

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA KĘDZIERZYN-KOŹLE

z dnia 2025 r.

w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kędzierzyn-Koźle na lata 2026-2030

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, z późn. zm.¹⁾) 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 (Dz. U. z 2023 roku, poz. 725) Rada Miasta Kędzierzyn-Koźle uchwala **Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kędzierzyn-Koźle na lata 2026-2030**.

Rozdział 1.
Postanowienia wstępne

§ 1. Program opracowany został na podstawie, stanowiącej załącznik do uchwały, diagnozy:

- 1) wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy na koniec 2024 r.;
- 2) stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy na koniec 2024 r.;
- 3) remontów i modernizacji budynków komunalnych i komunalnych lokali mieszkalnych wynikających ze stanu technicznego tych budynków i lokali, wykonanych w 2024 r.;
- 4) sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych w latach 2021-2025;
- 5) wysokości stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej komunalnego lokalu mieszkalnego obowiązującej w 2025 r.;
- 6) kosztów bieżącej eksploatacji, remontów i modernizacji budynków komunalnych i komunalnych lokali mieszkalnych oraz kosztów zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatków inwestycyjnych poniesionych przez Gminę w 2024 r.;
- 7) liczby osób oczekujących na wynajęcie komunalnego lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony lub lokalu przeznaczonego do najmu socjalnego na koniec 2024 r. oraz z uwzględnieniem zasad najmu i sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych określonych w odrębnych przepisach.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **Programie** – należy przez to rozumieć niniejszy Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kędzierzyn-Koźle na lata 2026-2030;
- 2) **Gminie** – należy przez to rozumieć Gminę Kędzierzyn-Koźle;
- 3) **budynku komunalnym** – należy przez to rozumieć stanowiący własność Gminy budynek z lokalami mieszkalnymi;
- 4) **komunalnym lokalu mieszkalnym** – należy przez to rozumieć lokal mieszkalny stanowiący własność Gminy: wynajęty albo przeznaczony do wynajęcia na czas nieoznaczony, jako lokal przeznaczony do

¹⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2024 r. poz. 1572, 1907 i 1940.

najmu socjalnego albo lokal służbowy, znajdujący się w budynku komunalnym albo w budynku usytuowanym na nieruchomości wspólnej, której Gmina jest współwłaścicielem;

5) **lokalu do wynajęcia na czas nieoznaczony** – należy przez to rozumieć komunalny lokal mieszkalny wynajęty albo przeznaczony do wynajęcia na czas nieoznaczony;

6) **lokalu przeznaczonym do najmu socjalnego** – należy przez to rozumieć komunalny lokal mieszkalny wynajęty albo przeznaczony jako lokal przeznaczony do najmu socjalnego;

7) **lokalu służbowym** – należy przez to rozumieć komunalny lokal mieszkalny wynajęty albo przeznaczony do wynajęcia na czas trwania stosunku pracy;

8) **Prezydencie Miasta** – należy przez to rozumieć Prezydenta Miasta Kędzierzyn-Koźle;

9) **Urzędzie Miasta** – należy przez to rozumieć Urząd Miasta Kędzierzyn-Koźle.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale przeznaczone do najmu socjalnego i pozostałe lokale mieszkalne

§ 3. 1. Zakłada się, że w okresie objętym Programem:

1) liczba komunalnych lokali mieszkalnych będzie zmniejszać się w wyniku ich sprzedaży na rzecz najemców zgodnie z zasadami określonymi w odrębnych przepisach;

2) liczba lokali mieszkalnych zwiększy się o lokale powstałe w wyniku adaptacji i przebudowy powierzchni niemieszkalnych na cele mieszkaniowe;

3) Gmina pozyskiwać będzie lokale przeznaczone do najmu socjalnego w wyniku przekwalifikowania lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony w budynkach komunalnych.

2. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Kędzierzyn-Koźle w poszczególnych latach objętych programem.

