

**UCHWAŁA NR XXXIV/274/2022  
RADY MIEJSKIEJ W KISIELICACH**

z dnia 12 stycznia 2022 r.

**w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania  
mieszkaniowym zasobem Gminy Ksielice na lata 2022–2026”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 i 1834) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611, z 2021 r. poz. 11 i 1243) Rada Miejska w Ksielicach uchwala, co następuje:

**§ 1.** Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ksielice na lata 2022–2026”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Ksielicach

**Jarosław Zaborowski**

**„Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem  
Gminy Kisielice na lata  
2022-2026”**

**Wprowadzenie.**

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kisielice ma na celu określenie podstawowych zasad racjonalnego i efektywnego gospodarowania istniejącym zasobem mieszkaniowym znajdującym się w jej posiadaniu, ustala strategię działania władz samorządowych i prowadzoną politykę mieszkaniową wspólnoty samorządowej. Program zawiera informacje o mieszkaniowym zasobie gminy, strukturze mieszkań w zasobie, prognozie dotyczącej wielkości zasobu mieszkaniowego oraz analizę potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej o niskich dochodach, stanu technicznego i remontów mieszkań i budynków. Ponadto zgromadzono w nim dane na temat źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej, sposobu zarządzania lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz strukturę wydatków.

**§1. Cele „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kisielice na lata 2022-2026”.**

1. Głównym celem wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy jest określenie podstawowych założeń i wytycznych dla działań Gminy zabezpieczających racjonalne gospodarowanie posiadanym zasobem mieszkaniowym. Racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym służyć ma realizacji zadania własnego gminy polegającego na tworzeniu warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej poprzez zapewnienie lokali socjalnych wobec ustawowego obowiązku gminy, a także w miarę możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach. Zaspokajanie potrzeb wspólnoty samorządowej to również umożliwienie mieszkańcom pozyskiwania mieszkań o standardzie zapewniającym właściwy poziom warunków życiowych oraz kosztach nabycia i eksploatacji odpowiadających ich możliwościom finansowym. Racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym wymaga zawodowego zarządzania nieruchomościami wchodzącymi w skład zasobu, polegającego na:

- 1) zapewnieniu właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej zasobu;

- 2) zapewnieniu bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji zasobu;
- 3) bieżącym administrowaniu zasobem;
- 4) utrzymaniu zasobu w stanie niepogorszonym zgodnie z jego przeznaczeniem;
- 5) uzasadnionym inwestowaniu w zasób.

2. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kisielice na lata 2022-2026, zwany dalej Programem, swoim zakresem obejmuje:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata;
- 3) plan sprzedaży lokali w kolejnych latach;
- 4) zasady polityki czynszowej oraz zasady obniżania czynszu.
- 5) 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;
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- 7) wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, a także koszty inwestycyjne;
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy a w szczególności:
  - a) niezbędny zakres zmian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
  - b) planowaną sprzedaż lokali.

## **§ 2. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy.**

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Kisielice objęty Programem tworzą lokale mieszkalne i lokale socjalne położone w budynkach stanowiących w całości własność Gminy Kisielice oraz lokale będące własnością Gminy w budynkach stanowiących współwłasność. Aktualnie liczba lokali należących do mieszkaniowego zasobu Gminy Kisielice wynosi ogółem 65 i stanowi powierzchnię 2 637,43 m<sup>2</sup>, w tym lokale mieszkalne przeznaczone do najmu na czas nieokreślony stanowią liczbę 54 o pow. 2 291,97 m<sup>2</sup>, lokale socjalne w liczbie 8 o pow. 267,16 m<sup>2</sup>, 2 pomieszczenia tymczasowe o pow. 29,00 m<sup>2</sup> oraz 1 mieszkanie chronione o pow. 39,30 m<sup>2</sup>. Na terenie miasta Kisielice w budynkach

komunalnych znajduje się 9 lokali natomiast w budynkach stanowiących współwłasności, gdzie Gmina posiada udziały znajdują się 24 lokale, a na terenie gminy Kisielice w budynkach komunalnych znajduje się 6 lokali i w budynkach stanowiących współwłasności, gdzie Gmina posiada udziały znajduje się 26 lokali.

