

UCHWAŁA Nr XI/54/25
RADY GMINY KIWITY

z dnia 18 lutego 2025r.

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

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 (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 725) **Rada Gminy Kiwity u c h w a l a**, co następuje:

§ 1. Rada Gminy Kiwity uchwala „Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Kiwity na lata 2025-2029”.

§ 2. „Wieloletnimi Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Kiwity na lata 2025-2029”, zwany w dalszej treści „Programem” ma za zadanie stworzyć podstawowe zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kiwity oraz ustalić strategię działania władz samorządowych w zakresie szeroko pojętej polityki mieszkaniowej wspólnoty samorządowej.

I. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach.

§ 3. 1. W zasobie Gminy Kiwity znajduje się 8 budynków w których mieści się 12 lokali mieszkalnych w tym 1 lokal socjalny w tym:

- 1) wydzielone mieszkania w budynkach publicznych -2,
- 2) mieszkania w pozostałych budynkach – 9,
- 3) lokale będące przedmiotem najmu socjalnego lokalu -1.

Łączna powierzchnia użytkowa lokali wynosi 611,23m².

2. Prognoza dotycząca wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Kiwity w latach 2025-2029 uwzględnia sprzedaż lokali mieszkalnych.

3. Ogólny stan techniczny budynków jest dobry. Przy określeniu stanu technicznego budynków przyjęto następujące założenia:

- 1) bardzo dobry – budynki nowo wybudowane lub po kapitalnym remoncie, wyposażone w pełne media (np. centralne ogrzewanie) o stopniu zużycia nieprzekraczającym 10%,
- 2) przy stanie technicznym dobrym – budynki dobrze utrzymane konserwowane, odpowiadające wymogom normatywnym o stopniu zużycia nieprzekraczającym 20%,
- 3) średni – budynki utrzymane należycie, gdzie występują ewentualne uszkodzenia i ubytki niezagrożące bezpieczeństwu lokali o stopniu zużycia nieprzekraczającym 70%. Wymagana jest bieżąca konserwacja oraz roboty remontowe i naprawcze pojedynczych elementów obiektu.

4. Aktualny stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy:

- 1) 11 lokali posiada dobry stan techniczny,
- 2) 1 lokal posiada średni stan techniczny.

5. Działania Gminy będą się koncentrowały na utrzymaniu mieszkaniowego zasobu gminy w należytych stanie technicznym.

6. W latach 2025-2029 Gmina prowadzić będzie politykę mieszkaniową w taki sposób, aby stan techniczny zasobu gminy nie uległ pogorszeniu.

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

§ 4.1. Większość budynków gminnych zachowana jest w należyтым stanie technicznym, oceniona jako stan dobry tj. budynki dobrze utrzymane konserwowane, odpowiadające wymogom normatywnym o stopniu zużycia nieprzekraczającym 20%.

Aby zapewnić ciągłość należytego stanu technicznego budynków gminnych w kolejnych latach, a także podnoszenie ich stanu technicznego zostaną ponoszone nakłady finansowe mające głównie na celu zatrzymanie procesu degradacji technicznej, dostosowanie do obowiązujących przepisów budowlanych, a także podniesienia komfortu i estetyki.

2. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali wskazuje na konieczność poprawy warunków mieszkaniowych w około 8% ogólnego zasobu.

3. Plan remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego Gminy Kiwity.

L.p.	Wyszczególnienie	2025	2026	2027	2028	2029
1	Remont dachów i elementów budynku	4 000,00zł	4 500,00zł	5 000,00zł	5 000,00zł	5 500,00zł
2	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	2 000,00zł	2 000,00zł	1 500,00zł	1 500,00zł	2 000,00zł
3	Naprawa systemów grzewczych	2 000,00zł	2 500,00zł	2 500,00zł	2 500,00zł	2 500,00zł
4	Naprawa instalacji elektrycznej i sanitarnej	2 000,00zł	2 000,00zł	2 500,00zł	2 500,00zł	2 000,00zł
5	Remont lokali	2 000,00zł	2 000,00zł	2 500,00zł	3 000,00zł	2 500,00zł
	Ogółem	12 000,00zł	13 000,00zł	14 000,00zł	14 500,00zł	14 500,00zł

4. Realizacja w poszczególnych latach planu remontów i modernizacji uzależniona będzie od posiadanych środków finansowych w danym roku budżetowym.

5. Zakres planowanych prac może ulec zmianie w przypadku braku środków na jego realizację lub zmiany priorytetów.

III. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

§ 5. 1. W latach 2025-2029 planuje się sprzedać 5 lokali:

- 1) 2025 rok - 1 lokal,
- 2) 2026 rok - 1 lokal,
- 3) 2027 rok - 1 lokal,
- 4) 2028 rok - 1 lokal,
- 5) 2029 rok - 1 lokal.

