

**Zarządzenie Nr B.0050.50.2026**  
**Burmistrza Miasta Kuźnia Raciborska**  
**z dnia 17 lutego 2026r.**

**w sprawie przeprowadzenia konsultacji społecznych dotyczących projektu Uchwały Rady Miejskiej**  
**w Kuźni Raciborskiej w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym**  
**zasobem Gminy Kuźnia Raciborska na lata 2026-2030**

Na podstawie: art. 5a i art. 30 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2025r. poz. 1153 ze zm.), § 5 Uchwały Nr XXIX/276/2017 Rady Miejskiej w Kuźni Raciborskiej z dnia 20 kwietnia 2017r. w sprawie zasad i trybu przeprowadzania konsultacji z mieszkańcami Gminy Kuźnia Raciborska (Dz. Urz. Woj. Śl. z 2017r. poz. 2789),

zarządzam, co następuje:

§ 1

Ogłosić przeprowadzenie konsultacji społecznych w przedmiocie projektu uchwały Rady Miejskiej w Kuźni Raciborskiej w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kuźnia Raciborska na lata 2026-2030.

§ 2

Konsultacje odbywać się będą w terminie: **17 lutego 2026r. - 24 lutego 2026r.**

Konsultacje mają formę wyrażenia pisemnej opinii, za pośrednictwem poczty tradycyjnej lub przesyłanych drogą elektroniczną.

§ 3

Informacja o przeprowadzeniu konsultacji społecznych projektu Uchwały Rady Miejskiej w Kuźni Raciborskiej w sprawie nadania przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kuźnia Raciborska na lata 2026-2030, która stanowi załącznik do niniejszego zarządzenia, będzie zamieszczona w Biuletynie Informacji Publicznej, na stronie Urzędu Miejskiego w Kuźni Raciborskiej (pod adresem: [www.kuzniaraciborska.pl](http://www.kuzniaraciborska.pl)) oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Kuźni Raciborskiej.

§ 4

Po zakończeniu konsultacji społecznych zostanie sporządzona informacja z przebiegu i wyniku konsultacji społecznych, który zostanie podany do publicznej wiadomości niezwłocznie po zakończeniu konsultacji.

§ 5

Nadzór nad realizacją czynności związanych z przeprowadzeniem konsultacji oraz nad realizacją zarządzenia powierzam Dyrektorowi Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Kuźni Raciborskiej.

§ 6

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

/-/ Wojciech Gdesz

**Burmistrz Miasta**

Załącznik do Zarządzenia Nr B.0050.50.2026  
Burmistrza Miasta Kuźnia Raciborska  
z dnia 17 lutego 2026r.

**Projekt**

z dnia 17 lutego 2026 r.

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIEJSKIEJ W KUŹNI RACIBORSKIEJ**

z dnia ..... 2026 r.

**w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kuźnia Raciborska na lata 2026-2030”**

Na podstawie: art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2025 r., poz. 1153 ze zm.) w związku z art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2021 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 725)

**Rada Miejska w Kuźni Raciborskiej  
uchwala, co następuje:**

**§ 1.**

Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kuźnia Raciborska na lata 2026-2030”, który stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Kuźnia Raciborska.

**§ 3.**

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Załącznik do uchwały nr .....  
Rady Miejskiej w Kuźni Raciborskiej  
z dnia.....2026 r.

## **WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY KUŹNIA RACIBORSKA NA LATA 2026 – 2030**

### **Rozdział 1. Wprowadzenie**

Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy. Gmina, realizując ustawowe obowiązki, tworzy warunki sprzyjające zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych społeczności lokalnej, w szczególności poprzez realizację zadań w zakresie najmu socjalnego, zapewniania lokali zamiennych oraz w przypadkach przewidzianych przepisami prawa lokali tymczasowych.

