

Projekt

z dnia 13 listopada 2024 r.
Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W KLUCZBORKU**

z dnia 2024 r.

**w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy
Kluczbork na lata 2025-2029**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 i 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1465 z późn.zm.) 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 2023 r. poz. 725), Rada Miejska w Kluczborku uchwała, co następuje:

§ 1. Uchwała się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kluczbork na lata 2025-2029, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Uchyla się uchwałę nr VII/83/24 Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 30 października 2024 r. w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kluczbork na lata 2025-2029.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Kluczborka.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Kluczborku

Piotr Sitnik

Załącznik do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Kluczborku
z dnia 2024 r.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kluczbork lata 2025 -2029.

Rozdział 1 Postanowienia ogólne

1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kluczbork na lata 2025-2029 obejmuje wszystkie istotne zagadnienia i problematykę związaną z wdrożeniem i realizacją planowanej polityki mieszkaniowej oraz zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej.
2. Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy określa odrębna uchwała Rady Miejskiej.

Rozdział 2

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach z podziałem na lokale mieszkalne, lokale socjalne, lokale chronione oraz pomieszczenia tymczasowe.

1. Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Kluczbork na dzień 30 czerwca 2024 roku, to 542 lokale, o łącznej powierzchni użytkowej 25 064m².
2. Mieszkania zlokalizowane są w 176 obiektach budowlanych, z czego 21 obiektami zarządza Miejski Zarząd Obiektów Komunalnych w Kluczborku, 150 obiektami zarządzają powołani przez wspólnoty mieszkaniowe zarządcy, a 5 obiektami zarządza Administracja Oświaty.
3. W skład powyższej ogólnej ilości lokali komunalnych wchodzi 77 lokali z najmem socjalnym, 3 pomieszczenia tymczasowe oraz 2 mieszkania chronione. Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Kluczbork przedstawia Tabela Nr 1. Średnia wielkość lokalu mieszkalnego stanowi ok 46,24m² pow. użytkowej, natomiast średnia wielkość lokalu z najmem socjalnym wynosi 37,75m² pow. użytkowej. W ogólnej liczbie lokali komunalnych 14,21% stanowią najmy socjalne, natomiast 0,37% to pomieszczenia tymczasowe i 0,55% mieszkania chronione.
4. Na łączną liczbę 542 mieszkań, 51 lokali znajduje się na terenach wiejskich zlokalizowanych w 13 obiektach, z których 8 zarządzanych jest przez Miejski Zarząd Obiektów Komunalnych, a 5 obiektami zarządza Administracja Oświaty.
5. Część z lokali przeznaczona na najem socjalny utrzymywana jest w 7 obiektach mieszkalnych, zgodnie z podjętą uchwałą Rady Miejskiej w Kluczborku Nr XXXIV/334/05.

TABELA NR 1.

l.p.	Zasoby mieszkaniowe	Zasoby mieszkaniowe		Lokale socjalne		Lokale tymczasowe		Lokale chronione	
		ilość lokali	pow. użyt. m ²	ilość lokali	pow. użyt. m ²	ilość lokali	pow. użyt. m ²	ilość lokali	pow. użyt. m ²
1	MZOK	172	7 822	28	1 268	0	0	2	138,34
2	WSPÓLNOTY MIESZKANIOWE	370	1 7242	49	1 639	3	60	0	0
3	RAZEM	542	25 064	77	2 907	3	60	2	138,34

TABELA NR 2.

L.P.	ROK	Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Kluczbork na lata 2025 – 2029					
		OGÓLEM	SOCJALNE	TYMCZASOWE	CHRONIONE	DO SPRZEDAŻY	NOWO-BUDOWANE
1	2025	530	78	3	2	12	0
2	2026	518	80	3	2	12	0
3	2027	506	80	3	3	12	0
4	2028	494	80	3	3	12	0
5	2029	482	80	3	3	12	0

6. W powyższej tabeli nie ujęto planowanej inwestycji budowy mieszkań SIM (Społecznej Inicjatywy Mieszkaniowej), o najmem których będą mogli ubiegać się mieszkańcy Gminy Kluczbork oraz obecni najemcy lokali komunalnych.

