

Projekt

z dnia 17 kwietnia 2025 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY KOZY**

z dnia 2025 r.

**w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Kozy na lata
2025 - 2030**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1465 ze zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. j. Dz. U z 2023 r., poz. 725)

**Rada Gminy Kozy
uchwala, co następuje:**

§ 1. Przyjmuje się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Kozy na lata 2025 – 2030, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kozy.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Milosz Zelek

Załącznik do uchwały Nr

Rady Gminy Kozy

z dnia.....2025 r.

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Kozy na lata 2025 - 2030

Rozdział 1.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Kozy w latach 2025-2030

§ 1. 1. Ilekcioć w uchwale jest mowa o Gminie - należy rozumieć przez to Gminę Kozy.

2. Obecna i prognozowana wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy.

Mieszkaniowy zasób Gminy tworzą lokale mieszkalne, w budynkach stanowiących własność Gminy. Skład tego zasobu na dzień 31.12.2024 r. to 36 lokali mieszkalnych, o łącznej powierzchni użytkowej 1347,67 m², usytuowane w 7 budynkach (tabela nr 1).

Tabela nr 1

L. p.	Położenie budynku	Ilość lokali mieszkalnych	Powierzchnia użytkowa (w m ²)
1.	ul. Krakowska 1	6	163,26
2.	ul. Krakowska 3	5	209,95
3.	ul. Krakowska 7	5	180,83
4.	ul. Szkolna 1	1	96,87
5.	ul. Szkolna 6	7	245,32
6.	ul. Bielska 9	10	347,78
7.	ul. Przecznia 64	2	103,66
	Łącznie	36	1347,67

Prognozuje się, że w latach 2025-2030 wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy będzie kształtowała się następująco (tabela nr 2).

Tabela nr 2

Rok	Liczba lokali mieszkalnych
2025	36
2026	36
2027	36
2028	36
2029	37
2030	37

3. Stan techniczny budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

1) Budynki wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy to obiekty o zróżnicowanym wieku, stanie technicznym, standardzie oraz wyposażeniu w instalacje techniczne. W zasobie, wg kryterium wieku dominują budynki wybudowane przed rokiem 1945 (tabela nr 3).

Tabela nr 3

Wiek budynków	Liczba budynków	Ilość lokali	powierzchnia użytkowa lokali (w m ²)
przez rokiem 1945	5	33	1147,14

po roku 1945	2	3	200,53
--------------	---	---	--------

2) Podstawowe wyposażenie lokali i budynków w zasobie Gminy stanowi sieć wodociągowa, kanalizacyjna i elektryczna. Dominuje indywidualny system ogrzewania lokali, w postaci pieca węglowego zainstalowanego bezpośrednio w lokalu. Ten system dotyczy 26 mieszkań z zasobu gminnego.

3) System ogrzewania w lokalach oraz obecny stan techniczny budynków przedstawia tabela nr 4.

Tabela nr 4

l.p.	Położenie budynku	Instalacja gazowa w budynkach	Sposób ogrzewania lokali	Stan techniczny budynków
1.	ul. Krakowska 1	w 2 lokalach mieszkalnych	wszystkie lokale w budynku wyposażone w piece na paliwo stałe	dostateczny
2.	ul. Krakowska 3	w 2 lokalach mieszkalnych	w 1 lokalu ogrzewanie elektryczne, pozostałe lokale w budynku wyposażone w piece na paliwo stałe	dostateczny
3.	ul. Krakowska 7	w 3 lokalach mieszkalnych	w 1 lokalu kocioł gazowy, pozostałe lokale wyposażone w piece na paliwo stałe	dostateczny
4.	ul. Szkolna 1	w 1 lokalu mieszkalnym	kocioł gazowy w 1 lokalu mieszkalnym	dobry
5.	ul. Szkolna 6	w 3 lokalach mieszkalnych	2 lokale wyposażone w kocioł gazowy, pozostałe lokale wyposażone w piece na paliwo stałe	dobry
6.	ul. Bielska 9	brak	w 3 lokalach ogrzewanie elektryczne, w pozostałych lokalach piece na paliwo stałe	dostateczny
7.	ul. Przecznia 64	w 2 lokalach mieszkalnych	w 2 lokalach kocioł gazowy	dobry

4. Prognozę stanu technicznego budynków w poszczególnych latach przedstawia tabela nr 5.

Tabela nr 5

Stan techniczny	Położenie budynku	2025	2026	2027	2028	2029	2030
dobry	ul. Szkolna 1 ul. Przecznia 64 ul. Szkolna 6	2	2	2	2	2	2
dostateczny	ul. Krakowska 1 ul. Krakowska 3 ul. Krakowska 7 ul. Bielska 9	34	34	34	34	34	34

Użyte w tabeli 4 i 5 określenia oznaczają odpowiednio:

"stan techniczny dobry" - budynek nie wymaga modernizacji w okresie objętym prognozą, możliwe remonty bieżące;

"stan techniczny dostateczny" - elementy konstrukcji są w dobrym stanie, natomiast inne elementy budynku wymagają modernizacji lub wymiany.

