyciu zajmowanego lokalu mieszkalnego oferty nabycia lokalu, a w przypadku nieprzyjęcia oferty przez najemcę wypowiedzenie umowy najmu z jednoczesnym zaoferowaniem najemcy innego lokalu spełniającego kryteria lokalu zamiennego.

UZASADNIENIE

Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia "Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Kalinowo na lata 2025-2029" jest realizacją obowiązku, który nakłada na samorząd Gminy art. 21 ust.1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Rada gminy zobowiązana jest uchwalić wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, obejmujący okres co najmniej 5 lat. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kalinowo na lata 2020-2024 przestał obowiązywać z końcem 2024 roku, więc opracowano nowy program obejmujący lata 2025 – 2029.

Biorąc pod uwagę powyższe, zasadne jest podjęcie niniejszej uchwały.