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Kuźnia Raciborska na lata 2026-2030 to dokument strategiczny, określający kierunki i zasady prowadzenia polityki mieszkaniowej gminy w zakresie zarządzania, utrzymania i rozwoju mieszkaniowego zasobu gminy, z uwzględnieniem ograniczeń finansowych oraz aktualnych i prognozowanych potrzeb mieszkaniowych mieszkańców.

Założenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Kuźnia Raciborska zostały oparte na diagnozie stanu mieszkaniowego zasobu gminy według stanu na dzień 31 grudnia 2025 r., stanowiącej punkt wyjścia do oceny skali wyzwań oraz do sformułowania realistycznych i efektywnych kierunków działań.

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Kuźnia Raciborska na lata 2026–2030 stanowić będzie nie tylko narzędzie racjonalnego i efektywnego zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy, lecz także wyraz odpowiedzialnej polityki społecznej, opartej na zasadach solidarności oraz równości szans. Realizacja ww. programu przyczyni się do zwiększenia dostępności lokali mieszkalnych, poprawy jakości życia mieszkańców oraz wzmocnienia integracji społecznej na obszarze Gminy Kuźnia Raciborska. Program był przedmiotem konsultacji społecznych.

### **Rozdział 2. Postanowienia ogólne**

1. Ilekroć w Programie jest mowa o:

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
- 2) Programie – należy przez to rozumieć Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Kuźnia Raciborska na lata 2026-2030,
- 3) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Kuźnia Raciborska,
- 4) mieszkaniowym zasobie – należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób Gminy Kuźnia Raciborska,
- 5) Burmistrzu Miasta – należy przez to rozumieć Burmistrza Miasta Kuźnia Raciborska,

6) ZGKiM – należy przez to rozumieć Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej z siedzibą w Kuźni Raciborskiej.

2. Celem Programu jest w szczególności:

- 1) zwiększenie dostępności lokali mieszkalnych dla osób i rodzin o niskich dochodach,
- 2) poprawa stanu technicznego oraz standardu użytkowego istniejącego zasobu mieszkaniowego,
- 3) poprawa jakości zarządzania mieszkaniowym zasobem,
- 4) efektywniejsze egzekwowanie należności czynszowych.

### **Rozdział 3.**

#### **Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach**

1. Mieszkaniowy zasób objęty Programem tworzą lokale mieszkalne zlokalizowane w budynkach stanowiących w całości własność Gminy oraz w budynkach stanowiących współwłasność Gminy i innych podmiotów.

2. Mieszkaniowy zasób według stanu na dzień 31 grudnia 2025 r. stanowił 387 lokali mieszkalnych, będących z zarządzie ZGKiM, w tym:

- 1) 117 lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących w całości własność Gminy,
- 2) 270 lokali mieszkalnych w budynkach, w których Gmina jest współwłaścicielem.

3. Liczba umów najmu socjalnego lokali mieszkalnych na dzień 31 grudnia 2025 r. wynosiła 55.

4. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu w poszczególnych latach przedstawia tabela numer 1.

**Tabela numer 1. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu w poszczególnych latach**

<b>Rok</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>2029</b>	<b>2030</b>
Lokale mieszkalne	377	367	357	350	345
w tym lokale z najmem socjalnym	55	55	55	55	55
w tym pomieszczenia tymczasowe	1	1	2	2	2

*[źródło: ZGKiM – dane własne]*

5. Planowane zmniejszenia liczby lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego na przestrzeni kolejnych lat wynika z planowanej sprzedaż lokali mieszkalnych we wspólnotach mieszkaniowych oraz wycofania z eksploatacji budynków, znajdujących się w złym stanie technicznym, a których remont jest nieopłacalny.

6. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu jest ściśle powiązany z jego wiekiem, a głównym problemem jest zużycie techniczne budynków oraz niewielka ilość remontów przeprowadzonych w poprzednich latach. Około 90% lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy zlokalizowanych jest w budynkach, które zostały wybudowane w latach 1950-1969. Po tym okresie wybudowanych zostało tylko 5 budynków mieszkalnych wielorodzinnych, w których Gmina posiada 38 lokali mieszkalnych (około 10% ogółu zasobu).