Rozdział 2.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na lata 2025-2030

§ 2. 1. Większość budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy jest w zadowalającym stanie technicznym, nie mniej jednak ze względu na wiek budynków są one mocno wyeksploatowane, wymagają przeprowadzenia niezbędnych remontów i modernizacji. Przy planowaniu remontów i modernizacji wykorzystywane są zalecenia wynikające z przeprowadzonych okresowych kontroli stanu technicznego oraz z przeglądów pięcioletnich.

2. Realizacja remontów i modernizacji, które będą przeprowadzane w kolejnych latach będzie miała na celu utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie niepogorszonym.

3. Priorytetami przy realizacji modernizacji budynków będzie wymiana starych źródeł ciepła na ekologiczne, natomiast w zakresie remontów usuwanie stanów awaryjnych zagrażających życiu i bezpieczeństwu mieszkańców i ich mienia. Analizę potrzeb remontowych i modernizacyjnych przedstawia tabela nr 6.

Tabela Nr 6

Rok	Prognozowany zakres remontów i modernizacji lokali i budynków z zasobu Gminy	Prognozowane koszty modernizacji i remontów
Remonty	Planowany zakres remontów	Koszty w tys. zł
2025	wymiana podłóg w lokalach	3
	remonty dachów i pokrycia dachowego, obróbki blacharskie	6
	ocieplenie stropów wełną	10
	wymiana stolarki drzwiowej oraz pieców grzewczych	8
	remont kominów	4
	malowanie klatek schodowych	10
	naprawa instalacji elektrycznych w mieszkaniach	3
2026	remonty mieszkań do zasiedlenia	10
	wymiana stolarki drzwiowej, wymiana pieców grzewczych	4
	remont kominów	4
	naprawa instalacji elektrycznych w mieszkaniach	3
	remont instalacji wodnokanalizacyjnych w mieszkaniach	3
2027	remont instalacji wodnokanalizacyjnych w mieszkaniach	4
	ocieplenie stropów wełną	15
	remont instalacji elektrycznych w mieszkaniach	3
	remonty mieszkań do zasiedlenia	8
	remonty dachów i pokrycia dachowego	300

	wymiana stolarki drzwiowej, wymiana pieców grzewczych	6
2028	wymiana instalacji wodnokanalizacyjnych w mieszkaniach	3
	remonty dachów i pokrycia dachowego	6
	remonty mieszkań do zasiedlenia	10
	wymiana instalacji elektrycznych w mieszkaniach	3
	malowanie klatek schodowych	8
2029	remont instalacji wodnokanalizacyjnych w mieszkaniach	3
	remont instalacji elektrycznych w mieszkaniach	3
	remonty dachów i pokrycia dachowego	6
	ocieplenie stropów wełną	10
	wymiana stolarki okiennej, drzwiowej, wymiana pieców grzewczych	8
2030	wymiana instalacji wodnokanalizacyjnych w mieszkaniach	3
	remonty mieszkań do zasiedlenia	6
	wymiana instalacji elektrycznych w mieszkaniach	3
	remont dachów i pokrycia dachowego	5
	malowanie klatek schodowych	10
	wymiana stolarki drzwiowej, wymiana pieców grzewczych	6
Modernizacje	Prognoszony zakres modernizacji	Koszty w tys. zł
2025	brak modernizacji	0
2026	zmiana sposobu ogrzewania	150
2027	brak modernizacji	0
2028	brak modernizacji	0
2029	brak modernizacji	0
2030	brak modernizacji	0

Zakres planowanych remontów i modernizacji może ulec zmianie w przypadku braku środków finansowych na ich realizację lub zmiany priorytetów.

Rozdział 3.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

§ 3. W celu prowadzenia właściwego gospodarowania lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, polegającego na utrzymaniu obiektów we właściwym stanie technicznym, poprawie warunków mieszkaniowych lokatorów przyjmuje się do realizacji następujące zasady polityki czynszowej dla mieszkaniowego zasobu gminy, wynikające z niniejszego Programu:

- 1) Wójt Gminy ustala stawkę bazową czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali nie częściej niż jeden raz w roku;
- 2) przy określaniu stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy bierze się pod uwagę czynniki podwyższające oraz czynniki obniżające wysokość stawki bazowej czynszu, czynników tych nie stosuje się dla lokali w ramach najmu socjalnego tabela (tabela Nr 7).

