

**UCHWAŁA NR LXXXI.522.2022
RADY MIEJSKIEJ W KUNOWIE**

z dnia 29 września 2022 r.

**w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Kunów na
lata 2022-2026**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559, 583, 1005 i 1079) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1, 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 i 1561), uchwala się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się do realizacji Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Kunów na lata 2022-2026 w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

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

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Kunowie



Piotr Bek

Rozdział 1.
Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Kunów został opracowany stosownie do postanowień 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 (Dz. U. z 2022 r. poz. 172 i 1561), zwanej w dalszej części „ustawą”.

2. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2022-2026, określany w dalszej części jako „Program”, swoim zakresem obejmuje następujące zagadnienia:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy Kunów;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji budynków i lokali;
- 3) planowaną sprzedaż lokali;
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy Kunów oraz przewidywane zmiany w tym zakresie;
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej;
- 7) wysokość kosztów na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy Kunów;
- 8) inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Kunów.

3. W miarę zaistniałej potrzeby Program będzie podlegał aktualizacji.

Rozdział 2.
Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego

§ 2. 1. Łączna powierzchnia lokali mieszkalnych według stanu na dzień 31 sierpnia 2022 r., wynosi 1892,08 m², w tym:

- 1) komunalnych - 26 lokali o pow. 1341,14 m²;
- 2) socjalnych - 13 lokali o pow. 550,94 m².

2. Szczegółowe zestawienie lokali, o których mowa w ust. 1, zawiera **Tabela Nr 1:**

Tabela Nr 1

Lp.	Adres	Nr lokalu /budynku	Powierzchnia użytkowa (m ²)	Rodzaj lokalu	Stan techniczny	Wyposażenie techniczne
1.	Kunów, ul. Langiewicza 1	10	45,87	komunalny	bardzo dobry	energia elektryczna, sieć wod. - kan., gaz
		15	43,25	komunalny	bardzo dobry	energia elektryczna, sieć wod. - kan., gaz
		19	44,93	komunalny	bardzo dobry	energia elektryczna, sieć wod. - kan., gaz
		22	44,93	komunalny	bardzo	energia elektryczna,

				y	dobry	sieć wod. - kan., gaz
		23	36,12	komunaln y	bardzo dobry	energia elektryczna, sieć wod. - kan., gaz
		24	43,25	komunaln y	bardzo dobry	energia elektryczna, sieć wod. - kan., gaz
	RAZEM	6	258,35			
2.	Kunów, ul. Langiewicza 2	15	37,46	komunaln y	bardzo dobry	energia elektryczna, sieć wod. - kan., gaz
	RAZEM	1	37,46			
3.	Kunów, ul. Langiewicza 3	14	36,45	komunaln y	bardzo dobry	energia elektryczna, sieć wod. - kan., gaz
	RAZEM	1	36,45			
4.	Kunów, ul. Grabowiecka 9A	1	48,63	komunaln y	bardzo dobry	energia elektryczna, sieć wod., oczyszczalnia przydom., gaz
		2	71,87	komunaln y	bardzo dobry	energia elektryczna, sieć wod., oczyszczalnia przydom., gaz
		3	71,87	komunaln y	bardzo dobry	energia elektryczna, sieć wod., oczyszczalnia przydom., gaz
		4	48,63	komunaln y	bardzo dobry	energia elektryczna, sieć wod., oczyszczalnia przydom., gaz
	RAZEM	4	241,00			
5.	Kunów, ul. Grabowiecka 9 B	1	67,28	komunaln y	bardzo dobry	energia elektryczna, sieć wod., oczyszczalnia przydom., gaz
		2	71,87	komunaln y	bardzo dobry	energia elektryczna, sieć wod., oczyszczalnia przydom., gaz
		3	71,87	komunaln y	bardzo dobry	energia elektryczna, sieć wod., oczyszczalnia przydom., gaz
		4	67,28	komunaln y	bardzo dobry	energia elektryczna, sieć wod., oczyszczalnia przydom., gaz
	RAZEM	4	278,30			
6.	Kunów, ul. Grabowiecka 9 C	1	48,63	komunaln y	bardzo dobry	energia elektryczna, sieć wod., oczyszczalnia przydom., gaz
		2	71,87	komunaln y	bardzo dobry	energia elektryczna, sieć wod.,

