



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 29 grudnia 2022 r.

Poz. 8904

UCHWAŁA NR 351/XLI/2022 RADY MIEJSKIEJ W KALETACH

z dnia 20 grudnia 2022 r.

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Kalety na lata 2023-2027

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.) 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.)

Rada Miejska w Kaletach uchwała:

§ 1. Przyjmuje się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Kalety na lata 2023-2027, stanowiący załącznik do uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała nr 254/XXXIII/2017 Rady Miejskiej w Kaletach z dnia 28 grudnia 2017 r. w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy na lata 2018-2022.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Kalety.

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

Przewodnicząca Rady Miejskiej w Kaletach

Janina Perz

Załącznik do uchwały Nr 351/XLI/2022
Rady Miejskiej w Kaletach
z dnia 20 grudnia 2022 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY KALETY NA LATA 2023-2027

Wprowadzenie

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Kalety stanowi formalną podstawę realizacji zadania własnego gminy w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

Został opracowany na pięć kolejnych lat i obejmuje:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne;
- 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 wydatków 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;
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Ileokroć w Wieloletnim Programie Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Kalety na lata 2023-2027 jest mowa o:

- zasobie – należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób Miasta Kalety,
- ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
- wspólnocie mieszkaniowej – należy przez to rozumieć wspólnotę mieszkaniową zgodnie z art. 6 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali,
- gminie – należy przez to rozumieć Miasto Kalety,
- burmistrzu – należy przez to rozumieć Burmistrza Miasta Kalety,
- radzie – należy przez to rozumieć Radę Miejską w Kaletach.

Rozdział 1.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Miasta Kalety w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne;

1. Mieszkaniowy zasób gminy objęty Programem tworzą lokale mieszkalne usytuowane w budynkach stanowiących w całości własność gminy oraz lokale położone w budynkach wspólnot mieszkaniowych będących współwłasnością gminy i osób fizycznych.

2. Zasób mieszkaniowy gminy tworzy ogółem 129 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 5 475,71 m² usytuowanych w 28 budynkach, w tym:

- 48 lokali mieszkalnych położonych w 13 budynkach stanowiących własność gminy
- 81 lokale mieszkalne położone w 15 budynkach stanowiących współwłasność gminy i osób fizycznych.

Aktualna wielkość zasobu mieszkaniowego gminy przedstawia się następująco:

a) zestawienie powierzchni lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność Miasta Kalety:

Lp.	Adres budynku	Ilość mieszkań	Powierzchnia lokali mieszkalnych w m ²
1.	ul. 1 Maja nr 3	10	394,52
2.	ul. 1 Maja nr 21	3	132,85
3.	ul. 1 Maja nr 35	1	55,60
4.	ul. ks. Drozdka nr 31	8	145,94
5.	ul. Fabryczna nr 25	3	204,03
6.	ul. Sienkiewicza nr 9	4	192,39
7.	ul. Paderewskiego nr 93	2	135,84
8.	ul. Żwirki i Wigury nr1	6	217,35
9.	ul. Brzechwy nr 2	1	67,52
10.	ul. Lubliniecka nr 2	2	110,61
11.	ul. Dębowa nr 23	4	178,08
12.	ul. Dębowa nr 25	2	164,64
13.	ul. Orzeszkowej nr 10	2	128,00
	Razem	48	2 127,37

b) zestawienie powierzchni lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta Kalety w budynkach stanowiących współwłasność Miasta Kalety i osób fizycznych:

Lp.	Adres budynku	Ilość mieszkań	Powierzchnia lokali mieszkalnych w m ²
1.	ul. 1 Maja nr 19	9	272,54
2.	ul. 1 Maja nr 53/55	1	37,04
3.	ul. 1 Maja nr 62/64	6	257,79
4.	ul. 1 Maja nr 66/68	7	343,84
5.	ul. 1 Maja nr 70/72	10	360,95
6.	ul. 1 Maja nr 74/76	18	710,14
7.	ul. 1 Maja nr 82/84	8	375,20
8.	ul. 1 Maja nr 78/80	8	349,90
9.	ul. 1 Maja nr 90/92/94A	3	127,70
10.	ul. Lubocz nr 1	1	47,35
11.	ul. Łokietka nr 1	5	172,50
12.	ul. Łokietka nr 2	1	35,50
13.	ul. Chrobrego nr 5	2	83,60
14.	ul. Lubliniecka nr 14	1	94,60
15.	ul. Fabryczna 5/2	1	79,69
	Razem	81	3 348,34

3. Wielkość zasobu mieszkaniowego w latach 2023-2027 będzie maleć w związku z kontynuacją sprzedaży lokali mieszkalnych, co będzie powodowało zmniejszanie się zasobu mieszkaniowego.