Tabela Nr 7

Zestawienie czynników podwyższających i obniżających wartość stawki czynszu dla lokalu

L.p.	Czynniki podwyższające oraz obniżające wysokość stawki bazowej czynszu	wysokość procentowa obniżenia stawki bazowej czynszu	wysokość procentowa podwyższenia stawki bazowej czynszu
1.	Położenie budynku w centrum miejscowości	0%	+5%
2.	Położenie lokalu w przyziemiu budynku	-10%	0%
3.	stan techniczny budynku dostateczny	-20%	0%
4.	stan techniczny budynku dobry	0%	+5%
5.	brak toalety w lokalu	-5%	0%
6.	brak łazienki w lokalu	-5%	0%
7.	brak gazu sieciowego w lokalu	-10%	0%

Użyte w tabeli nr 7 określenia oznaczają:

"przyziemie" - położenie lokalu na poziomie piwnic;

"centrum miejscowości" - przez centrum miejscowości należy rozumieć obszar o szczególnym znaczeniu dla zaspokajania potrzeb mieszkańców, na którym usytuowane są obiekty użyteczności publicznej, obiekty kultury, rozwinięty układ komunikacyjny, rozwinięta infrastruktura techniczna. **"stan techniczny dostateczny"** oraz **"stan techniczny dobry"** zgodnie z definicją w rozdziale 1 § 1 ust. 4.

Rozdział 4.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy w latach 2025-2030.

§ 4. 1. Mieszkaniowym zasobem Gminy zarządza Wójt Gminy Kozy.

2. Gmina realizując program gospodarowania mieszkaniowym zasobem dokonuje czynności w zakresie:

- 1) utrzymania w należytym stanie technicznym budynków komunalnych oraz lokali;
- 2) zapewnienia bezpieczeństwa i obsługi eksploatacyjnej budynków;
- 3) zapewnienia obsługi finansowo-księgowej;
- 4) prowadzenia spraw związanych z weryfikacją wniosków o najem, zawieraniem umów najmu oraz nadzór nad ich przestrzeganiem.

3. Przyjmuje się, że w latach 2025-2030 nie nastąpi istotna zmiana w modelu zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Rozdział 5.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej oraz planowana sprzedaż lokali

§ 5. 1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2025-20230 będą dochody z czynszów z najmu lokali mieszkalnych oraz środki własne Gminy. Gmina, w miarę możliwości będzie starała się pozyskać środki zewnętrzne na inwestycje.

2. Prognozę dotyczącą źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej, wpływów z czynszów oraz planowaną sprzedaż lokali w latach 2025-2030 przedstawia tabela nr 8.

Tabela nr 8

Rok	Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej	Prognozowana wysokość wpływów z gospodarki mieszkaniowej (w tys. zł)	Prognozowana sprzedaż lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy (w sztukach)

2025	wpływy z najmu lokali mieszkalnych	118	0
2026	wpływy z najmu lokali mieszkalnych	121	0
2027	wpływy z najmu lokali mieszkalnych	125	0
2028	wpływy z najmu lokali mieszkalnych	129	0
2029	wpływy z najmu lokali mieszkalnych	133	0
2030	wpływy z najmu lokali mieszkalnych	137	0

Rozdział 6.

Wysokość kosztów w latach 2025-2030, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, a także wydatki inwestycyjne

§ 6. Przewidywaną wysokość kosztów w latach 2025-2030 przedstawiono w tabeli nr 9, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, a także wydatki inwestycyjne. Wysokość kosztów oszacowano w oparciu o dotychczasowe wydatki.

Tabela nr 9

Okres obowiązywania	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Koszty bieżącej eksploatacji (w tys. zł)	52	54	56	58	60	62
Koszty remontów i modernizacji lokali i budynków (w tys. zł)	44	30	336	30	30	33
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi (w tys. zł)	9	11	13	15	18	20
Koszty inwestycyjne (w tys. zł)	0	150	0	0	0	0

Rozdział 7.

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

§ 7. 1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy planuje się w okresie obowiązywania niniejszego Programu realizację poniższych działań:

- 1) zmniejszenie liczby dłużników poprzez skuteczną windykację i obniżanie zaległości czynszowych;
- 2) wdrażanie systemu zamiany lokali w mieszkaniowym zasobie gminy, polegającego na likwidacji dysproporcji między powierzchnią lokali mieszkalnych zajmowanych przez najemców lokali mieszkalnych, ilością osób w nich zamieszkujących a dochodami gospodarstw domowych i możliwościami bieżącego regulowania opłat związanych z najmem lokalu;
- 3) przeznaczenie części lokali o niskim standardzie na najem socjalny lokalu.

2. Nie przewiduje się konieczności zamiany lokali w związku z remontami budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.