						oczyszczalnia przydom., gaz
		3	67,28	komunalny	bardzo dobry	energia elektryczna, sieć wod., oczyszczalnia przydom., gaz
	RAZEM	3	187,78			
7.	Kunów, ul. Szkolna 3 (dom nauczyciela)	3	55,20	komunalny	bardzo dobry	energia elektryczna, sieć wod. - kan. , c.o., gaz
		4	42,00	komunalny	dobry	energia elektryczna, sieć wod. - kan. , c.o., gaz
	RAZEM	2	97,20			
8.	Kunów, ul. Fabryczna 2	1	48,00	komunalny	dobry	energia elektryczna, sieć wod. - kan., gaz
		RAZEM	1	48,00		
9.	Kunów, ul. Ogrodowa 20	1	48,31	socjalny	bardzo dobry	energia elektryczna, sieć wod. - kan.
		RAZEM	1	48,31		
10.	Karczma Miłkowska 20	1	36,00	socjalny	zły	energia elektryczna, sieć wod.,
		RAZEM	1	36,00		
11.	Karczma Miłkowska 64A (dom nauczyciela)	1	37,80	komunalny	dobrym	energia elektryczna, sieć wod., zbiornik na nieczystości
		2	50,80	komunalny	dobrym	energia elektryczna, sieć wod., zbiornik na nieczystości
	RAZEM	2	88,60			
12.	Karczma Miłkowska 69 RAZEM	1	32,00	komunalny	dostateczny	energia elektryczna, sieć wod., zbiornik na nieczystości
		1	32,00			
13.	Kolonja Inwalidzka 46A (świetlica)	1	39,70	socjalny	bardzo dobry	energia elektryczna, sieć wod., zbiornik na nieczystości
		2	35,70	socjalny	bardzo dobry	energia elektryczna, sieć wod., zbiornik na nieczystości
		3	51,80	socjalny	bardzo dobry	energia elektryczna, sieć wod., zbiornik na nieczystości
	RAZEM	3	127,20			
14.	Nietulisko Duże 29	1	29,00	socjalny	dostateczny	energia elektryczna, sieć wod.-kan.
		2	54,00	socjalny	dostateczny	energia elektryczna, sieć wod.-kan.
		3	25,00	socjalny	dostateczny	energia elektryczna, sieć wod.-kan.
	RAZEM	3	108,00			
15.	Nietulisko Duże 32	1	16,50	socjalny	zły	energia elektryczna,

						sieć wod. możliwość przyłącza do sieci kan.
		2	27,00	socjalny	zły	energia elektryczna, możliwość przyłącza do sieci kan.
		3	36,00	socjalny	zły	energia elektryczna, możliwość przyłącza do sieci kan.
	RAZEM	3	79,50			
16.	Nietulisko Duże 129A	1	68,42	socjalny	dostateczny	energia elektryczna, sieć wod.-kan.
		2	83,51	socjalny	dostateczny	energia elektryczna, sieć wod.-kan.
	RAZEM	2	151,93			
17.	Rudka 105	1	36,00	komunalny	dobry	energia elektryczna, sieć wod. możliwość przyłącza do sieci kan.
	RAZEM	1	36,00	-	-	-
RAZEM WSZYSTKIE LOKALE I BUDYNKI		39	1892,08	-	-	-

§ 3. 1. Planuje się zmniejszenie ilości mieszkań komunalnych poprzez sprzedaż lokali i budynków mieszkalnych, w zakresie następujących lokali:

- 1) lokal Nr 3 w Kunowie przy ul. Szkolnej 3;
- 2) lokal Nr 4 w Kunowie przy ul. Szkolnej 3;
- 3) budynek mieszkalny w Miłkowskiej Karczmi 69.

2. Pierwszeństwo w nabyciu mieszkań i budynków przysługuje najemcom lokali posiadającym umowy najmu zawarte na czas nieoznaczony. Znajdujące się w mieszkaniowym zasobie gminy lokale o niższym standardzie, po zwolnieniu ich przez dotychczasowych najemców, mogą być przeznaczone na najem socjalny.