**Tabela numer 2. Struktura wiekowa budynków wchodzących w skład zasobów mieszkaniowych**

Rok budowy	do 1950	1950-1959	1960-1969	1970-1979	po 1980
Liczba budynków	20	15	20	3	5
Udział w %	32%	23%	32%	5%	8%

[źródło: ZGKiM – dane własne]

7. Stan techniczny budynków stanowiących w całości własność Gminy ze względu na ich wiek wymaga systematycznego angażowania znacznych środków finansowych na remonty oraz modernizację w celu utrzymania odpowiedniego standardu technicznego oraz pełnej wartości użytkowej mieszkaniowego zasobu.

Stan techniczny budynków oceniany jest na podstawie wpisów w książkach obiektów oraz dokonywanych przeglądów, w tym protokołów z okresowej kontroli stanu technicznego obiektu budowlanego, instalacji i przewodów dokonywanych zgodnie z wytycznymi art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (t. j. Dz. U. z 2025 r., poz. 418 ze zm.).

W okresie obowiązywania Programu działania inwestycyjne będą skoncentrowane na remontach mieszkaniowego zasobu obejmujących: elewacje budynków wraz z wymianą stolarki okiennej i drzwiowej, dachy, klatki schodowe (w zakresie poprawy estetyki), instalacje sanitarne i elektryczne, a także przewody kominowe i wentylacyjne. Priorytetem będzie docieplenie przegród zewnętrznych oraz wykonanie odwodnienia i izolacji ścian piwnic.

Realizacja tych zadań pozwoli na znaczącą poprawę stanu technicznego i estetyki budynków gminnych, zwiększenie ich efektywności energetycznej i podniesienie komfortu użytkowania przez mieszkańców.

**Tabela numer 3. Prognoza stanu technicznego mieszkaniowego zasobu w poszczególnych latach**

Stan techniczny	Rok				
	2026	2027	2028	2029	2030
<b>dobry</b> [zużycie techniczne elementów konstrukcyjnych obiektu: 0-15%]	5	5	5	5	5
<b>zadowalający</b> [zużycie techniczne elementów konstrukcyjnych obiektu: 16-25%]	6	6	6	6	6
<b>średni</b> [zużycie techniczne elementów konstrukcyjnych obiektu: 26-40%]	7	8	9	10	10
<b>zły</b> [zużycie techniczne elementów konstrukcyjnych obiektu: 41-50%]	6	5	4	3	3
<b>wylączone z eksploatacji</b> [budynki niezasiedlone przeznaczone do sprzedaży]	1	0	0	0	0

[źródło: ZGKiM – dane własne]

8. Z uwagi na ograniczone możliwości finansowe Gminy, działania w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych społeczności lokalnej będą realizowane w sposób racjonalny oraz efektywny kosztowo. Priorytetowo traktowane będą przedsięwzięcia polegające na adaptacji istniejących budynków niemieszkalnych oraz lokali niemieszkalnych na cele mieszkalne, jak również sukcesywne przejmowanie lub zakup nieruchomości z przeznaczeniem na cele mieszkaniowe. Takie podejście umożliwi zwiększenie dostępności lokali mieszkalnych przy jednoczesnej optymalizacji nakładów inwestycyjnych z poszanowaniem możliwości budżetowych Gminy.

9. Stan techniczny budynków wspólnot mieszkaniowych (39 sztuk), w których zlokalizowane są lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy jest zróżnicowany, co jest wynikiem wysokości stawek funduszy remontowych oraz okresem ich płatności. Aktualny stan techniczny budynków wspólnot mieszkaniowych przedstawia tabela numer 4.