2. Wykonanie planu sprzedaży budynków i lokali uzależniona będzie od ilości złożonych wniosków o wykup przez najemców.

IV. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

§ 6. 1. Stawka bazowa czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu będzie zróżnicowana w zależności od ich 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:

- 1) centralne ogrzewanie sieciowe - 10 %
- 2) doprowadzona woda do lokalu - 10 %
- 3) łazienka - 10 %

3. Ze względu na ogólny stan techniczny budynku, stawka bazowa czynszu:

- 1) przy stanie technicznym bardzo dobrym – ulega podwyższeniu o 30%,
- 2) przy stanie technicznym dobry – ulega podwyższeniu o 25%,
- 3) przy stanie technicznym średnim – nie ulega zmianie.

4. Ustala się następujące kryteria oceny stanu technicznego budynków, o których mowa w ust. 3:

- 1) bardzo dobry – budynki nowo wybudowane lub po kapitalnym remoncie, wyposażone w pełne media (np. centralne ogrzewanie) o stopniu zużycia nieprzekraczającym 10%,
- 2) przy stanie technicznym dobrym – budynki dobrze utrzymane konserwowane, odpowiadające wymogom normatywnym o stopniu zużycia nieprzekraczającym 20%,
- 3) średni – budynki utrzymane należyście, gdzie występują ewentualne uszkodzenia i ubytki niezagrożące bezpieczeństwu lokali o stopniu zużycia nieprzekraczającym 70%. Wymagana jest bieżąca konserwacja oraz roboty remontowe i naprawcze pojedynczych elementów obiektu.

5. Czynsz może być ustalony na okres co najmniej 1 roku.

6. Stawka czynszu w przypadku najmu socjalnego lokalu wynosi 50% stawki bazowej czynszu, obowiązującej w gminnym zasobie mieszkaniowym.

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

§ 7. 1. W mieszkaniowym zasobie gminy, z wyłączeniem lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych wprowadza się niezależnie od czynników wpływających na poziom czynszu również obniżki czynszu, dla najemców o niskich dochodach.

2. Na wniosek najemcy o niskich dochodach, stawka czynszu może być obniżona, gdy najemca spełnia 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.

3. 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.

V. 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.

§ 8. Lokale i budynki wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy są zarządzane aktualnie przez Gminę Kiwity oraz dwa budynki przez zarządcę. Przewiduje się w kolejnych latach (w miarę dokonywanych sprzedaży lokali mieszkalnych), że zarząd lokali będzie całkowicie wykonywany przez wspólnoty mieszkaniowe.

VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 9. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach od 2025 do 2029 są;

- 1) przychody z tytułu wynajmu lokali mieszkalnych,
- 2) przychody z tytułu wynajmu lokali użytkowych,
- 3) przychody z tytułu sprzedaży lokali gminnych,
- 4) z innych środków budżetowych.

VII. 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.

§ 10. Podział planowanych kosztów na mieszkaniowy zasób Gminy 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 przedstawia się następująco:

Rodzaj wydatku	2025	2026	2027	2028	2029
Koszty bieżącej eksploatacji	3.400,00zł	3.600,00zł	3.800,00zł	4.000,00zł	4.200,00zł
Koszty remontów	4.000,00zł	4.500,00zł	5.000,00zł	5.000,00zł	5.000,00zł
Koszty modernizacji lokali i budynków	8.000,00zł	8.500,00zł	9.000,00zł	9.500,00zł	9.500,00zł
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli	2.200,00zł	2.300,00zł	2.400,00zł	2.500,00zł	2.600,00zł
Wydatki inwestycyjne	0,00zł	0,00zł	0,00zł	0,00zł	0,00zł

2. Wysokość kosztów to głównie koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów, modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

VIII. Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

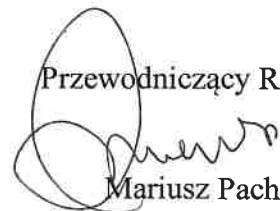
§ 11. Z uwagi na trudną sytuację mieszkaniową należy przestrzegać następujących zasad:

- 1) zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych poprzez racjonalne wykorzystanie zasobu,
- 2) prowadzenie dokumentacji związanej z najmem lokali,
- 3) windykowanie na bieżąco należności czynszowych oraz podejmowania działań w celu zapewnienia regularnego i terminowego otrzymywania z tytułu czynszu,
- 4) zmniejszania liczby wspólnot mieszkaniowych z niskim udziałem Gminy poprzez sprzedaż ostatnich lokali gminnych,
- 5) wspieranie najemców w zakresie wykonywania ulepszeń w lokalu, mających na celu podniesienie standardu technicznego.

§ 12. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kiwity.

§ 13. Uchyla się uchwałę Nr IX/42/24 Rady Gminy Kiwity z dnia 28 listopada 2024 r. w sprawie uchwalenia „Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Kiwity na lata 2025-2029”.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Mariusz Pachucki