3. Planowane jest również ze względu na stan techniczny budynku mieszkalnego wyłączenie z zasobu mieszkaniowego gminy budynku w miejscowości Miłkowska Karczma 20.

4. Planuje się zwiększenie zasobu mieszkaniowego w latach 2022 - 2026 poprzez:

- 1) oddanie do użytkowania w 2023 r. 18 lokali socjalnych w związku z realizacją inwestycji pn.: „Budowa budynków mieszkalnych w Nietulisku Dużym zwiększających mieszkaniowy zasób Gminy”. W wyniku realizacji tego zadania zostanie wybudowanych 9 budynków mieszkalnych, w których w każdym znajdzie się po 2 lokale mieszkalne. Budynek mieszkalny będzie miał wielkość 71,92 m²;
- 2) adaptację istniejących 3 pomieszczeń gospodarczych na lokale mieszkalne w miejscowości Kolonia Piaski 9B, po zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla sołectwa;
- 3) planuje się odtworzenie trzeciego budynku w miejscowości Nietulisko Duże w dawnym osiedlu fabrycznym zgodnie z wymogami Świętokrzyskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Kielcach, w którym zostaną zlokalizowane 3 lokale mieszkalne;
- 4) przejęcia budynków lub lokali na podstawie obowiązujących przepisów.

5. Prognozowana wielkość zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2022-2026, przedstawia **Tabela Nr 2:**

Tabela Nr 2

Lp.	Wyszczególnienie	Stan	Lata				
			2022	2023	2024	2025	2026
1	Lokale mieszkalne	39	39	53	55	55	58
2	w tym lokale socjalne	13	13	30	30	30	30

§ 4. Prognozę stanu technicznego budynków gminnego zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach, przedstawia **Tabela Nr 3**:

Tabela Nr 3

Rok	Stan techniczny budynków			
	bardzo dobry	dobry	dostateczny	Zły
2022	24	5	6	4
2023	41	4	6	3
2024	44	4	6	3
2025	44	4	6	3
2026	55	4	4	0

Rozdział 3.

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

§ 5. 1. Stan techniczny budynków został ustalony w oparciu o okresowe przeglądy, sprawdzenie stanu technicznego obiektów zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo Budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 oraz z 2022 r. poz. 88, 1557 i 1783). Przy kwalifikowaniu budynków do remontu brany jest pod uwagę stan techniczny poszczególnych elementów budynku określonych podczas corocznych przeglądów technicznych. Stan został przedstawiony w **Tabeli Nr 1**.

2. Priorytetem w planowanych zadaniach jest zapewnienie bezpieczeństwa najemcom. W związku z tym, w pierwszej kolejności realizowane będą zadania mające na celu naprawy i modernizację instalacji technicznych, zabezpieczeń przeciwpożarowych oraz inne działania zmierzające do utrzymania zasobów w stanie nie pogorszonym, a w szczególności sprawnych instalacji elektrycznych, odgromowych oraz przewodów dymowych i wentylacyjnych.

3. Zakres remontów i modernizacji budynków i lokali mieszkalnych przedstawia poniższa **Tabela Nr 4**:

Tabela Nr 4

Lp.	Adres	Ilość mieszkań	Powierzchnia użytkowa [m ²]	Kwalifikacje do remontu
1	Kunów ul. Langiewicza 1,2,3	8	332,26	obiekty administrowane przez wspólnotę i Spółdzielnię Mieszkaniową w Kunowie
2	Kunów, ul. Grabowiecka 9A, 9B, 9C	11	707,08	obiekty oddane do użytku w 2003 r., ich stan nie wymaga prac remontowych, od 2018 r. rozpoczęto wymianę kotłów gazowych, zostało do wymiany 4 kotły gazowe w lokalach 9A/1, 9B/1, 9B/4, 9C/2
3	Kunów, ul. Fabryczna 2	1	48,00	do remontu dach nad lokalem, który przecieka
4	Kunów ul. Ogrodowa 20	1	48,31	budynek kompleksowo wyremontowany w roku 2021 nie wymaga nakładów
5	Kunów ul. Szkolna 3 (dom nauczyciela)	2	97,20	przeznaczone do sprzedaży
6	Miłkowska Karczma 20	1	36,00	przeznaczony do rozbiórki