2. Struktura wiekowa budynków komunalnych według stanu na 2021 rok:  
Z ogólnej liczby 33 budynków, w których znajdują się lokale stanowiące własność Gminy Kisielice:
  - 1) z 5 budynków położonych na terenie miasta będących w całości własnością komunalną - 3 budynki są przedwojenne, a 2 budynki zostały wybudowane po 1945 roku;
  - 2) z 14 budynków położonych na terenie miasta, stanowiących współwłasności, w których znajdują się lokale komunalne – 12 to budynki są przedwojenne i 2 powstały po 1945 r.;
  - 3) z 3 budynków położonych na terenie gminy będących w całości własnością komunalną - wszystkie budynki są przedwojenne;
  - 4) 11 budynków położonych na terenie gminy, stanowiących współwłasności, w których znajdują się lokale komunalne – to budynki przedwojenne.
3. W okresie obowiązywania Programu przewiduje się powiększenie mieszkaniowego zasobu gminy o 1 lokal poprzez adaptację pomieszczenia w budynku byłej szkoły w Truplu na lokal socjalny. Nie planuje się budowy nowych budynków mieszkalnych, ani też pozyskania dodatkowych lokali w drodze nabycia.

### **§ 3. Analiza zapotrzebowania na lokale mieszkalne oraz plan remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego Gminy Kisielice.**

1. Średniorocznie do Burmistrza Kisielic wpływają 3 do 4 wniosków o przyznanie lokalu mieszkalnego z mieszkaniowego zasobu gminy. Wynajem lokali realizowany jest sukcesywnie w miarę zwalniania lokali w istniejącym zasobie Gminy, na podstawie listy osób oczekujących na wynajem lokalu mieszkaniowego, aktualizowanej na koniec każdego roku kalendarzowego oraz nie wykonanych i planowanych do wykonania orzeczeń o eksmisji ze wskazaniem uprawnienia do lokalu socjalnego. Przewidywane zapotrzebowanie na lokale mieszkalne w Gminie w latach 2022-2026 przedstawia się następująco:
  - 1) 2022 rok – 3 lokale mieszkalne i 2 lokale socjalne;
  - 2) 2023 rok - 2 lokale mieszkalne i 2 lokale socjalne;
  - 3) 2024 rok - 2 lokale mieszkalne i 1 lokal socjalny;
  - 4) 2025 rok - 2 lokale mieszkalne i 1 lokal socjalny;
  - 5) 2026 rok - 2 lokale mieszkalne i 1 lokal socjalny.