Stan na koniec roku	Komunalne lokale mieszkalne				Pomieszczenia tymczasowe	Ogółem
	Liczba lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony	Liczba lokali mieszkalnych służbowych		Liczba lokali przeznaczonych do najmu socjalnego		
		w budynkach komunalnych	w budynkach użyteczności publicznej			
2026	1561	34	0	478	0	2073
2027	1521	34	0	478	0	2033
2028	1481	34	0	478	0	1993
2029	1441	34	0	478	0	1953
2030	1401	34	0	478	0	1913

- **2026** – założenia - 40 lokali sprzedanych, propozycja przekwalifikowania 5 lokali mieszkalnych wynajmowanych na czas nieoznaczony na lokale przeznaczone do najmu socjalnego, propozycja przekwalifikowania 5 lokali mieszkalnych przeznaczonych do najmu socjalnego na lokale mieszkalne wynajmowane na czas nieoznaczony,
- **2027** – 40 lokali sprzedanych, propozycja przekwalifikowania 5 lokali mieszkalnych wynajmowanych na czas nieoznaczony na lokale przeznaczone do najmu socjalnego, propozycja przekwalifikowania 5 lokali mieszkalnych przeznaczonych do najmu socjalnego na lokale mieszkalne wynajmowane na czas nieoznaczony,

- **2028** – założenia - 40 lokali sprzedanych, propozycja przekwalifikowania 5 lokali mieszkalnych wynajmowanych na czas nieoznaczony na lokale przeznaczone do najmu socjalnego, propozycja przekwalifikowania 5 lokali mieszkalnych przeznaczonych do najmu socjalnego na lokale mieszkalne wynajmowane na czas nieoznaczony,
- **2029** – 40 lokali sprzedanych, propozycja przekwalifikowania 5 lokali mieszkalnych wynajmowanych na czas nieoznaczony na lokale przeznaczone do najmu socjalnego, propozycja przekwalifikowania 5 lokali mieszkalnych przeznaczonych do najmu socjalnego na lokale mieszkalne wynajmowane na czas nieoznaczony,
- **2030** – 40 lokali sprzedanych, propozycja przekwalifikowania 5 lokali mieszkalnych wynajmowanych na czas nieoznaczony na lokale przeznaczone do najmu socjalnego, propozycja przekwalifikowania 5 lokali mieszkalnych przeznaczonych do najmu socjalnego na lokale mieszkalne wynajmowane na czas nieoznaczony.

3. Prognoza wielkości zasobów lokali przeznaczonych do najmu socjalnego lokali Gminy Kędzierzyn-Koźle w podziale na osiedla miasta.

Stan na koniec roku	Śródmieście	Sławięcice	Blachownia	Azoty	Cisowa	Stare Miasto	Rogi	Pogorzelec	Kłodnica	Koźle-Port	Ogółem
2026	60	45	120	2	7	97	16	45	38	48	478
2027	60	45	120	2	7	97	16	45	38	48	478
2028	60	45	120	2	7	97	16	45	38	48	478
2029	60	45	120	2	7	97	16	45	38	48	478
2030	60	45	120	2	7	97	16	45	38	48	478

§ 4. Przyjmuje się następującą prognozę stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy w poszczególnych latach objętych Programem, skorelowaną z planem remontów i modernizacji budynków i lokali wchodzących w skład tego zasobu określonym w § 5 ust. 2 i zakładającą priorytet dla podnoszenia stanu technicznego budynków komunalnych i lokali mieszkalnych do wynajęcia na czas nieoznaczony, usytuowanych w takich budynkach:

Stan na koniec roku	Rodzaj wyposażenia	Komunalne lokale mieszkalne			Ogółem
		Liczba lokali do wynajęcia na czas nieoznaczony	Liczba lokali służbowych	Liczba lokali przeznaczonych do najmu socjalnego i lokali tymczasowych	
2026	instalacja wodociągowa	1561	34	478	2073
	instalacja elektryczna	1561	34	478	2073
	kanalizacja	1560	34	478	2072
	instalacja gazowa	1362	30	307	1699
	łazienka	1488	34	381	1903
	w.c. w mieszkaniu	1519	34	397	1950
	centralne ogrzewanie	1300	30	355	1685