7	Miłkowska Karczma 64a (dom nauczyciela)	2	88,60	stolarka okienna i drzwiowa do wymiany
8	Miłkowska Karczma 69	1	32,00	przeznaczone do sprzedaży
9	Nietulisko Duże 29	3	108,00	do kompleksowej przebudowy w celu doprowadzenia obiektu do stanu bardzo dobrego pod nadzorem Świętokrzyskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Kielcach
10	Nietulisko Duże 32	3	79,50	do kompleksowej przebudowy w celu doprowadzenia obiektu do stanu bardzo dobrego pod nadzorem Świętokrzyskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Kielcach
11	Nietulisko Duże 129A	2	151,93	drobne prace remontowe bieżące
12	Kolonia Inwalidzka 46a	3	127,20	lokale w bardzo dobrym stanie technicznym w 2018 kompleksowo wyremontowane
13	Rudka 105	1	36,00	do wymiany dach

4. Aby zrealizować wszystkie te konieczne remonty należałoby rocznie przewidzieć w budżecie wydatki na poziomie 100 tys. zł.

5. Wpływy z najmu lokali są realizowane na poziomie 70% - pozostałe 30% są nieregularne lub realizowane dopiero w drodze windykacji komorniczej. Przychody z tych lokali są tak znikome, że nie wystarczają na realizację bieżących napraw tych lokali oraz koniecznych przeglądów okresowych związanych z prowadzeniem ksiąg obiektu budowlanego.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 6. 1. Sprzedaż mieszkań, budynków komunalnych może być realizowana jedynie po spełnieniu następujących warunków:

- 1) działki na których położony jest lokal muszą mieć uregulowany stan prawny;
- 2) zbycie może nastąpić wg aktualnej ceny określonej przez biegłego rzeczoznawcę i ewentualnie udzielonej bonifikaty przez Radę Miejską w Kunowie;
- 3) dotychczasowemu najemcy przysługuje prawo pierwokupu, a jeśli z niego nie skorzysta - przydział lokalu zamiennego.

2. Prognozę sprzedaży lokali zawiera **Tabela Nr 5:**

Tabela Nr 5

	2022	2023	2024	2025	2026
Planowana sprzedaż lokali na lata	3	0	0	0	0

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu

§ 7. 1. Wysokość stawki podstawowej czynszu określa Burmistrz Miasta i Gminy w Kunowie.

2. Najemca oprócz czynszu jest zobowiązany do uiszczenia opłat związanych z eksploatacją mieszkania, opłat niezależnych od właściciela tj. opłata za dostawę do lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych w przypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub usług.

3. Przyjmuje się, że stawka podstawowa czynszu nie będzie podwyższona częściej niż 1 raz w roku. Wzrost nie może przekroczyć stawek określonych w ustawie.

4. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

5. Odszkodowanie za używanie lokalu bez tytułu prawnego będzie uiszczane, co miesiąc do dnia opróżnienia lokalu z zastrzeżeniem art. 18 ust. 3 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 i 1561), w wysokości 3% wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku. Odszkodowanie będzie aktualizowane w danym roku w oparciu o wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa świętokrzyskiego ogłoszony w drodze Obwieszczenia Wojewody Świętokrzyskiego.

6. Ustala się czynniki obniżające i podwyższające wartość użytkową lokali mieszkalnych:

1) czynniki obniżające:

a) położenie budynku:

- budynki położone poza miastem Kunów: - 1%,
- budynki położone w odległości powyżej 1,5 km od przystanku autobusowego: - 2%,

b) położenie lokalu w budynku:

- poddasze lub suteryna: - 1%,

c) ogólny stan techniczny budynku:

- brak ocieplenia budynku, w którym znajduje się lokal: - 1%,
- zły stan techniczny budynku: - 5%,

d) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan:

- brak instalacji c.o.: - 5%,
- brak łazienki: - 5%,
- brak WC: - 5%,
- brak instalacji wodociągowej w lokalu: - 20%,
- brak instalacji kanalizacyjnej w lokalu: - 5%;

2) czynniki podwyższające stawkę bazową:

a) położenie budynku:

- budynki położone w mieście Kunów: + 1%,
- budynki położone w odległości poniżej 1 km od przystanku autobusowego: + 2%,

b) położenie lokalu w budynku:

- lokal w budynku jednorodzinny: + 5%,

c) ogólny stan techniczny budynku:

- lokal w budynku, który był poddany termomodernizacji: + 15%,
- budynek zadbane o wysokim standardzie: +15%,

d) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan:

- instalacja centralnego ogrzewania gazowego, elektrycznego lub węglowego: + 10%,
- instalacja fotowoltaiczna w budynku: +30%,
- instalacja kanalizacyjna: +10%.

7. Czynniki obniżające lub podwyższające stawki czynszu, o których mowa w ust. 6 nie mają zastosowania do stawki czynszu za najem socjalny lokalu mieszkalnego.

8. Burmistrz Miasta i Gminy w Kunowie na wniosek najemcy o niskich dochodach może stosować obniżki czynszu naliczonego według obowiązujących stawek.

9. Obniżki takie mogą być udzielane najemcom lokali wynajętych na czas nieoznaczony, których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza kwoty kryterium dochodowego, o którym mowa w uchwale w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Kunów.

Rozdział 6.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład zasobu mieszkaniowego gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach

§ 8. 1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkalnego zasobu gminy Kunów zarządza w jej imieniu Burmistrz Miasta i Gminy w Kunowie.

2. Przydział lokali następuje po weryfikacji wniosków dokonanej przez członków stałej Komisji Rady Miejskiej w Kunowie - Komisji Samorządowej, Spraw Obywatelskich, Bezpieczeństwa i Przeciwpożarowej. Komisja wydaje opinię w sprawie dotychczasowych warunków zamieszkania, osób składających wnioski, wnosi do Burmistrza o przydział lokalu.

3. Burmistrz Miasta i Gminy w Kunowie przydziela lokale komunalne w formie zarządzenia.

4. Administratorem mieszkaniowego zasobu gminy Kunów jest ZGKM w Kunowie, który prowadzi:

- 1) ewidencję lokali;
- 2) sporządza umowy najmu (w imieniu Gminy Kunów);
- 3) prowadzi pełną dokumentację związaną z najmem lokali;
- 4) obsługę finansową w zakresie poboru i windykacji należności z tytułu najmu;
- 5) dokonuje przeglądów, konserwacji, prac remontowych na administrowanych obiektach w celach zapewnienia sprawnego działania urządzeń technicznych, zgodnie z zapisami o prawach i obowiązkach właścicieli i lokatorów w ustawie;
- 6) utrzymuje w należytym stanie technicznym, porządku i czystości budynki i ich otoczenie.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 9. 1. Priorytetem dla gospodarki mieszkaniowej będzie prowadzenie zrównoważonej struktury przychodów i kosztów. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2022-2026 będą:

- 1) przychody z tytułu najmu lokali mieszkalnych;
- 2) przychody z tytułu wynajmu lokali użytkowych;

3) środki wydzielone na ten cel w budżecie gminy.

2. Dodatkowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być:

- fundusze Unii Europejskiej, pozyskiwane w ramach programów,
- dotacje z budżetu państwa,
- kredyty na remonty i remonty termomodernizacyjne,
- inne źródła finansowania, przewidziane w przepisach prawa.

3. Prognozowana wysokość wpływów z czynszów za najem lokali mieszkalnych przedstawia **Tabela Nr 6:**

Tabela Nr 6

	2022	2023	2024	2025	2026
Średnioroczne wpływy z czynszów w tys. zł	31	32	32	33	33

Rozdział 8.

Wysokość wydatków w kolejnych latach

§ 10. Planowana wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków w skład mieszkaniowego zasobu gminy zamieszczono w **Tabeli Nr 7**. W planie wydatków inwestycyjnych uwzględniono inwestycje opisane powyżej w Programie, w tym:

- wybudowanie w latach 2022-2023 - 18 nowych lokali socjalnych,
- adaptację istniejących 3 pomieszczeń gospodarczych na lokale mieszkalne w miejscowości Kolonia Piaski 9B, po zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla sołectwa,
- odtworzenie trzeciego budynku w miejscowości Nietulisko Duże,
- kompleksowy remont dwóch budynków w miejscowości Nietulisko Duże.