2. Potrzeby remontowe i modernizacyjne zasobu mieszkaniowego Gminy Kisielice wynikają z przedstawionej struktury wiekowej budynków i ich wyposażenia technicznego. Zdecydowana większość budynków wymaga remontów ze względu na ich wiek, ogólny stan techniczny oraz konieczność dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych.
3. Stan techniczny lokali mieszkalnych przedstawia się następująco:
  - 1) 32 lokale znajdują się w dobrym stanie technicznym;
  - 2) 12 lokali wymaga remontów kapitalnych;
  - 3) 21 lokali wymaga remontów bieżących.
4. Gmina Kisielice w miarę posiadanych środków finansowych planuje przeprowadzać bieżące remonty i modernizacji budynków i poszczególnych lokali. Niestety bardzo często zakres przeprowadzanych prac staje się zbyt duży i środki zabezpieczone w budżecie nie wystarczają na wszystkie zaplanowane w danym roku prace. Poprzez bieżące remonty, naprawy i konserwacje Gmina będzie utrzymywać mieszkaniowy zasób gminy w okresie obowiązywania programu w stanie nie pogorszonym. Przy kwalifikowaniu poszczególnych budynków do remontu, brane będą pod uwagę wyniki okresowych przeglądów budynków.
5. W ramach bieżących remontów i modernizacji budynków planuje się:
  - 1) remonty elementów konstrukcyjnych budynków;
  - 2) wymianę stolarki okiennej i drzwiowej;
  - 3) termomodernizację budynków;
  - 4) zapewnienie źródeł ciepła do lokali mieszkalnych;
  - 5) wymianę instalacji wodno-kanalizacyjnej;
  - 6) remonty pokrycia dachowego.
6. Celem remontów i modernizacji budynków jest zapewnienie bezpieczeństwa najemcom i doprowadzenie do jednolitych standardów technicznych budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy. W pierwszej kolejności będą podejmowane prace zmierzające do zabezpieczenia konstrukcji budynków modernizacji i zabezpieczenia instalacji technicznych oraz zabezpieczenia przeciwpożarowego.
7. Plan remontów i modernizacji na 2022 rok przewiduje:
  - 1) naprawę pokrycia dachowego (papa) wraz z obróbkami blacharskimi i ociepleniem szczytu budynku wielorodzinnego, w którym znajduje się 9 lokali komunalnych- Trupel nr 39;
  - 2) naprawę pokrycia dachowego (dachówka) budynku wielorodzinnego, w którym znajdują się 2 lokale komunalne - Kisielice ul. Daszyńskiego nr 28;
  - 3) naprawę pokrycia dachowego (dachówka) oraz wymianę stolarki okiennej i drzwiowej w budynku wielorodzinnym, w którym znajduje się 1 lokal komunalny- Ogrodzieniec nr 3;

- 4) remont schodów prowadzących na strych w budynku wielorodzinnym, w którym znajdują się 4 lokale komunalne- Sobiewola nr 18A;
- 5) remont podłogi w kuchni oraz budowa łazienki w budynku komunalnym Trupel nr 37.
8. Szczegółowe potrzeby remontowe nieruchomości stanowiących własność Gminy określane będą w oparciu o przeglądy stanu technicznego budynków odrębnie w każdym roku kalendarzowym.

#### **§ 4. Prognozowana sprzedaż lokali w latach 2022-2026.**

Zasób mieszkaniowy gminy Kisielice w latach 2022 – 2026 ulegać będzie zmniejszeniu z uwagi na sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców.

Prognozowaną sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2022-2026 przedstawia tabela nr 1.

*Tabela nr 1- Prognozowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2022-2026*

| Wykonanie<br>za 2021 r. | Prognozowana sprzedaż lokali mieszkalnych<br>w poszczególnych latach |      |      |      |      |
|-------------------------|----------------------------------------------------------------------|------|------|------|------|
|                         | 2022                                                                 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 |
| 6                       | 4                                                                    | 4    | 3    | 3    | 3    |

#### **§ 5. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu.**

1. W celu prowadzenia właściwej gospodarki lokalami mieszkalnymi, należytego utrzymania technicznego budynków mieszkalnych, podniesienia standardu technicznego całego mieszkaniowego zasobu gminy a w efekcie poprawy warunków mieszkaniowych najemców lokali komunalnych przyjmuje się do realizacji zasady polityki czynszowej dla mieszkaniowego zasobu Gminy Kisielice wynikające z niniejszego Programu.
2. Stawka bazowa czynszu dla mieszkaniowego zasobu Gminy Kisielice za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych będzie zróżnicowana w zależności od:
  - 1) położenie lokalu - obszar wiejski gminy czy też miasta Kisielice;
  - 2) położenie lokalu na poddaszu z obniżonymi - ukośnymi ścianami;
  - 3) położenie lokalu w budynku z klatką schodową pozbawioną oświetlenia.
3. Stawka bazowa czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu będzie ulegać:
  - 1) zwiększeniu w przypadku dostawy ciepłej wody i c.o. do lokalu;

- 2) zwiększeniu lub zmniejszeniu w zależności od wyposażenia lokalu w instalację wodociągową i urządzenia sanitarne.