**Tabela numer 4. Stan techniczny budynków wspólnot mieszkaniowych**

<b>Budynki w dobrym stanie technicznym</b> (wymagają bieżącej konserwacji)	32
<b>Budynki w stanie średnim</b> (wymagają przeprowadzenia znacznych inwestycji)	3
<b>Budynki w stanie zadowalającym</b> (wymagają bieżących remontów)	4
<b>Razem</b>	39

*[źródło: ZGKiM – dane własne]*

10. W tabeli numer 5 przedstawiono strukturę gminnych lokali mieszkalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

**Tabela numer 5. Struktura gminnych lokali mieszkalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych**

Liczba gminnych lokali mieszkalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych	Ilość budynków wspólnot mieszkaniowych
1	3
2	2
3	5
4 i więcej	29

*[źródło: ZGKiM – dane własne]*

11. Na podstawie dotychczasowych obserwacji dotyczących aktywności wspólnot mieszkaniowych, w szczególności ich zdolności do pozyskiwania zewnętrznych źródeł finansowania, w tym kredytów inwestycyjnych przeznaczonych na realizację zadań remontowych i modernizacyjnych, należy przyjąć, że w nadchodzących latach stan techniczny budynków wspólnot mieszkaniowych oraz ich wartość użytkowa będą systematycznie ulegać poprawie.

## Rozdział 4.

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

1. Zakres potrzeb mieszkaniowych wyznaczają ustawowe obowiązki Gminy oraz liczba złożonych wniosków dotyczących przydzielenia lokalu mieszkalnego. Podstawowym zadaniem Gminy jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej oraz zapewnienie lokali do najmu socjalnego i lokali zamiennych, a także zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

W roku 2025 wnioski o przydział lokalu mieszkalnego złożyło 18 osób:

- 9 wniosków ze wskazaniem na lokal komunalny,
- 1 wniosek ze wskazaniem na lokal z najmem socjalnym,
- 8 wniosków rozpatrzono negatywnie.

2. Średni czas oczekiwania osób spełniających kryteria przydziału lokalu mieszkalnego na otrzymanie skierowania do zawarcia umowy najmu waha się od kilku do nawet 60 miesięcy, w zależności od możliwości dysponowania przez Gminę lokalami mieszkalnymi spełniającymi oczekiwania przyszłych najemców pod względem standardu oraz powierzchni.

3. Mieszkaniowy zasób wymaga zdecydowanych działań remontowych i modernizacyjnych. Szczegółowe potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych określone będą na podstawie wyników kontroli przeprowadzonych przeglądów stanu technicznego.

4. Realizacja remontów ma na celu utrzymanie zasobu we właściwym stanie technicznym oraz zapobieganiu dalszej degradacji mieszkaniowego zasobu.

5. Zakres prac remontowych i modernizacyjnych w budynkach będących w całości własnością Gminy to: termomodernizacja budynków, modernizacja systemów grzewczych, remonty dekarско-blacharskie połączone z dobudową lub remontami przewodów kominowych, roboty związane z wykonaniem izolacji przeciwwilgociowej, wymiana stolarki drzwiowej i okiennej, wymiana instalacji elektrycznej, wodociągowo-kanalizacyjnej.

6. Plan remontów i modernizacji wraz z szacowaną wysokością nakładów finansowych potrzebnych do ich realizacji przedstawia tabela numer 6.

**Tabela numer 6. Plan remontów i modernizacji mieszkaniowego zasobu w kolejnych latach**

Rodzaj prac	Plan remontów i modernizacji w kolejnych latach				
	[w tys. zł]				
	2026	2027	2028	2029	2030
Pokrycia dachowe	300	150	500	400	400
Remont klatek schodowych	40	40	40	40	40
Wymiana stolarki drzwiowej i okiennej	30	30	30	30	30
Remonty bieżące i konserwacje	250	300	300	300	300
Zmiana systemu grzewczego	30	30	30	30	30
Termomodernizacja	150	250	250	250	300
<b>Razem:</b>	<b>800</b>	<b>800</b>	<b>1 150</b>	<b>1 050</b>	<b>1 130</b>

[Źródło: ZGKiM – dane własne]

7. Potrzeby remontowe w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina posiada udziały ustalane są przez współwłaścicieli, zarządy i zarządców. Na mocy podjętych uchwał każdorazowo zostaje określony zakres robót budowlanych (prac remontowych), uwzględniający posiadane środki finansowe zgromadzone na funduszu remontowym wspólnoty i możliwości pozyskani środków zewnętrznych.