	piece	167	0	90	257
	ogrzewanie elektryczne konwektorowe	94	4	33	131
	zbiornik bezodpływowy (szambo)	1	0	0	1
2027	instalacja wodociągowa	1521	34	478	2033
	instalacja elektryczna	1521	34	478	2033
	kanalizacja	1520	34	478	2032
	instalacja gazowa	1417	30	327	1774
	łazienka	1450	34	386	1870
	w.c. w mieszkaniu	1480	34	402	1916
	centralne ogrzewanie	1287	30	375	1692
	piece	143	0	70	213
	ogrzewanie elektryczne konwektorowe	91	4	33	128
	zbiornik bezodpływowy (szambo)	1	0	0	1
2028	instalacja wodociągowa	1481	34	478	1993
	instalacja elektryczna	1481	34	478	1993
	kanalizacja	1480	34	478	1992
	instalacja gazowa	1397	30	347	1774
	łazienka	1412	34	391	1837
	w.c. w mieszkaniu	1442	34	407	1883
	centralne ogrzewanie	1271	30	395	1696
	piece	121	0	50	171
	ogrzewanie elektryczne konwektorowe	89	4	33	126
	zbiornik bezodpływowy (szambo)	1	0	0	1
2029	instalacja wodociągowa	1441	34	478	1953
	instalacja elektryczna	1441	34	478	1953
	kanalizacja	1440	34	478	1952

	instalacja gazowa	1375	30	347	1752
	łazienka	1374	34	391	1799
	w.c. w mieszkaniu	1403	34	407	1844
	centralne ogrzewanie	1259	30	395	1684
	piece	95	0	50	145
	ogrzewanie elektryczne konwektorowe	87	4	33	124
	zbiornik bezodpływowy (szambo)	1	0	0	1
2030	instalacja wodociągowa	1401	34	478	1913
	instalacja elektryczna	1401	34	478	1913
	kanalizacja	1401	34	478	1913
	instalacja gazowa	1351	30	347	1728
	łazienka	1336	34	396	1766
	w.c. w mieszkaniu	1364	34	412	1810
	centralne ogrzewanie	1239	30	415	1684
	piece	78	0	30	108
	ogrzewanie elektryczne konwektorowe	84	4	33	121
	zbiornik bezodpływowy (szambo)	0	0	0	0

Rozdział 3.

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

§ 5. 1. Obecny stan techniczny budynków komunalnych i komunalnych lokali mieszkalnych, określony w diagnozie stanowiącej załącznik do uchwały, oraz prognoza tego stanu określona w § 4 uzasadniają potrzebę systematycznego prowadzenia remontów niezbędnych do powstrzymania degradacji technicznej budynków komunalnych i komunalnych lokali mieszkalnych oraz modernizacji zmierzających do podwyższenia ich standardu, preferujących remonty i modernizacje budynków komunalnych i komunalnych lokali mieszkalnych do wynajęcia na czas nieoznaczony, usytuowanych w takich budynkach.

2. Mając na względzie uwarunkowania wskazane w ust. 1, przyjmuje się następujący plan remontów i modernizacji budynków komunalnych i komunalnych lokali mieszkalnych:

Określenie potrzeb remontowych i modernizacyjnych	Budynki komunalne					Ogółem	Komunalne lokale mieszkalne					Ogółem	Wielkość środków przewidziana na realizację robót remontowych i modernizacyjnych (tys. zł.) w poszczególnych latach				
	2026	2027	2028	2029	2030		2026	2027	2028	2029	2030		2026	2027	2028	2029	2030
Roboty dekarские	1	1	1	1	1	5	-	-	-	-	-	-	2 800	2 800	2 900	3 050	3 100
Roboty ogólnobudowlane	1	1	1	1	1	5	60	60	60	60	60	300					
Roboty instalacyjne - instalacja wodno - kanalizacyjna	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0	1	1					
Roboty instalacyjne- Instalacja gazowa	7	0	0	0	0	7	0	30	30	30	30	120					
Roboty instalacyjne- Instalacja c.o.	7	0	0	0	0	7	40	40	40	40	40	200					
Roboty zdunskie	7	0	0	0	0	7	9	40	40	40	40	169					

3. Plan, o którym mowa w ust. 2, winien być realizowany w sposób zapewniający wyposażenie jak największej liczby budynków komunalnych i komunalnych lokali mieszkalnych w następujące instalacje, urządzenia i pomieszczenia:

1) instalację wodociągową;

2) instalację elektryczną;

3) kanalizację;

4) wc;

5) łazienkę;

6) ogrzewanie w postaci centralnego ogrzewania zasilanego z sieci ciepłowniczej lub za pomocą innych dopuszczonych przepisami prawa instalacji lub urządzeń do wytwarzania ciepła;