Natomiast będzie się rozszerzać zakres samodzielnego i racjonalnego funkcjonowania Wspólnot Mieszkaniowych.

4. Z ogółu zasobu 129 lokali mieszkalnych, zasób lokali socjalnych tworzy 9 lokali.

5. Planuje się powiększenie zasobów lokali socjalnych poprzez adaptację pomieszczeń o niskim standardzie. Zmiana przeznaczenia lokalu komunalnego o niskim standardzie na lokal socjalny następuje w drodze zarządzenia Burmistrza Miasta Kalety.

6. Jednocześnie konieczne jest wydzielenie w gminnym zasobie mieszkaniowym co najmniej 1 pomieszczenia tymczasowego dla osób bez uprawnienia do lokalu socjalnego.

7. Przewidywane prognozy w kształtowaniu się wielkości zasobu lokali socjalnych:

ROK	IŁOŚĆ LOKALI SOCJALNYCH
2023	9
2024	9
2025	10
2026	10
2027	11

8. Struktura wiekowa budynków przedstawia się następująco:

Wybudowane do 1945 r.	13
Wybudowane w latach 1946 - 1950	4
Wybudowane w latach 1951 - 1960	4
Wybudowane w latach 1961 - 1970	4
Wybudowane w latach 1971 i powyżej	3

9. Odnosząc się do stanu technicznego zasobu mieszkaniowego należy stwierdzić, że większość budynków mieszkalnych tworzących mieszkaniowy zasób gminy pochodzi sprzed 1945 r. oraz z lat pięćdziesiątych, sześćdziesiątych i siedemdziesiątych ubiegłego wieku. Część mieszkań, które znajdują się w budynkach wybudowanych przed 1945 rokiem, nie posiada standardowego wyposażenia, jednak zdecydowaną większość posiadanego zasobu mieszkaniowego stanowią mieszkania o podwyższonym standardzie (woda, kanalizacja, łazienka, w.c.), lokale ogrzewane są piecami węglowymi, natomiast instalacja c.o. znajduje się tylko w 7 lokalach, w tym w 4 lokalach w budynkach stanowiących własność gminy i 3 lokalach w budynku stanowiącym współwłasność.

10. W ramach posiadanych środków finansowych wykonywane są remonty i modernizacje w poszczególnych budynkach w celu utrzymania należytego stanu technicznego oraz podniesienia standardu lokali mieszkalnych.

Rozdział 2.

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

1. Gospodarka zasobem mieszkaniowym gminy zmierza w kierunku poprawy istniejącego stanu technicznego budynków i lokali. Potrzeby remontowo-modernizacyjne są corocznie aktualizowane. Celem remontów jest zapewnienie bezpieczeństwa użytkownikom lokali oraz osób trzecich.

2. W budynkach, w których funkcjonują wspólnoty mieszkaniowe, w których gmina jest współwłaścicielem, potrzeby remontowe ustalane są przez zarządy wspólnot tych budynków. Zakres prac remontowych i modernizacyjnych ustalany jest na zebraniach wspólnot mieszkaniowych i podejmowany uchwałami wspólnot w tym zakresie.

Miasto przekazuje comiesięczne zaliczki na fundusz remontowy za lokale będące jej własnością, zgodnie z uchwałami Wspólnot Mieszkaniowych.

3. Prognozowany plan remontów i modernizacji jest sporządzany w oparciu o roczne i pięcioletnie przeglądy techniczne budynków i lokali z uwzględnieniem możliwości finansowych Miasta.

Bieżące prace remontowe i modernizacyjne finansowane są głównie ze środków otrzymanych z opłat czynszowych i środków własnych Miasta.

W pierwszej kolejności wykonywane są prace remontowe zmierzające do usunięcia istniejących zagrożeń w celu zapewnienia bezpieczeństwa lokatorom.

4. W oparciu o przeglądy stanu technicznego budynków określone będą potrzeby remontowe budynków stanowiących własność Miasta, tak aby środki finansowe potrzebne do realizacji najpilniejszych prac remontowych mogły być zabezpieczone w budżecie Miasta na kolejny rok.