Spółka SIM Opolskie z siedzibą w Nysie będzie realizowała na terenie Gminy Kluczbork przedsięwzięcie polegające na budowie budynku wielomieszkaniowego, tym samym planuje się wybudowanie w Kluczborku 150 mieszkań o powierzchni od 40 do 65 metrów kwadratowych.

Ukończenie inwestycji planowane jest na przełomie roku 2025-2026. W kolejnych latach planuje się powiększenie zasobu mieszkaniowego SIM do łącznej liczby 500 mieszkań.

TABELA NR 3

STAN TECHNICZNY BUDYNKÓW (nie uwzględniono planowanej sprzedaży lokali w latach 2025-2029)						
l.p.	Wyposażenie w instalacje	2025	2026	2027	2028	2029
1.	Instalacja elektryczna	100,00% (542 lokali)	100,00% (542 lokali)	100,00% (542 lokali)	100,00% (542 lokali)	100,00% (542 lokali)
2.	Instalacja wodociągowa	100,00% (542 lokali)	100,00% (542 lokali)	100,00% (542 lokali)	100,00% (542 lokali)	100,00% (542 lokali)
3.	Podłączenie kanalizacji sanitarnej	97,97% (531 lokali) Szamba 2,03 % (11 lokali)	97,97% (531 lokali) Szamba 2,03 % (11 lokali)	97,97% (531 lokali) Szamba 2,03 % (11 lokali)	97,97% (531 lokali) Szamba 2,03 % (11 lokali)	97,97% (531 lokali) Szamba 2,03 % (11 lokali)
4.	WC w lokalach	88,93% (482 lokali)	90,40% (490 lokali)	91,88% (498 lokali)	92,99% (504 lokali)	94,10% (510 lokali)
5.	Łazienki	82,10% (445 lokali)	83,58% (453 lokali)	85,06% (461 lokali)	86,16% (467 lokali)	87,27% (473 lokali)
6.	Instalacje gazowe	93,54% (507 lokali)	93,54% (507 lokali)	93,54% (507 lokali)	93,54% (507 lokali)	93,54% (507 lokali)
7.	Centralne ogrzewanie (miejskie, kotłownia węglowa)	33,95% (184 lokali)	33,95% (184 lokali)	33,95% (184 lokali)	33,95% (184 lokali)	33,95% (184 lokali)
8.	Ogrzewanie piecowe	37,45% (203 lokali)	34,69% (188 lokali)	31,92% (173 lokali)	29,15% (158 lokali)	26,38% (143 lokali)
9.	Ogrzewanie elektryczne	3,51% (19 lokali)	4,43% (24 lokali)	5,35% (29 lokali)	5,72% (31 lokali)	6,64% (36 lokali)
10.	Ogrzewanie gazowe	25,09% (136 lokali)	26,94% (146 lokali)	28,78% (156 lokali)	30,63% (166 lokali)	32,47% (176 lokali)

Rozdział 3

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali w latach 2025-2029

1. Z uwagi na wiek obiektów mieszkalnych wymagane są bieżące remonty i modernizacje w szczególności związane z pokryciami dachowymi, ogrzewaniem i wentylacją, elewacjami, stolarką okienną i drzwiową oraz przeprowadzanie dalszych remontów i modernizacji w takim zakresie, aby można było zapewnić bezpieczne warunki lokalowe mieszkańcom z uwzględnieniem możliwości finansowych gminy oraz wspólnot mieszkaniowych.
2. Analizując stan techniczny budynków i lokali zasobu mieszkaniowego Gminy Kluczbork, ustalono wielkość środków finansowych potrzebnych na remontu i modernizacje z podziałem na kolejne lata, co przedstawiono w Tabeli nr 4. Część obiektów we wspólnotach mieszkaniowych ma możliwość dofinansowania niezbędnych remontów z budżetu gminy. Zakłada się prowadzenie dalszych prac rewitalizacyjnych budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w przypadku powstania programu finansującego w całości lub części takie przedsięwzięcia.

TABELA NR 4.