7) instalację gazową zasilaną z sieci gazowej, o ile warunki techniczno-ekonomiczne uzasadniają wyposażenie budynku komunalnego i komunalnego lokalu mieszkalnego w taką instalację.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 6. Mając na względzie opisane w § 12 działania motywujące najemców komunalnych lokali mieszkalnych do nabywania tych lokali - przyjmuje się następujący plan sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych:

Stan na koniec roku	Liczba sprzedanych komunalnych lokali mieszkalnych
2026	40
2027	40
2028	40
2029	40
2030	40
Łącznie	200

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 7. 1. Zakłada się, że stawka bazowa czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy wynajętego na czas nieoznaczony i lokalu służbowego w poszczególnych latach objętych Programem będzie wzrastała o 3%. Podstawę ustalenia bazowej stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej tych lokali w roku 2026, stanowić będzie kwota stawki ustalona na rok 2025. Podstawę ustalenia bazowej stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej tych lokali w kolejnych latach obowiązywania Programu, stanowić będzie kwota stawki bazowej ustalona dla roku poprzedzającego.

2. Bazowa stawka czynszu za 1 m² powierzchni lokalu przeznaczonego do najmu socjalnego ustalana będzie w przypadku:

1) wynajęcia go osobie, której średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza określonej w odrębnych przepisach kwoty uprawniającej tę osobę do wynajęcia lokalu przeznaczonego do najmu socjalnego z mieszkaniowego zasobu Gminy - w wysokości nieprzekraczającej 30% najniższej stawki wynikającej z pomniejszenia na zasadach wskazanych w ust. 3 stawki bazowej czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej komunalnego lokalu mieszkalnego wynajętego na czas nieoznaczony i lokalu służbowego, ustalonej w sposób określony w ust. 1;

2) wynajęcia go osobie, której średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego przekracza określoną w odrębnych przepisach kwotę uprawniającą tę osobę do wynajęcia lokalu przeznaczonego do najmu socjalnego z mieszkaniowego zasobu Gminy oraz wynajmowanego osobie, która nie udokumentowała dochodu - w wysokości nieprzekraczającej 50% najniższej stawki wynikającej z pomniejszenia na zasadach wskazanych w ust. 3 stawki bazowej czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej komunalnego lokalu mieszkalnego wynajętego na czas nieoznaczony i lokalu służbowego, ustalonej w sposób określony w ust. 1.

3. Stawka bazowa czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy wynajętego na czas nieoznaczony i lokalu służbowego, ustalona z zachowaniem zasady określonej w ust. 1, ulega podwyższeniu lub obniżeniu o następujące wskaźniki procentowe w przypadku:

1) położenia lokalu w budynku wielorodzinnym bez windy:

- a) na parterze oraz na IV piętrze – obniżenie o 5%,
- b) w suterenie oraz powyżej IV piętra – obniżenie o 10%,
- c) na I piętrze – podwyższenie o 10%;

2) położenie lokalu w budynku wielorodzinnym z windą:

- a) na parterze – obniżenie o 5%,
- b) na I piętrze – podwyższenie o 10%,

- c) na ostatniej kondygnacji – obniżenie o 5%;
 - 3) lokal w budynku jednorodzinnym – podwyższenie o 20%;
 - 4) lokal w budynku dwurodzinnym – podwyższenie o 10%;
 - 5) następujących braków w wyposażeniu lokalu:
 - a) w.c. na dworze – obniżenie o 20%,
 - b) w.c. na korytarzu – obniżenie o 10%,
 - c) brak łazienki – obniżenie o 15%,
 - d) brak kanalizacji – obniżenie o 20%,
 - e) brak c.o. – obniżenie o 20%,
 - f) brak gazu – obniżenie o 5%,
 - g) brak kuchni – obniżenie o 25%,
 - h) ślepa kuchnia – obniżenie o 10%,
 - i) brak przedpokoju - obniżenie o 5%.
 - 4. W przypadku zbiegu tytułów do obniżenia stawki bazowej czynszu, wskazanych w ust. 3, suma obniżek tej stawki nie może wynosić więcej niż 50%.
- § 8.** Postanowienia § 7 mają odpowiednie zastosowanie do stawek bazowych czynszu należnego od podnajemcy lokalu wynajmowanego przez Gminę spoza jej zasobu mieszkaniowego.

