DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO

Kraków, dnia 8 listopada 2024 r.

Poz. 6937

Podpisany przez:
Rafał Wawrzynek
Data: 08.11.2024 13:58:59

UCHWAŁA NR VIII/58/2024
RADY MIEJSKIEJ W KĘTACH

z dnia 30 października 2024 roku

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kęty na lata 2024-2029

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 (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1465) 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2023 poz. 725) Rada Miejska w Kętach uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kęty na lata 2024-2029 w brzmieniu określonym w załączniku do niniejszej Uchwały.

§ 2. Traci moc Uchwała nr XI/90/2019 Rady Miejskiej w Kętach z dnia 28 czerwca 2019 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kęty.

§ 3. Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Kęty.

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

Przewodnicząca Rady Miejskiej w Kętach

mgr Iwona Piwowarska-Zaręba

Załącznik do uchwały Nr VIII/58/2024
Rady Miejskiej w Kętach
z dnia 30 października 2024 r.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kęty w latach 2024-2029

Rozdział 1.
Postanowienia ogólne

Obowiązek uchwalenia przez radę gminy programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy nałożony został mocą art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz.U. z 2023 r. poz. 725).

Zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy, tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej jest zadaniem własnym gminy. Gmina, na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie, zapewnia lokale dla gospodarstw domowych o niskich dochodach, w tym lokale w ramach najmu socjalnego, lokale zamienne oraz tymczasowe pomieszczenia.

Program uwzględnia zadania gminy nałożone ustawą, zawiera kierunki działań i prognozy na lata 2024-2029 i jest kontynuacją starań zmierzających do tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, czyli zapewnienie lokali socjalnych i zamiennych a także zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach i został opracowany na kolejne lata.

Realizacja tych zadań następować będzie głównie w oparciu o posiadany własny zasób, w tym nowo pozyskany w okresie objętym programem oraz o pozyskanie lokali w drodze wynajmu od innych właścicieli.

Nie mniej istotnym celem programu jest dążenie do racjonalnego gospodarowania posiadanym zasobem, poprawy stanu technicznego i utrzymanie go na dobrym poziomie technicznym a także stopniową ekonomizację polityki czynszowej.

Rozdział 2.
Prognoza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy

1. Mieszkaniowy zasób gminy stanowią lokale położone w wielorodzinnych budynkach stanowiących własność Gminy, w budynku ośrodka zdrowia w Bielanach oraz w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy Kęty.

2. Wg stanu na dzień 1 stycznia 2024 r. mieszkaniowy zasób gminy obejmował 288 lokali, których wielkość i struktura przedstawia się następująco:

	Liczba budynków	**Liczba lokali mieszkalnych w budynkach**	**W tym liczba lokali gminnych**	**Powierzchnia lokali mieszkalnych w budynkach ogółem (m²)**	**W tym powierzchnia lokali gminnych (m²)**	**% udziału gminy we własności**
Lokale mieszkalne w wielorodzinnych budynkach stanowiących własność gminy	7	69	69	2 636,98	2 636,98	100
Lokale mieszkalne w budynku ośrodka zdrowia w Bielanach	1	3	2	164,10	131,80	80,32
Lokale mieszkalne w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy	25	793	217	36 328,68	9 573,95	26,35
Razem	**33**	**865**	**288**	**39 129,76**	**12 342,73**	

3. Spośród 288 lokali komunalnych 253 posiada pełne wyposażenie techniczne a 35 lokali stanowi zasób o obniżonej wartości użytkowej, ale w całości wyposażony w instalację wodociągową z sieci miejskiej i podłączony do sieci kanalizacyjnej.

4. W ramach posiadanego zasobu gmina Kęty wykorzystuje 21 lokali przeznaczonych jako najem socjalny lokali i tymczasowych pomieszczeń.

5. Prognoza zmian w wielkości zasobu:

1) budowa budynku wielorodzinnego przy ul. Zielonej w Kętach z 24 lokalami mieszkalnymi,

2) pozyskanie lokali w drodze wynajmu od innych właścicieli,

3) pozyskanie środków na budowę kolejnego budynku wielorodzinnego,

4) szacuje się, że w wyniku sprzedaży lokali w latach 2024-2029 na rzecz najemców stan zasobu zmniejszy o około 120 lokali.

6. Mieszkaniowy zasób Gminy może ulec zmniejszeniu w wyniku wyłączenia z eksploatacji lokali znajdujących się w budynkach przeznaczonych do sprzedaży ze względu na zły stan techniczny i brak ekonomicznego uzasadnienia dla przeprowadzenia remontów.

7. Utrzymana będzie dotychczasowa zasada, aby lokale w budynkach o niższym standardzie, pozyskane z naturalnego ruchu ludności jak i w wyniku przekwaterowania dotychczasowych lokatorów z umowami na czas nieoznaczony, przeznaczać na wynajem, jako najem socjalny lokali i tymczasowe pomieszczenia.