5. Żeby utrzymać właściwy stan techniczny budynków oraz zasób mieszkaniowy w stanie nie pogorszonym przewiduje się wykonanie następujących bieżących remontów i modernizacji:

Lp.	Przewidywany zakres robót	Rok				
		2023	2024	2025	2026	2027
1.	Malowanie klatek schodowych	2 budynki komunalne	2 budynki komunalne	1 budynek komunalny	2 budynki komunalne	—
2.	Wymiana stolarki otworowej	lokale komunalne w budynkach wspólnot mieszkaniowych	1 budynek komunalny	1 budynek komunalny	lokale komunalne w budynkach wspólnot mieszkaniowych	1 budynek komunalny
3.	Wymiana lub naprawa pokrycia dachowego	—	1 budynek komunalny	—	—	—
4.	Wymiana rynien i rur spustowych	—	—	1 budynek komunalny	—	—
5.	Remont klatek schodowych	2 budynki komunalne	2 budynki komunalne	1 budynek komunalny	2 budynki komunalne	—
6.	Wykonanie ocieplenia z remontem elewacji	—	—	—	—	1 budynek komunalny
7.	Remont schodów w budynku	—	1 budynek komunalny	—	—	—
8.	Roboty instalacyjne sieci wod.-kan.	2 lokale w budynkach komunalnych	—	—	—	—
9.	Remont kominów	—	—	1 budynek komunalny	—	—
10.	Remont instalacji elektrycznej	—	—	1 mieszkanie komunalne	1 mieszkanie komunalne	—

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

1. Gmina w dalszym ciągu będzie prowadzić politykę zmierzającą do zbywania lokali mieszkalnych. W ramach tej polityki gmina będzie dążyła do zbywania całych nieruchomości. Dla najemców lokali, którzy nie skorzystają z prawa pierwszeństwa nabycia zajmowanego lokalu, gmina może zaoferować lokal zamienny na zasadach określonych w przepisach ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Sprzedaż lokali mieszkalnych następuje na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Kaletach.

2. Założenia przyszłej polityki sprzedaży mieszkań komunalnych to dążenie do pełnej prywatyzacji budynków wspólnot mieszkaniowych poprzez sprzedaż pozostałych lokali gminnych w celu samodzielnego gospodarowania mieniem przez wspólnoty mieszkaniowe, a przez to zmniejszenie kosztów utrzymania gminnego zasobu mieszkaniowego.

3. Sprzedaży natomiast nie podlegają lokale mieszkalne wynajęte jako lokale socjalne na czas określony i lokale oddane w najem jako lokal zamienny, na czas remontu lub modernizacji lokalu mieszkalnego zajmowanego poprzednio.

4. Planowaną sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach prognozuje się następująco:

2023 r.	2024 r.	2025 r.	2026 r.	2027 r.
3 lokale	2 lokale	2 lokale	3 lokale	4 lokale

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Polityka czynszowa gminy powinna zmierzać do równowagi pomiędzy kosztami utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy, a wpływami z tytułu czynszów z najmu lokali mieszkalnych.

2. W lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, stawka czynszu ustalana jest na podstawie stawki bazowej oraz czynników procentowych podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu mieszkalnego. Stawkę bazową za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego ustala Burmistrz Miasta Kalety w drodze zarządzenia.

3. Czynniki określające wartość użytkową lokalu uwzględniają:

- a) położenie budynku,
- b) położenie lokalu w budynku,
- c) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan,
- d) ogólny stan techniczny budynku.

4. Czynniki podwyższające stawkę bazową czynszu:

- a) +10% za wyposażenie lokalu w instalację centralnego ogrzewania,
- b) +10% za w.c. w lokalu mieszkalnym,
- c) +10% za łazienkę w lokalu mieszkalnym,
- d) + 5% za w.c. przynależne do lokalu, znajdujące się na korytarzu.

5. Czynniki obniżające stawkę bazową czynszu:

- a) -10% za lokal na poddaszu,
- b) -10% za lokal w suterenie,
- c) -10% za brak łazienki w lokalu,
- d) -10% za brak w.c. w lokalu,
- e) -10% za brak instalacji wodociągowo-kanalizacyjnej w lokalu,
- f) -10% za kuchnię bez naturalnego oświetlenia,
- g) -10% za lokal położony w Truszczycu, Kuczowie, Miotku i Luboczu,
- h) - 20% za lokal znajdujący się w budynku przeznaczonym do rozbiórki.

6. Wysokość czynszu za lokal socjalny stanowi 50% wysokości czynszu obliczanego jak za lokal najniższej stawce czynszowej.