Rozdział 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

- § 9. 1.** Budynkami komunalnymi i komunalnymi lokalami mieszkalnymi zarządzają:
- 1) Prezydent Miasta, który przy pomocy właściwej komórki organizacyjnej Urzędu Miasta:
 - a) wydziela z zasobu mieszkaniowego Gminy lokale mieszkalne przeznaczone do wynajęcia na czas nieoznaczony i lokale przeznaczone do najmu socjalnego,
 - b) rozpatruje wnioski o wynajęcie komunalnych lokali mieszkalnych i podejmuje rozstrzygnięcia w tym przedmiocie zgodnie z odrębnymi przepisami;
 - 2) z zastrzeżeniem ust. 2, właściwa jednostka organizacyjna Gminy utworzona do zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy, która:
 - a) wykonuje remonty i modernizacje budynków komunalnych i komunalnych lokali mieszkalnych,
 - b) realizuje obowiązki wynajmującego określone w odrębnych przepisach,
 - c) zawiera umowy najmu komunalnych lokali mieszkalnych z osobami wskazanymi przez Prezydenta Miasta,
 - d) ustala zgodnie z odrębnymi przepisami i pobiera od najemców czynsz najmu i inne opłaty za używanie komunalnego lokalu mieszkalnego oraz kaucje,
 - e) windykuje zaległe należności z tytułów wskazanych pod lit. d),
 - f) rozwiązuje umowy najmu komunalnych lokali mieszkalnych,
 - g) wszczyna postępowania zmierzające do opróżnienia komunalnych lokali mieszkalnych zajmowanych bez tytułu prawnego,

h) przedkłada Prezydentowi Miasta raz na kwartał wykaz lokali mieszkalnych wynajmowanych na czas nieoznaczony, lokali przeznaczonych do najmu socjalnego wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kędzierzyn-Koźle oraz tymczasowych pomieszczeń.

2. W odniesieniu do lokali służbowych w budynkach zarządzanych przez jednostki organizacyjne Gminy inne niż jednostka organizacyjna wskazana w ust. 1 pkt 2 czynności wskazane w tym przepisie wykonują te jednostki.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 10. 1. W całym okresie objętym Programem podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy będą środki budżetu Gminy pochodzące w szczególności z:

- 1) dochodów własnych Gminy;
- 2) dotacji z budżetu Państwa;
- 3) budżetu Unii Europejskiej.

2. Pomocniczym źródłem finansowania nakładów na remonty i modernizacje wynajętych komunalnych lokali mieszkalnych mogą być własne środki najemców tych lokali wydatkowane zgodnie z umowami zawieranymi przez nich z jednostkami organizacyjnymi Gminy, o których mowa w § 9 ust. 1 pkt 2 i ust. 2.

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 wydatki inwestycyjne

§ 11. 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.

w tys. zł

L.p.	Wyszczególnienie	Prognoza na lata				
		2026	2027	2028	2029	2030
1	Koszty bieżącej eksploatacji w lokalach i budynkach	2 184	2 271	2 362	2 456	2 555
2	Koszty remontów lokali i budynków	350	360	380	400	400
3	Wydatki inwestycyjne	1 800	1 800	1 900	2 000	2 000
4	Zaliczki na fundusz remontowy w budynkach wspólnotowych	2 235	2 324	2 417	2 514	2 615
5	Koszty eksploatacji części wspólnych w budynkach wspólnotowych	1 446	1 503	1 564	1 626	1 691
6	Koszty zarządzania wspólnotami	854	888	924	960	999
RAZEM		8 869	9 146	9 547	9 956	10 260

Zakłada się, że w każdym roku, na zmianę systemu ogrzewania w gminnych lokalach komunalnych oraz na modernizację gminnych lokali mieszkalnych w budżecie Gminy zabezpieczone zostaną kwoty od 1.800.000,00 zł do 2.000.000,00 zł brutto.

W skład pozycji koszty bieżącej eksploatacji wchodzi: utrzymanie zieleni, materiały eksploatacyjne, energia elektryczna, gaz, usługi kominiarskie, usługi utrzymania kanalizacji, wywóz nieczystości, deratyzacja i dezynsekcja, usługi zduńskie, pogotowie elektryczne, podatek od nieruchomości, ubezpieczenia majątkowe, ekspertyzy techniczne.