8. Prognoza stanu technicznego zasobu:

1) budynki wspólnot mieszkaniowych:

Gmina uczestniczyć będzie w kosztach remontów budynków wspólnot mieszkaniowych w wysokości określonej uchwałami wspólnot. Szacuje się, że utrzymany zostanie dotychczasowy trend podejmowania działań modernizacyjnych prowadzących do podwyższenia standardu budynków;

2) budynki pozostałego zasobu:

zakłada się, że podejmowane działania w zakresie poprawnej eksploatacji budynków oraz prowadzenie polityki remontowo–modernizacyjnej przeciwdziałającej dekapitalizacji zasobu wpłyną na utrzymanie istniejącego stanu technicznego zasobu, a w niektórych przypadkach stan ten ulegnie znaczącej poprawie. Przewiduje się termomodernizację budynków wraz ze zmianą sposobu ogrzewania z ogrzewania węglowego na ogrzewanie ekologiczne.

Rozdział 3.
Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali

1. Potrzeby remontowo–modernizacyjne zasobu wynikające z okresowych kontroli sprawności technicznej i wartości użytkowej budynków i lokali przedstawia poniższa tabela. Wartości wskazane w tabeli odzwierciedlają nakłady, jakie należałoby ponieść, by utrzymać zasób w stanie nie pogarszającym się.

Budynek	Zakres koniecznych prac remontowych lub modernizacyjnych	Szacunkowa wartość wg cen z 2024 r. w tys. zł
Ul. Partyzantów 7	Termomodernizacja wraz ze zamianą sposobu ogrzewania. Remont podwórza.	320
Ul. Żeromskiego 1	Termomodernizacja wraz ze zamianą sposobu ogrzewania. Remont podwórza	320
Ul. Świętokrzyska 49	Termomodernizacja wraz ze zamianą sposobu ogrzewania. Kapitalny remont starszej części budynku.	1.500
Ul. Wszystkich Świętych 42	Termomodernizacja wraz ze zamianą sposobu ogrzewania. Remont podwórza	320

Ul. Kościuszki 20	Bieżące remonty	20
Ul. Czajki 10	Bieżące utrzymanie	50
Os. Batalionów Chłopskich 4	Bieżące utrzymanie	20

2. Plan remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego na lata 2024–2029 sporządzony w oparciu o analizę potrzeb i możliwości finansowych przedstawia się następująco:

Rok	Zakres remontów i modernizacji	Szacunkowy koszt ogółem w tys. zł
2024	Współudział w finansowaniu remontów budynków wspólnot mieszkaniowych poprzez wpłaty na fundusz remontowy wg uchwał wspólnot. Termomodernizacja wraz ze zamianą sposobu ogrzewania budynków komunalnych. Opracowanie dokumentacji na termomodernizację wraz ze zamianą sposobu ogrzewania budynków komunalnych. Rozpoczęcie budowy budynku komunalnego przy ul. Zielonej w Kętach. Remonty pozostałej substancji mieszkaniowej Gminy.	**2.535**
2025	Współudział w finansowaniu remontów budynków wspólnot mieszkaniowych poprzez wpłaty na fundusz remontowy wg uchwał wspólnot. Kontynuacja budowy budynku przy ul. Zielonej w Kętach. Termomodernizacja wraz ze zamianą sposobu ogrzewania w budynkach komunalnych. Opracowanie dokumentacji na kapitalny remont wraz z termomodernizacją oraz zamianą sposobu ogrzewania budynku komunalnego przy ul. Świętokrzyskiej 49. Remonty pozostałej substancji mieszkaniowej Gminy.	**3.730**
2026	Współudział w finansowaniu remontów budynków wspólnot mieszkaniowych poprzez wpłaty na fundusz remontowy wg uchwał wspólnot. Zakończenie budowy budynku przy ul. Zielonej w Kętach. Ubieganie się o dofinansowanie na remont budynku komunalnego. Remonty pozostałej substancji mieszkaniowej Gminy.	**1.350**
2027	Współudział w finansowaniu remontów budynków wspólnot mieszkaniowych poprzez wpłaty na fundusz remontowy wg uchwał wspólnot. Kapitalny remont starej części budynku przy ul. Świętokrzyskiej 49 wraz z termomodernizacją i zamianą sposobu ogrzewania. Opracowanie dokumentacji na budowę kolejnego budynku komunalnego. Remonty pozostałej substancji mieszkaniowej Gminy.	**1.000**
2028	Współudział w finansowaniu remontów budynków wspólnot mieszkaniowych poprzez wpłaty na fundusz remontowy wg uchwał wspólnot. Kontynuacja kapitalnego remontu starej części budynku przy ul. Świętokrzyskiej 49. Ubieganie się o dofinansowanie na budowę budynku komunalnego. Remonty pozostałej substancji mieszkaniowej Gminy.	**900**
2029	Współudział w finansowaniu remontów budynków wspólnot mieszkaniowych poprzez wpłaty na fundusz remontowy wg uchwał wspólnot.	**3.800**

	Rozpoczęcie budowy budynku mieszkalnego w Kętach . Remonty pozostałej substancji mieszkaniowej Gminy.	