*Tabela Nr 2. Czynniki obniżające i podwyższające stawkę bazową czynszu*

| Czynniki podwyższające stawkę bazową | Podwyżka w % | Czynniki obniżające stawkę bazową                  | Obniżka w % |
|--------------------------------------|--------------|----------------------------------------------------|-------------|
| instalacja c.o.                      | 10%          | Klatka schodowa pozbawiona naturalnego oświetlenia | 10%         |
| Instalacja c.w.                      | 10%          | brak instalacji kanalizacyjnej                     | 10%         |
| Łazienka w lokalu                    | 10%          | strefa wiejska                                     | 10%         |
| WC w lokalu                          | 10%          | Lokal usytuowany na poddaszu                       | 10%         |

4. Przy jednoczesnym występowaniu dwóch lub większej ilości czynników stosuje się sumę wszystkich występujących czynników podwyższających i obniżających dla każdego lokalu indywidualnie.
5. Stawka czynszu za lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe wynosi 50% najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.
6. W przypadkach, gdy w trakcie najmu dokonane zostaną przez Gminę lub wspólnoty ulepszenia, mające wpływ na wysokość stawki czynszu, stawka czynszu zostanie podwyższona zgodnie z powyższą tabelą.
7. W przypadkach, gdy w trakcie trwania umowy najmu dokonane zostaną przez najemcę na jego koszt i za zgodą wynajmującego ulepszenia lokalu, stawki czynszu nie ulegną zmianie.
8. Ponadto Burmistrz Kisielic może stosować obniżki czynszu za lokal mieszkalny na wniosek najemców, jeżeli średni dochód za okres ostatnich 3 miesięcy przed datą złożenia wniosku w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza 90% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych oraz 50% najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych w następujących wysokościach:
- 1) przy dochodzie nie przekraczającym 70% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 40% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym stosuje się obniżkę w wysokości 20%;
  - 2) przy dochodzie powyżej 70% i nie przekraczającym 90% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i powyżej 40% i nie

przekraczającym 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym stosuje się obniżkę w wysokości 10%.

9. Najemcy ubiegający się o obniżkę czynszu obowiązani są wraz z wnioskiem przedstawić deklarację o wysokości dochodów za okres ostatnich 3 miesięcy wszystkich członków gospodarstwa domowego wg kryterium dochodowego stosowanego do przyznawania dodatku mieszkaniowego.

10. Wysokość czynszu za wynajem lokali w mieszkaniowym zasobie gminy powinna być kształtowana na poziomie:

- 1) zapewniającym utrzymanie budynków w stanie technicznym co najmniej nie pogorszonym;
- 2) umożliwiającym sprawne administrowanie zasobem.

11. Uznaje się za konieczne dążenie do sytuacji, w której czynsz będzie zapewniać pokrycie kosztów ponoszonych na utrzymanie zasobu, w tym przede wszystkim kosztów bieżącego utrzymania technicznego budynków, konserwacji i przeglądów, remontów, kosztów zarządzania.

## **§ 6. 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.**

Lokale i budynki wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy są zarządzane przez spółkę komunalną Przedsiębiorstwo Usług Komunalnych Sp. z o.o. w Kisielicach na podstawie Uchwały Nr III/16/2014 Rady Miejskiej w Kisielicach z dnia 30 grudnia 2014 r. w sprawie powierzenia zadań własnych gminy Przedsiębiorstwu Usług Komunalnych Sp. z o.o. w Kisielicach. W okresie obowiązywania Programu Gmina nie przewiduje zmiany sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

## **§ 7. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2022–2026.**

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach realizacji Programu będą środki pieniężne przewidziane w budżetach Gminy Kisielice uchwalonych w latach 2022-2026. Środki te uzyskiwane będą z gospodarowania zasobem mieszkaniowym - czynsze najmu, oraz z otrzymanych przez Gminę środków finansowych z budżetu Państwa, wpływów z samo opodatkowania zadań z budżetu Państwa oraz z dochodów własnych Gminy. Źródłem finansowania zewnętrznego mogą być także dotacje z budżetu Państwa, dofinansowania pochodzące ze środków Narodowego i Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej i inne środki pomocowe.