Koszty remontów oraz modernizacji to koszty materiałów i robocizny wykonywanych siłami własnymi oraz koszty wykonywanych remontów przez firmy zewnętrzne.

Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi to opłaty za zarządzanie, ponoszone na rzecz zarządców nieruchomości oraz koszty eksploatacyjne dotyczące części wspólnych wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina ma lokale mieszkalne.

Koszty remontu oraz modernizacji uwzględniają kwoty jakie Miejski Zarząd Budynków Komunalnych jest w stanie wypracować wykorzystując własny potencjał.

Rozdział 9.

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

§ 12. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, a w szczególności w celu obniżenia ponoszonych przez Gminę kosztów utrzymania budynków komunalnych i komunalnych lokali mieszkalnych, zakłada się, że oprócz działań realizujących Program podjęte zostaną następujące działania:

- 1) sprzedaż wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy lokali mieszkalnych wynajętych, jak i przeznaczonych do wynajęcia na czas nieoznaczony, w której efekcie Gmina przestanie być członkiem wspólnot mieszkaniowych;
- 2) sprzedaż wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy wolnych lokali wymagających remontu w przetargu ograniczonym do kręgu osób, które utraciły prawo do wynajęcia lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy, w wyniku zmiany odrębnych przepisów dotyczących zasad wynajmowania lokali z tego zasobu;
- 3) wprowadzenie do odrębnych przepisów ustalających bonifikaty od ceny sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych regulacji z jednej strony motywujących do zakupu tych lokali, a z drugiej strony zmniejszających zagrożenie obciążenia Gminy obowiązkiem wskazania tymczasowych pomieszczeń osobom eksmitowanym z zajmowanych lokali mieszkalnych po wywłaszczeniu ich z tych lokali przez wspólnoty mieszkaniowe w przypadkach wskazanych w przepisach o własności lokali;
- 4) zbywanie nieruchomości bądź części nieruchomości niezabudowanych budynkami, stanowiących własność Gminy, a służących wyłącznie zaspokajaniu potrzeb członków sąsiadujących z tymi nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych, tym wspólnotom lub ich członkom;
- 5) przekazywanie sprawowanego dotychczas przez Miejski Zarząd Budynków Komunalnych w Kędzierzynie-Koźlu zarządu nieruchomościami niezabudowanymi budynkami, stanowiącymi własność Gminy, a służącymi celom publicznym, jednostkom organizacyjnym Gminy właściwym do sprawowania zarządu takimi nieruchomościami;
- 6) pozyskiwanie tymczasowych pomieszczeń bez obciążania mieszkaniowego zasobu Gminy, poprzez ich wynajmowanie od właścicieli;
- 7) wszczynanie postępowań o stwierdzenie nabycia prawa własności nieruchomości przez zasiedzenia na nieruchomościach zarządzanych przez Gminę w trybie przepisów o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia;
- 8) podejmowanie działań w celu pozyskania, w szczególności w drodze udzielenia koncesji na roboty budowlane, partnerów prywatnych, którzy wznosiliby budynki mieszkalne i mieszkalno-usługowe

i udostępniali Gminie znajdujące się w nich lokale mieszkalne w celu wynajęcia tych lokali na obowiązujących w Gminie zasadach wynajmowania lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy;

9) wyznaczanie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego Gminy terenów pod budownictwo jednorodzinne oraz pod zabudowę wielorodzinnymi budynkami mieszkalnymi i mieszkalno-usługowymi i zbywanie tych terenów.

Rozdział 10. Przepisy końcowe

§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta, który w terminie do 31 marca każdego roku przedłoży Radzie Miasta Kędzierzyn-Koźle sprawozdanie z realizacji Programu w roku poprzednim, w tym informację o zadłużeniu i egzekucji zadłużenia najemców komunalnych lokali mieszkalnych, z tytułu czynszu najmu i innych opłat za używanie komunalnego lokalu mieszkalnego.

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

PREZYDENT MIASTA

Sabina Nowosielska

Załącznik do uchwały nr
Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle
z dnia.....2025 r.