Rozdział 4.
Planowana sprzedaż lokali w poszczególnych latach

1. Sprzedaż lokali odbywać się będzie w oparciu o Uchwały Rady Miejskiej w Kętach określające zasób przeznaczony do zbycia oraz wysokość bonifikat udzielanych przy sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców.

2. Szacuje się, że w latach objętych programem zostanie sprzedanych ok. 120 lokali mieszkalnych.

3. Lokale z zasobu mieszkaniowego pozyskanego i oddanego do użytkowania po 2000 r. winny pozostać własnością gminy.

4. Zasób mieszkaniowy o najniższym standardzie wyposażenia winny pozostać własnością gminy i być przeznaczone na najem socjalny i najem tymczasowych pomieszczeń.

Rozdział 5.
Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Działania w zakresie polityki czynszowej winny zmierzać do utrzymania zasobu mieszkaniowego w dobrym stanie technicznym.

2. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

1) za najem socjalny lokali i tymczasowe pomieszczenia;

2) za lokale zamienne;

3) za pozostałe lokale mieszkalne.

3. Stawki czynszu dla lokali mieszkalnych w zasobie mieszkaniowym gminy ustala Burmistrz Gminy Kęty.

4. Burmistrz Gminy Kęty określając stawki czynszu za 1 m^2 powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego jest zobowiązany do uwzględnienia ustawowych czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokali. W uzasadnionych przypadkach, gdy przemawiają za tym względy społeczne, może zastosować dodatkowe czynniki, ponad opisane w ustawie.

5. Stawka czynszu za najem socjalny lokalu i tymczasowe pomieszczenie nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

6. Wysokość czynszu w skali roku nie powinna przekroczyć 3% wartości odtworzeniowej lokalu.

7. Stawki czynszu w gminnym zasobie mieszkaniowym różnicuje się ze względu na wyposażenie w urządzenia techniczne i instalacje lokalu oraz ogólny stan techniczny budynku.

8. Wprowadza się następujące czynniki obniżające stawkę bazową czynszu:

1) kuchni bez bezpośredniego oświetlenia naturalnego – 10%;

2) brak centralnego ogrzewania – 15%;

3) brak instalacji gazowej – 10%;

4) brak łazienki – 10 %;

5) wc położone poza lokalem -10%.

9. Nie przewiduje się możliwości stosowania obniżek czynszu, o których mowa w art. 7 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).

10. Pomoc rodzinom w trudnym położeniu materialnym będzie realizowana poprzez zabezpieczenie w budżecie gminy odpowiednich środków na wypłaty dodatków mieszkaniowych przyznawanych na podstawie odrębnych przepisów.

Rozdział 6.
Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami mieszkaniowego zasobu gminy

Ustala się następujące podstawowe zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy:

1. Należy utrzymać dobry stan techniczny nieruchomości, a tam gdzie zachodzi konieczność poprawić stan techniczny lokali i budynków mieszkalnych.

2. Gmina zarządza mieszkaniowym zasobem na podstawie umowy o zarządzanie zawartej z podmiotem zewnętrznym.

3. Mieszkania zlokalizowane w ośrodku zdrowia w Bielanach są zarządzane przez Gminny Zakład Opieki Zdrowotnej w Kętach.

Rozdział 7.
Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2024-2029

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2024–2029 będą:

1. Wpływy z opłat czynszowych lokali mieszkalnych.

2. Nadwyżka przychodów nad kosztami z gospodarki lokalami użytkowymi.

3. Dochody własne Gminy.

4. Pozyskane środki zewnętrzne przewidziane przepisami prawa:

1) dotacje z budżetu państwa;

2) dotacje z UE pozyskane w ramach dostępnych programów;

3) środki pozyskane w ramach rządowych programów wspierania budownictwa mieszkaniowego.

Rozdział 8.
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

Rodzaj kosztów (w tys. zł)	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Koszty bieżącej eksploatacji	426	443	621	646	672	699
Koszty remontów i modernizacji	100	100	100	100	100	100
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	260	240	220	200	200	200
Koszty inwestycyjne	2.175	3.390	1.030	700	600	3.500

Rozdział 9.
Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

1. Program przewiduje możliwość dokonywania zamiany lokali związanych z koniecznością przeprowadzenia remontów budynków i lokali mieszkalnych.

2. Podejmowanie działań mających na celu pozyskiwanie zewnętrznych środków finansowych na budownictwo, zakup i remonty zasobu mieszkaniowego gminy.

3. Zapewnienie w zasobie mieszkaniowym gminy lokali przeznaczonych na najem socjalny lokali i tymczasowych pomieszczeń w szczególności w zasobie o obniżonym standardzie.

4. W celu pozyskania dodatkowych lokali mieszkalnych do mieszkaniowego zasobu gminy dopuszcza się wynajmowanie lokali lub budynków od innych właścicieli jak również ich nabywanie i adaptację na własność gminy na podstawie odrębnych przepisów.

Przewodnicząca Rady Miejskiej w Kętach

mgr Iwona Piwowarska-Zaręba