## **Rozdział 5.**

### **Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach**

1. Sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu odbywać się będzie na zasadach określonych odrębną uchwałą Rady Miejskiej w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy.

2. Celem sprzedaży lokali mieszkalnych jest:

- 1) racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem,
- 2) pozyskiwanie środków na poprawę standardu technicznego i użytkowego mieszkaniowego zasobu.

3. Kontynuowany będzie proces zbywania udziału Gminy (lokali mieszkalnych) w budynkach wspólnot mieszkaniowych, tj. możliwość wykupu lokali mieszkalnych przez ich najemców, a także poprzez sprzedaż lokali mieszkalnych w trybie przetargowym, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz uchwałami Rady Miejskiej.

4. W czasie obowiązywania Programu planuje się sprzedaż 50 lokali mieszkalnych. Planowaną sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu w okresie obowiązywania Programu przedstawia tabela numer 7.

**Tabela numer 7. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach**

Planowana ilość sprzedaży lokali mieszkalnych	2026	2027	2028	2029	2030
	10	10	10	10	10

*[źródło: ZGKiM – dane własne]*

## **Rozdział 6.**

### **Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu**

1. Polityka czynszowa powinna zmierzać do zapewnienia samowystarczalności finansowej gospodarki mieszkaniowej. Dąży się do zminimalizowania dopłat z budżetu Gminy do utrzymania mieszkaniowego zasobu.

2. Wysokość stawki bazowej czynszu za najem m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób ustala Burmistrz Miasta w drodze zarządzenia.

3. Ustala się następujące rodzaje czynszu za lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu:

- 1) czynsz najmu za lokale mieszkalne,
- 2) czynsz za najem socjalny.

4. Wysokość stawki czynszu za lokale mieszkalne należące do mieszkaniowego zasobu, z wyłączeniem przypadków określonych w ust. 3 pkt 2, ustala się na podstawie stawki bazowej czynszu za m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych z uwzględnieniem czynników obniżających i podwyższających wartość użytkową lokalu mieszkalnego.

5. Ustala się następujące czynniki wpływające na wysokość czynszu najmu:

L.p.	Czynniki powodujące obniżenie stawki bazowej czynszu	Wysokość obniżki (% stawki bazowej czynszu)
<b>I</b>	<b>Położenie budynku</b>	
<b>1</b>	budynek położony w miejscowości, w której liczba mieszkańców nie przekracza 1 200 osób	<b>10</b>
<b>II</b>	<b>Położenie lokalu w budynku</b>	
<b>1</b>	mieszkanie usytuowane na poddaszu	<b>10</b>
<b>III</b>	<b>Wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje</b>	
<b>1</b>	mieszkanie bez łazienki lub toalety (WC)	<b>10</b>
<b>2</b>	mieszkanie bez centralnego ogrzewania	<b>5</b>
<b>3</b>	kuchnia nie posiada bezpośredniego oświetlenia naturalnego	<b>5</b>
<b>IV</b>	<b>Ogólny stan techniczny budynku</b>	
<b>1</b>	budynek w złym stanie technicznym do generalnego remontu	<b>20</b>
<b>L.p.</b>	<b>Czynniki powodujące podwyższenie stawki bazowej czynszu</b>	<b>Wysokość podwyżki (% stawki bazowej czynszu)</b>
<b>II</b>	<b>Położenie lokalu w budynku</b>	
<b>1</b>	mieszkanie usytuowane na pierwszym piętrze	<b>10</b>
<b>2</b>	mieszkanie w budynku jednorodzinny lub dwurodzinny	<b>25</b>
<b>III</b>	<b>Wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje</b>	
<b>1</b>	mieszkanie z balkonem	<b>5</b>
<b>2</b>	ciepła woda dostarczana jest do mieszkania centralnie	<b>5</b>
<b>3</b>	budynek wyposażony w antenę zbiorczą	<b>2</b>
<b>4</b>	budynek wyposażony w domofon	<b>2</b>
<b>IV</b>	<b>Ogólny stan techniczny budynku</b>	
<b>1</b>	budynek w dobrym stanie technicznym	<b>10</b>
<b>2</b>	budynek w zadowalającym stanie technicznym	<b>5</b>