L.P.	RODZAJ PRAC REMONTOWYCH i MODERNIZACYJNYCH	R O K (tys.)					RAZEM (tys. zł)
		2025	2026	2027	2028	2029	
1	Roboty ogólnobudowlane	90	110	110	110	110	530
2	Kominy i piece	30	25	25	25	25	130
3	Stolarka okienna i drzwiowa	80	90	50	35	30	285
4	Elewacje i docieplenie	250	300	180	180	180	1090
5	Instalacje wodno- kanalizacyjne	35	35	30	30	30	160
6	Instalacje elektryczne	55	50	45	30	30	210
7	Instalacje gazowe	100	100	100	100	100	500
8	Pokrycia dachowe	120	120	130	140	150	660
9	Inne	35	35	40	40	40	190
	RAZEM	795	865	710	690	695	3755

Rozdział 4

Planowana sprzedaż lokali w latach 2025-2029.

1. Planowaną sprzedaż lokali komunalnych przedstawiono w Tabeli nr 2, przyjmując z ostatnich 5 lat średnioroczną sprzedaż lokali mieszkalnych - 12 rocznie, pozwoli w kolejnych latach uzyskać ok 449 - 500 tysięcy złotych rocznie. Planowane wpływy ze sprzedaży lokali przedstawiono w Tabeli nr 5.
2. Sprzedaż mieszkań komunalnych realizowana jest w oparciu o uchwałę Nr IV/29/02 Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 30 grudnia 2002 roku w sprawie zasad zbywania lokali mieszkalnych stanowiących zasób Gminy Kluczbork oraz Uchwały nr LXV/909/23 z dnia 29 listopada 2023 r. w sprawie zmiany do w/w Uchwały.

3. Nie umożliwia się sprzedaży lokali mieszkalnych znajdujących się w obiektach przebudowanych z adaptacją na lokale mieszkalne, wykonanych po 1 stycznia 2004 roku stosownie do uchwały Nr VI/64/07 Rady Miejskiej z dnia 28 marca 2007 roku oraz mieszkań zlokalizowanych w obiektach wytypowanych na wynajem jako najem socjalny, zgodnie z uchwałą Nr XXXIV/334/05 Rady Miejskiej z dnia 26 stycznia 2005 roku.
4. Pozyskane w latach 2025-2029 lokale mieszkalne o powierzchni przekraczającej 80m² p.u., z uwagi na koszty ich utrzymania, przeznaczone zostaną do sprzedaży wolnorynkowej bądź adaptacji na mniejsze lokale socjalne, przy uwzględnieniu możliwości technicznych. Pomieszczenia, które nie spełniają wymogów lokalu mieszkalnego również wyznacza się do sprzedaży.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej

1. Ustala się następujące rodzaje czynszów:
 - a) za lokale mieszkalne typu stałego,
 - b) za najem socjalny,
 - c) za pomieszczenia tymczasowe,które opłacają najemcy mieszkaniowego zasobu gminy.
2. Czynsz powinien obejmować podatek od nieruchomości, ubezpieczenie, koszty administrowania, koszty konserwacji i remontu, koszty założenia opomiarowania poboru wody wraz z opłatą abonamentową, koszty utrzymania technicznego obiektu, koszty utrzymania zieleni, koszty utrzymania części wspólnych obiektu, w tym opłaty za utrzymanie czystości, energię elektryczną i ciepłą w częściach wspólnych obiektu.
3. Stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania ustala Burmistrz Miasta Kluczborka, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość, określonych w art. 7 ustawy. W sprawie dotyczącej podwyższenia stawek czynszu w mieszkaniowym zasobie Gminy Kluczbork opinie wyraża Rada Miejska.
4. Podwyższanie czynszu za użytkowanie lokalu może być dokonywane nie częściej niż co sześć miesięcy (art. 9 ust. 1 ustawy).
5. Planuje się w latach 2025-2029 podwyższanie stawek czynszowych od 10% - do 20% corocznie, celem zagwarantowania pokrycia kosztów eksploatacyjnych lokali określonych w pkt. 2 niniejszego rozdziału. Przychody z czynszów nie pokrywają całych kosztów finansowania gospodarki mieszkaniowej, co przedstawiono w Tabeli Nr 6.
6. Zakłada się, że stawka bazowa czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, wynajętego na czas nieoznaczony w poszczególnych latach objętych Programem, nie może przekroczyć 3 % wartości odtworzeniowej budynku w danym roku, a wysokość czynszu za lokale socjalne nie może przekroczyć 50% wartości najniższej stawki czynszowej obowiązującej w gminnym zasobie mieszkaniowym.
7. Nie przewiduje się obniżek stawek czynszowych.
8. Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie odpowiadające wysokości czynszu jakie gmina mogłaby otrzymać z tytułu najmu lokalu.