Tabela Nr 7

Lp.	Wyszczególnienie	Planowane wydatki w poszczególnych latach w tys. zł				
		2022	2023	2024	2025	2026
1	Koszty bieżącej eksploatacji	17	17	29	20	21
2	Wydatki inwestycyjne	74	3539	200	2500	300
3	Wydatki remontowe i koszty modernizacji	20	20	25	25	30
4	Koszty administrowania	30	30	30	30	30
Razem		141	3606	284	2575	381

Rozdział 9.

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

§ 11. 1. Celem programu jest ogólna poprawa warunków zamieszkiwania lokalnej społeczności. Głównym środkiem do realizacji tego celu są remonty i modernizacje istniejącego zasobu mieszkaniowego gminy, w tym w szczególności sukcesywne ograniczanie tzw. „niskiej emisji” polegającej na zmianie sposobu ogrzewania lokali poprzez likwidację pieców węglowych i zastąpienie ich bardziej ekologicznymi systemami ogrzewania oraz termomodernizację budynków, jak również rozwój bazy lokalowej, umożliwienie wypełnienia potrzeb w tym zakresie poprzez budowanie nowych lokali oraz zmianę istniejącej lokali użytkowych na lokale mieszkalne.

2. W ramach niniejszego programu przewiduje się wyłączenia z eksploatacji 1 budynku mieszkalnego, co wiązałoby się z koniecznością wykwaterowania jednego lokatora do innego lokalu dostępnego w zasobie mieszkaniowym gminy.

3. W okresie 2022-2026 nie przewiduje się zamiany lokali w związku z ich remontami. Inne prace remontowe nie wymagają wykwaterowania mieszkańców, a jedynie odpowiedniej koordynacji prac i udostępnienia lokali w celu ich przeprowadzenia.

4. Sprzedaż lokali mieszkalnych z zasobu uzależniona będzie od zainteresowania najemców wykupem mieszkań oraz od zgody Rady Miejskiej w Kunowie na sprzedaż poszczególnych lokali, aktualnie planowane są do sprzedaży 3 lokale.

5. Racjonalne wykorzystywanie środków finansowych na remonty i modernizację budynków i lokali mieszkalnych.

6. Podejmowanie działań zmierzających do likwidacji dysproporcji pomiędzy powierzchnią i standardem lokali, a ilością zajmujących je osób i ich dochodami, przede wszystkim poprzez proponowanie zamiany lokali dla rodzin wielodzietnych, w celu poprawy warunków ich bytowania, oraz osób wykazujących problemy w regularnej spłacie należności czynszowych, w celu przeciwdziałania groźbie eksmisji.

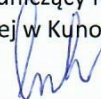
7. Sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz windykacja zaległości.

8. Inne działania gminy, mające na celu zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców, będą realizowane poprzez:

- 1) kształtowanie odpowiedniej polityki przestrzennej w zakresie wyznaczania terenów pod budownictwo mieszkaniowe;

2) popieranie wszelkich form budownictwa mieszkaniowego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Kuźnowie



Piotr Bek

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 1 i 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 i 1561), rada gminy uchwala wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Wskazany art. 21 ust. 2 ww. ustawy określa materię do uregulowania w drodze uchwały rady gminy, wyznaczając jednocześnie granice upoważnienia określonego w przepisie art. 21 ust. 1 pkt 1 ww. ustawy. Należy jednak wskazać, że użyte w nim wyrażenie „w szczególności” świadczy o tym, iż w zakresie przedmiotowym nie tworzy on zamkniętego katalogu elementów kształtujących treść wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, które powinny być w programie ujęte, tj. winien zawierać:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy 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 gminy 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 gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne;
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali oraz planowaną sprzedaż lokali.

Cały powyższy zakres został unormowany w Wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Kunów na lata 2022 -2026.

Mając powyższe na uwadze należało podjąć niniejszą uchwałę.

Opracował:

Zakład Gospodarki Komunalno – Mieszkaniowej w Kunowie

przy uzgodnieniu z Referatem Infrastruktury i Gospodarki Przestrzennej.