6. W przypadku podnajęcia całego lub części lokalu mieszkalnego, co może nastąpić wyłącznie za zgodą Wynajmującego, wysokość czynszu najmu może zostać podwyższona o 30% na czas trwania podnajmu.

7. Do czynszu za najem socjalny nie mają zastosowania czynniki wpływające na wysokość czynszu.

8. Stawka czynszu najmu za zajmowane pomieszczenia tymczasowe ustalana jest w wysokości stawki czynszu obowiązującej za lokal z najmem socjalnym.

#### **Warunki obniżania czynszu**

1. Obniżka czynszu naliczonego według obowiązujących stawek może być udzielona najemcy lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu, który spełnia kryteria dochodowe uzasadniające zastosowanie obniżki czynszu przewidziane w uchwale przyjętej na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy.

2. Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu, o której mowa w ust. 1 jest zobowiązany do złożenia stosownego wniosku i przyznanie.

3. Ustala się wysokość obniżki czynszu na poziomie:

- 1) 30% stawki czynszowej wyliczonej przy uwzględnieniu czynników obniżających lub podwyższających wartość użytkową lokalu mieszkalnego dla gospodarstwa jednoosobowego,
- 2) 25% stawki czynszowej wyliczonej przy uwzględnieniu czynników obniżających lub podwyższających wartość użytkową lokalu mieszkalnego dla gospodarstwa wieloosobowego.

4. Obniżka czynszu nie przysługuje osobom otrzymującym dodatek mieszkaniowy w dniu złożenia wniosku o jej udzielenie.

5. Obniżka stawki czynszu nie ma zastosowanie do najmu socjalnego lokali mieszkalnych oraz pomieszczeń tymczasowych.

### **Rozdział 7.**

#### **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. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem polega na podejmowaniu decyzji i czynności mających na celu zapewnienie racjonalnej gospodarki nieruchomościami w oparciu o:

- 1) właściwą gospodarkę ekonomiczno-finansową nieruchomości,
- 2) bezpieczeństwo użytkowania i właściwą eksploatację nieruchomości,
- 3) odpowiednią politykę remontową,
- 4) prowadzenie spraw związanych z najmem lokalu mieszkalnych poprzez zawieranie stosownych umów najmu.

2. W okresie obowiązywania Programu nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu.

### **Rozdział 8.**

#### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach**

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w okresie obowiązywania Programu będą:

- 1) środki własne z budżetu Gminy,
- 2) przychody z tytułu czynszu za najem lokali mieszkalnych, lokali użytkowych i garaży,
- 3) odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokali mieszkalnych i użytkowych,

- 4) dotacje z budżetu państwa na tworzenie lokali mieszkalnych na wynajem,
- 5) dotacje z Unii Europejskiej pozyskiwane w ramach dostępnych programów,
- 6) kredyty, pożyczki.

### **Rozdział 9.**

#### **Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład zasobu, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne**

Wysokość kosztów w okresie obowiązywania Programu z podziałem na koszty bieżące, nakłady na remonty i modernizacje, koszty inwestycji, koszty zarządu oraz fundusz remontowy we wspólnotach mieszkaniowych przedstawia tabela numer 8.