## **§ 8. Wysokość kosztów utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy w kolejnych latach 2022-2026.**

1. Wysokość kosztów utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy oszacowano na podstawie dotychczas ponoszonych kosztów z uwzględnieniem zmian w wysokości zasobu, zmiany wielkości czynszów, planów remontowych, modernizacji i inwestycji. Prognozę wydatków na mieszkaniowy zasób Gminy w latach 2022-2026 obrazuje tabela nr 3.

*Tabela nr 3: Prognoza wydatków na mieszkaniowy zasób gminy w lata 2022-2026*

| Pokrycie wydatków                   | Lata obowiązywania programu |                    |                    |                    |                    |
|-------------------------------------|-----------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
|                                     | 2022                        | 2023<br>(minus 5%) | 2024<br>(minus 5%) | 2025<br>(minus 5%) | 2026<br>(minus 5%) |
| Koszty bieżącej eksploatacji        | 8 081                       | 7 677              | 7 293              | 6 928              | 6 582              |
| Koszty remontów i modernizacji      | 16 622                      | 15 791             | 15 001             | 14 251             | 13 538             |
| Koszty zarządu lokalami komunalnymi | 65 979                      | 62 680             | 59 546             | 56 569             | 53 741             |
| Koszty wydatków inwestycyjnych      | 50 000                      | 47 500             | 45 125             | 42 868             | 40 725             |
| Razem                               | 140 682                     | 133 648            | 126 965            | 120 616            | 114 586            |

2. Zakłada się zmniejszanie prognozowanych kosztów na poziomie 5% rocznie ze względu na sprzedaż lokali mieszkalnych, jednakże sprzedaż lokali mieszkalnych wywoływać będzie zmniejszenie wpływów z czynszów najmu. Poziom wydatków na utrzymanie i niezbędne remonty oraz ulepszenie mieszkaniowego zasobu uzasadnia stopniowy wzrost stawek czynszu. Zadaniem polityki czynszowej Gminy na lata 2022-2026 jest takie kształtowanie stawek czynszu, aby dążyć do samowystarczalności finansowej gospodarki mieszkaniowej.

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

1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy planuje się w okresie obowiązywania niniejszego programu:
  - 1) dążenie do prowadzenia remontów w takim zakresie, który nie wymaga przydzielenia lokalu zamiennego;
  - 2) adaptacja pomieszczeń niemieszkalnych;
  - 3) wykorzystywanie możliwości pozyskiwania unijnych środków finansowych w ramach istniejących programów na renowację części wspólnych budynków wielolokalowych.
2. W celu intensyfikacji sprzedaży lokali na rzecz ich najemców w budynkach starych, wymagających zwiększonych nakładów remontowych, najczęściej znajdujących się w budynkach stanowiących współwłasność Gminy i osób fizycznych Gmina Kisielice na podstawie Uchwały Nr XVIII/22/08 Rady Miejskiej w Kisielicach z dnia 30 kwietnia 2008 r. w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości stanowiących mienie komunalne oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż 3 lata (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego z 2016 r. poz. 4515 z późn. zm., z 2018 r. poz. 314 i 3184, z 2020 r. poz. 385) przyznała bonifikaty od ceny sprzedaży w wysokości 95% dla lokali znajdujących się w budynkach wybudowanych do końca 1945 r. włącznie i 85% bonifikaty dla lokali znajdujących się w budynkach wybudowanych w latach 1946-1995 włącznie.
3. Tworzenie warunków dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych Gminy. Wobec powyższego Gmina Kisielice podejmować będzie działania w celu podniesienia standardu i wyposażenia lokali mieszkalnych oraz stanu technicznego budynków, w których znajdują się te lokale.