7. Kryteria najmu wolnych lokali mieszkalnych należących do zasobów gminy o powierzchni przekraczającej 80 m² określone są w odrębnej uchwale Rady Miejskiej w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

8. Na wnioski najemców o niskich dochodach wysokość czynszu będzie obniżona o 20% lub 25%, jeżeli najemca spełni kryteria dochodowe określone w odrębnej uchwale Rady Miejskiej w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz nie ma przyznanego prawa do dodatku mieszkaniowego.

Obniżka stawki bazowej obowiązuje od dnia jej przyznania przez okres 12 miesięcy.

Rozdział 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

1. Mieszkaniowym zasobem lokalowym i budynkami stanowiącymi własność gminy zarządza Burmistrz Miasta Kalety i nie przewiduje się zmian w tym zakresie.

2. Zarządzający kieruje się względami racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem gminy poprzez zapewnienie mieszkańcom lokali, odpowiednich warunków mieszkaniowych, należyte wykonywanie obowiązków wynajmującego, utrzymanie w należyтым stanie technicznym lokali i budynków komunalnych.

3. Mieszkaniowym zasobem lokalowym i budynkami stanowiącymi współwłasność gminy i osób fizycznych zarządzają zarządy wybrane spośród właścicieli lokali mieszkalnych w danej wspólnocie mieszkaniowej.

4. Na utrzymanie nieruchomości wspólnej w budynkach wspólnot, gmina przekazuje na konto wspólnoty miesięczne zaliczki. Rozliczenie zaliczek odbywa się na corocznych zebraniach sprawozdawczych organizowanych przez zarządy wspólnot.

5. W kolejnych latach obowiązywania programu w odniesieniu do zasobu komunalnego planuje się utrzymanie dotychczasowego sposobu zarządzania mieniem z równoczesnym zmniejszeniem administrowanej powierzchni w związku z podjęciem polityki sprzedaży lokali mieszkalnych obejmującą całe nieruchomości.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są przychody z tytułu:

- 1) czynszu za najem lokali mieszkalnych,
- 2) czynszu za najem lokali użytkowych,
- 3) innych bieżących dochodów gminy.

2. Prowadzona gospodarka mieszkaniowa jest tą częścią finansów gminy, który wymaga dotowania z innych dochodów gminy. Jest to spowodowane występującymi różnicami pomiędzy osiąganym przychodem z tytułu czynszów, a faktycznymi kosztami utrzymania lokali i budynków. Zamierzeniem gminy jest jednak spowodowanie aby wpływy z czynszów były głównym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej.

Rozdział 7.

Wysokość wydatków 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

1. Wydatki w kolejnych latach obejmują koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów i modernizacji mieszkaniowego zasobu Miasta Kalety oraz koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi.

Natomiast nie planuje się inwestycji w mieszkaniowym zasobie gminy.

Prognozowana wysokość kosztów bieżącej eksploatacji, remontów oraz modernizacji lokali i budynków mieszkalnych, których Miasto jest właścicielem i współwłaścicielem w latach 2023-2027:

Wyszczególnienie	Wydatki w latach				
	2023 (zł)	2024 (zł)	2025 (zł)	2026 (zł)	2027 (zł)
Koszty bieżącej eksploatacji	15 500	16 500	18 000	20 000	21 000
Koszty remontów	54 500	59 500	64 000	69 500	74 500
Koszty modernizacji lokali i budynków	37 500	39 500	31 500	33 000	38 000
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	246 000	271 000	298 000	328 000	361 000
Wydatki inwestycyjne	0	0	0	0	0

Rozdział 8.

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

W celu poprawy wykorzystania i gospodarowania mieszkaniowym zasobem, Miasto Kalety będzie podejmować działania zmierzające do:

- 1) poprawy warunków bytowych w lokalach mieszkalnych komunalnych i socjalnych przez realizację założeń remontowych i modernizacyjnych,
- 2) przekwalifikowania lokali mieszkalnych o niskim standardzie na lokale socjalne,
- 3) skutecznej windykacji zaległości czynszowych,

- 4) najemcy o trudnej sytuacji materialnej będą informowani o możliwościach uzyskania dodatków mieszkaniowych,
- 5) do sprzedaży lokali w budynkach mieszkalnych, w których:
 - znajduje się jeden lokal niewykupiony, a pozostałe zostały sprzedane na rzecz ich najemców
 - znajduje się od dwóch do pięciu lokali niewykupionych, a pozostałe zostały sprzedane na rzecz najemców.