***Tabela numer 8. Wysokość kosztów utrzymania mieszkaniowego zasobu***

Rodzaj kosztów	Wysokość kosztów w kolejnych latach [w tys. zł]				
	2026	2027	2028	2029	2030
Koszty bieżącej eksploatacji	2 251	2 436	2 355	2 440	2 555
Nakłady na remonty i modernizacje	800	900	1 150	1 150	1 100
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	450	500	520	550	580
Inwestycyjne	100	150	150	180	200
Fundusz remontowy we wspólnotach mieszkaniowych	551	555	555	555	555
<b>Razem:</b>	<b>4 152</b>	<b>4 541</b>	<b>4 730</b>	<b>4 875</b>	<b>4 990</b>

*[źródło: ZGKiM – dane własne]*

### **Rozdział 10.**

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

1. Gmina podejmie działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania zasobem mieszkaniowym, w szczególności poprzez:

- 1) stałe monitorowanie, inwentaryzowanie i aktualizowanie zasobu mieszkaniowego,
- 2) wyłączenie z eksploatacji budynków w złym stanie technicznym, których remont jest ekonomicznie nieuzasadniony i przeznaczenie ich do sprzedaży lub rozbiórki,
- 3) podejmowanie działań na rzecz ograniczenia źródeł tzw. niskiej emisji poprzez wymianę starych pieców istniejących w mieszkaniowym zasobie, przyłączenie budynków do sieci ciepłowniczej bądź zmianę sposobu ogrzewania na gazowe oraz poprawę efektywności energetycznej budynków poprzez ich termomodernizację,

- 4) dążenie do zniesienia współwłasności w nieruchomościach wspólnot mieszkaniowych poprzez zbywanie lokali będących własnością Gminy na rzecz najemców lub w drodze przetargu,
- 5) podnoszenie standardów mieszkaniowych poprzez m.in. dobudowywanie łazienek,
- 6) adaptacje pomieszczeń niemieszkalnych na lokale mieszkalne,
- 7) wyrażenie zgody na wykonanie remontu lokalu mieszkalnego przez osoby uprawnione do zawarcia umowy najmu na ich koszt,
- 8) wyrażenia zgody na zamiany lokali pomiędzy najemcami lub na wolny lokal dostarczony przez Gminę, w szczególności gdy zachodzi potrzeba dopasowania wielkości i standardu lokalu do możliwości finansowych najemcy lub ze względu na stan zdrowia lub inne istotne aspekty społeczne,
- 9) zmniejszenie liczby dłużników poprzez prowadzenie skutecznej windykacji jak również umożliwienie spłaty zadłużenia w formie świadczenia rzeczowego,
- 10) regularną kontrolę dochodów najemców lokali mieszkalnych.

2. Gmina będzie realizowała w miarę możliwości finansowych dążenie do zwiększenia mieszkaniowego zasobu w szczególności poprzez budowę nowych budynków wielorodzinnych.

3. W trybie najmu socjalnego w pierwszej kolejności będą wynajmowane lokale o obniżonym standardzie.

### **Sprzedaż lokali.**

1. Planowana sprzedaż lokali została opisana w rozdziale 5.

2. Wyrażenie przez najemcę woli nabycia lokalu mieszkalnego i złożenie przez niego wniosku o kupno lokalu nie powoduje po stronie Gminy obowiązku sprzedaży lokalu mieszkalnego.

3. Przeznaczenie do sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących w całości własność Gminy może nastąpić po uprzedniej analizie zasadności ich zbycia, gdy będzie to uzasadnione z punktu widzenia racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem i gdy chęć do skorzystania z nabycia lokali zgłosi większość najemców spełniających kryteria do ich nabycia.

4. Gmina uprawniona jest do skorzystania z uprawnień wynikających z art. 21 ust. 4 i 5 ustawy poprzez złożenie najemcy oferty nabycia lokalu mieszkalnego i prawa wypowiedzenia umowy najmu w przypadku nieprzyjęcia oferty z zastrzeżeniem, że najemcy zaoferowany będzie lokal zamienny.