Rozdział 6.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

1. Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kluczbork, powierzono jednostce organizacyjnej Miejskiemu Zarządowi Obiektów Komunalnych w Kluczborku. Cały zasób mieszkaniowy zlokalizowany jest w 176 obiektach mieszkalnych, z których 27 stanowi w 100% własność gminy, a w 21 obiektach zarząd sprawuje Miejski Zarząd Obiektów Komunalnych. Pięć lokali mieszkalnych znajduje się w gminnych obiektach

oświatowych. Większość lokali 68,27% zlokalizowanych jest w 147 wspólnotach mieszkaniowych, w których Gmina posiada udziały w przedziale od 3,23% do 85,18%, zarząd nad nimi sprawują powołane do tego zarządy wspólnot oraz zarządcy na podstawie zawartej umowy. W małych wspólnotach dopuszcza się zarządzanie przez wszystkich właścicieli. Przy powstaniu dużej wspólnoty zaleca się niezwłoczne powołanie zarządu wspólnoty i ewentualny wybór zarządcy nieruchomością wspólną.

2. Zarządca budynkami komunalnymi - MZOK, samodzielnie podejmuje decyzje w zakresie:

1) Bieżącej eksploatacji budynków obejmującej:

- a) utrzymanie w należyтым stanie i czystości pomieszczeń oraz urządzeń budynku służących do wspólnego użytku, jak również otoczenia budynku poprzez wywóz nieczystości stałych i płynnych, sprzątanie pomieszczeń wspólnego użytkowania, usuwania śniegu, likwidacji sopli z dachów, przeprowadzania ewentualnych dezynfekcji, dezynsekcji i deratyzacji,
- b) wykonywanie bieżącej konserwacji i remontów obiektów oraz pomieszczeń wspólnego użytkowania, naprawy instalacji i urządzeń oraz usuwania awarii i jej skutków, zgodnie z art. 6 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
- c) przeprowadzanie okresowych przeglądów technicznych obiektu i lokali zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego wraz z typowaniem niezbędnych remontów,
- d) prowadzenie dokumentacji technicznej i eksploatacyjnej obiektu.

2) Obsługi lokatorów mieszkań obejmującej:

- a) prowadzenie ewidencji właścicieli i najemców mieszkań,
- b) przygotowanie umów najmu oraz ich zawieranie po uzyskaniu pozytywnej opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej,
- c) naliczanie czynszu i innych opłat za eksploatację lokalu, przyjmowanie i przekazywanie lokali najemcom w oparciu o protokoły zdawczo - odbiorcze, prowadzenie dokumentacji mieszkań, przyjmowanie oraz egzekwowanie czynszu - opłat, wypowiedanie zawartych umów w przypadkach ustawowo określonych,
- d) prowadzenie obsługi i dokumentacji ekonomiczno - finansowej.

3. Nie przewiduje się zmian w sposobie dotychczasowego zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są wpływy z czynszów za najem lokalu, inne opłaty za używanie lokali oraz wpływy ze sprzedaży lokali komunalnych. Planowy poziom wpływów w latach 2025 – 2029 przedstawiono w Tabeli Nr 5.

Tabela Nr 5.

PLANOWANY POZIOM WPŁYWÓW						
L.P.	ŹRÓDŁA FINANSOWANIA	ROK (w tys. zł)				
		2025	2026	2027	2028	2029
1	Wpływy z czynszu i innych opłat	3441	3750	4160	4620	5082
2	Wpływy ze sprzedaży lokali	490	510	550	590	650
	RAZEM	3931	4260	4710	5210	5732

Rozdział 8.

Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty eksploatacji, koszty remontowe i modernizacyjne oraz koszty zarządu nieruchomością wspólną.

TABELA NR 6.

WIELKOŚĆ PLANOWANYCH KOSZTÓW						
L.P.	OPIS KOSZTÓW	ROK (w tys. zł)				
		2025	2026	2027	2028	2029
1	Zaliczki na utrzymanie nieruchomości wspólnej	1100	1150	1220	1300	1420
2	Remonty i modernizacje	795	865	710	690	695
3	Koszty eksploatacyjne	160	180	205	240	275
RAZEM		2055	2195	2135	2230	2390

Rozdział 9

Działania skierowane na poprawę ściągłości czynszu.

1. Na podstawie Uchwały Rady Miejskiej nr XXXIX/588/21 z dnia 22 grudnia 2021 r., w sprawie szczegółowych zasad, sposobu i trybu umarzania, odraczania i rozkładania na raty należności pieniężnych mających charakter cywilnoprawny w Gminie Kluczbork i jednostkom podległym możliwe jest udzielenie najemcom zalegającym z opłatami czynszowymi pomocy w formie:
 - a) rozłożenia zaległości na raty,
 - b) umarzania zaległości,
 - c) odraczania terminu płatności.
2. Na podstawie zarządzenia Dyrektora Miejskiego Zarządu Obiektów Komunalnych z dnia 01.02.2011 r. oraz późniejszych zmian, w sprawie możliwości spłaty zadłużenia czynszowego poprzez wykonywanie prac na rzecz Gminy Kluczbork, umożliwia się najemcom będącym w trudnej sytuacji finansowej, spłatę zaległych należności czynszowych w formie świadczenia rzeczowego.
3. Wszystkie powyższe formy spłaty należności czynszowych rozpatrywane są na wniosek najemcy.
4. W zakresie egzekwowania należności z tytułu czynszów i innych opłat związanych z użytkowaniem i eksploatacją lokali mieszkalnych ustala się procedurę poprzez wezwania dłużników do dobrowolnej zapłaty zaległych należności, zawieranie porozumień o ratalnej spłacie zadłużenia czynszowego, a w przypadku braku skutku w/w działań kierowanie roszczeń gminy na drogę postępowania sądowego i egzekucyjnego.

Rozdział 10.

Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

1. Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, obejmujące kryteria wyboru osób, przy uwzględnieniu wysokości dochodów, warunków bytowych i innych wymogów, reguluje uchwała Rady Miejskiej w Kluczborku Nr XL/600/22 z dnia 22 stycznia 2022 roku.
2. Zasadnicze działania mające na celu poprawę i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kluczbork:
 - a) zwiększanie ilości lokali do najmu socjalnego według bieżącej analizy potrzeb,
 - b) w miarę potrzeb zwiększanie ilości pomieszczeń tymczasowych,

- c) prowadzenie racjonalnej polityki zamian lokali mieszkalnych pomiędzy najemcami z uwzględnieniem ilości osób gospodarstwa domowego oraz sytuacji materialnej najemców.
- d) w przypadku uzyskania lokalu o powierzchni użytkowej ok 80 m², adaptowanie go na mniejsze lokale socjalne lub przeznaczenie lokalu do sprzedaży wolnorynkowej,
- e) przeprowadzanie remontów lokali i budynków komunalnych,
- f) przeznaczanie lokali mieszkalnych o znacznym stopniu zużycia do remontu na koszt własny przyszłego najemcy, w zamian za czasowe zwolnienie z czynszu,
- g) odzyskiwanie lokali o niskim standardzie z przeznaczeniem do najmu socjalnego, w tym dla osób, w stosunku do których sąd orzekł eksmisję,
- h) dostosowanie standardu i wielkości lokalu mieszkalnego do możliwości finansowych, dochodu i stanu rodzinnego najemcy, a tym samym stworzenie rodzinom posiadającym odpowiednie zasoby finansowe, a zajmującym lokale komunalne o niskim standardzie, możliwości polepszenia warunków mieszkaniowych.