DIAGNOZA

1. Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy na 31.12.2024 r.

Lokale w budynkach komunalnych				Lokale komunalne w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy				Ogółem
Liczba lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony	Liczba lokali służbowych	Liczba lokali przeznaczonych do najmu socjalnego	Pomieszczenia tymczasowe	Liczba lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony	Liczba lokali służbowych	Liczba lokali przeznaczonych do najmu socjalnego	Pomieszczenia tymczasowe	
211	2	288	6	1 423	32	199	2	2 163

2. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy na 31.12.2024 r.

		Komunalne lokale mieszkalne			Ogółem
Stan na 31.12.2024r	Rodzaj wyposażenia	Liczba lokali do wynajęcia na czas nieoznaczony	Liczba lokali służbowych	Liczba lokali przeznaczonych do najmu socjalnego i pomieszczeń tymczasowych	
	instalacja wodociągowa	1 634	34	495	2 163
	instalacja elektryczna	1 634	34	495	2 163
	kanalizacja	1 632	34	495	2 161
	instalacja gazowa	1 271	26	261	1 558
	łazienka	1 563	34	401	1 998
	wc w mieszkaniu	1 574	34	392	2 000
	centralne ogrzewanie	1 264	29	314	1607
	piece	198	0	128	326
	ogrzewanie gazowe	113	2	19	134
	ogrzewanie elektryczne	59	3	34	96

	konwektorowe				
	zbiornik bezodpływowy (szambo)	1	0	0	1

3. Remonty i modernizacja wynikająca ze stanu technicznego budynków i lokali w okresie od 01.01.2024r. – 31.12.2024r.

Określenie potrzeb remontowych i modernizacyjnych	Budynki komunalne	Lokale komunalne w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy	Ogółem
Roboty dekarские	2	0	2
Roboty ogólnobudowlane	23	37	60
Roboty instalacyjne – instalacja wodno-kanalizacyjna	2	0	2
Roboty instalacyjne – instalacja gazowa	0	7	7
Roboty instalacyjne – instalacja c.o.	2	8	10
Roboty zduńskie	0	9	9
Wielkość środków przewidzianych na realizację robót remontowych i modernizacyjnych (w tys. zł)	703	374	1 077

4. Sprzedaż komunalnych lokali mieszkalnych w latach 2021-2025

Stan na koniec roku	Liczba sprzedanych komunalnych lokali mieszkalnych
2021	56
2022	56
2023	72 + 1 budynek mieszkalno-użytkowy
2024	69
2025	50 (założenia)
Łącznie	304

5 .Wysokość wydatków za rok 2024 z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, w których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne.

L.p.	Wyszczególnienie	w tys. zł
		Rok
		2024
1	Koszty bieżącej eksploatacji w gminnych lokalach i budynkach	2 019
2	Koszty remontów gminnych lokali i budynków	644
3	Wydatki inwestycyjne dotyczące gminnych lokali i budynków	2 409
4	Zaliczki na fundusz remontowy w budynkach wspólnotowych	2 093
5	Koszty eksploatacji części wspólnych w budynkach wspólnotowych	1 380
6	Koszty zarządzania wspólnotami	798
RAZEM		9 343

PMS.0007.7.2025

Kędzierzyn-Koźle, 07.08.2025 r.

UZASADNIENIE

dot. projektu uchwały w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kędzierzyn-Koźle na lata 2026 – 2030.

W związku ze zbliżającym się terminem wygaśnięcia obowiązującej uchwały Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kędzierzyn-Koźle na lata 2021 - 2025, Wydział Polityki Mieszkaniowej, Spraw Socjalnych i Zdrowia przedkłada projekt uchwały w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kędzierzyn-Koźle na lata 2026 - 2030.

Obowiązek uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy wynika z 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 (Dz. U. z 2023 roku, poz. 725).

Podjęcie projektowanej uchwały wywoła skutki finansowe określone w projektach budżetu miasta na lata 2026 - 2030.

Sprawozdanie z wykonania uchwały złoży Wydział Polityki Mieszkaniowej, Spraw Socjalnych i Zdrowia zgodnie z trybem określonym w § 41 ust. 15 Regulaminu Organizacyjnego Urzędu Miasta.

PREZYDENT MIASTA

Sabina Nowosielska