

Projekt

z dnia 31 maja 2022 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR XLVII/512/2022
RADY MIEJSKIEJ W KIETRZU**

z dnia 16 maja 2022 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kietrz
na lata 2022-2027**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn.zm.) oraz 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 (Dz. U. z 2022 r. poz. 172 z późn. zm.)

Rada Miejska w Kietrz uchwala, co następuje:

§ 1.

Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kietrz na lata 2022 - 2027, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Kietrza.

§ 3.

Traci moc uchwała nr LI/470/2018 Rady Miejskiej w Kietrz z dnia 30 maja 2018 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kietrz na lata 2018-2022.

§ 4.

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

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Kietrz na lata 2022-2027

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kietrz na lata 2022-2027 jest podstawowym dokumentem, w którym zaplanowano działania pozwalające na racjonalne, efektywne gospodarowanie posiadany i planowany do utworzenia zasobem mieszkaniowym zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Celem Wieloletniego Programu jest określenie kierunków działania Gminy Kietrz w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem, a w szczególności:

1. Zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej o najniższych dochodach;
2. Poprawy jakości życia mieszkańców zamieszkujących w lokalach należących do Gminy Kietrz;
3. Utrzymania lub poprawy stanu technicznego lokali w budynkach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kietrz, a w szczególności:
 - a) realizację koniecznych remontów i modernizacji,
 - b) likwidację barier architektonicznych w związku z remontami lokali wskazanych na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych osób niepełnosprawnych,
 - c) zmiany sposobu ogrzewania opartego na paliwach stałych na inne systemy grzewcze w celu ograniczenia zanieczyszczenia powietrza i poprawy efektywności energetycznej.

Ilekrót w uchwale jest mowa o:

1. Programie - należy przez to rozumieć Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Kietrz na lata 2022-2027.
2. Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Kietrz.
3. Zarządcy – należy przez to rozumieć jednoosobową spółkę gminy pod firmą: Przedsiębiorstwo Komunalne HYDROKAN sp. z o.o. w Kietrze, które jest zarządcą i administratorem lokali stanowiących własność Gminy Kietrz.
4. Ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, zwaną dalej „ustawą”.
5. Budynku komunalnym – należy przez to rozumieć budynek stanowiący wyłączną własność Gminy Kietrz;
6. Lokalu komunalnym – należy przez to rozumieć lokal służący do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gminnej wspólnoty samorządowej .
7. Najmie socjalnym lokalu, lokalu zamiennym, tymczasowym pomieszczeniu, mieszkaniowym zasobie Gminy Kietrz, powierzchni użytkowej lokalu – należy przez to rozumieć najem socjalny lokalu, lokal zamienny, tymczasowe pomieszczenie, mieszkaniowy zasób Gminy Kietrz, powierzchnię użytkową lokalu, o których mowa w ustawie;
8. Budynku wspólnoty mieszkaniowej – należy przez to rozumieć budynek, w którym znajdują się lokale stanowiące odrębne nieruchomości oraz nieruchomość wspólna (określana także jako część wspólna nieruchomości);
9. Konserwacji (remoncie bieżącym) – należy przez to rozumieć wykonywanie robót mających na celu utrzymanie sprawności technicznej elementów technicznych budynku;
10. Modernizacji – należy przez to rozumieć nadanie budynkowi lub jego części wartości użytkowej większej niż miał on w momencie oddania do użytku;

11. Wartości odtworzeniowej – należy przez to rozumieć przeciętny koszt budowy 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ustalany w drodze obwieszczenia Wojewody Opolskiego w wojewódzkim dzienniku urzędowym;

12. Gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w przepisach o dodatkach mieszkaniowych.

Rozdział 1.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.

§ 1.

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Kietrz objęty Programem tworzą lokale mieszkalne usytuowane w budynkach stanowiących w 100% własność Gminy oraz lokale w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kietrz, według stanu na dzień 31 grudnia 2021 roku wchodzi 313 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 14 188,95 m² w tym:

- 1) 100 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 4 560,27 m² położonych w budynkach stanowiących własność Gminy,
- 2) 213 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 9628,68 m² położonych w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

Tabela 1. Struktura zasobu mieszkaniowego Gminy Kietrz - stan na 31.12.2021 r.

L.p.	Wyszczególnienie	Liczba budynków	Liczba lokali	Powierzchnia użytkowa [m ²]
1.	100% własność Gminy	18	100	4 560,27
2.	Budynki wspólnotowe	55	213	9 628,68
3.	Razem	73	313	14 188,95

2. Szczegółowy wykaz zasobu mieszkaniowego Gminy Kietrz prezentują tabele nr 2 i nr 3.

Tabela 2. Zasób mieszkaniowy Gminy Kietrz – budynki stanowiące w 100% własność Gminy

L.p.	Adres			Liczba lokali mieszkalnych w budynku	Powierzchnia użytkowa lokali [m ²]	Rok budowy
	Miejscowość	Ulica	Nr			
1	Kietrz	Niepodległości	5	5	324,75	1880
2	Kietrz	Długa	25	9	445,16	1910
3	Kietrz	Głubczycka	8	3	149,83	1905
4	Kietrz	Głubczycka	23	2	139,50	1888
5	Kietrz	Głubczycka	25	6	264,60	1890
6	Kietrz	Głubczycka	27	1	81,00	1885
7	Kietrz	Głubczycka	39	4	213,26	1905
8	Kietrz	Kraśńskiego	12	10	522,20	1924
9	Kietrz	Młyńska	5	5	251,70	1926
10	Kietrz	Żeromskiego	36	5	208,92	1890
11	Kietrz	B. Prusa	21-25	12	380,40	1955
12	Kietrz	B. Prusa	27	18	426,31	1974
13	Dzierżysław	Sobieskiego	20	4	228,05	1905
14	Lubotyń		25	5	239,36	1920
15	Lubotyń		26	1	102,20	1925
16	Nasiedle	Pocztowa	2	3	167,17	1927
17	Nasiedle	Bohaterów	1	2	156,10	1962
18	Rozumice		84	4	145,60	1960
19	Ludmierzyce	Lokal mieszkalny-budynek świetlicy wiejskiej	35	1	114,16	1937

Tabela 3. Zasób mieszkaniowy Gminy Kietrz – budynki wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina Kietrz jest współwłaścicielem

L.p.	Adres			Liczba lokali mieszkalnych należących do Gminy	Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych należących do Gminy [m ²]
	Miejscowość	Ulica	Nr		
1	Kietrz	Okrzei	1	2	126,12
2	Kietrz	Okrzei	9-11	1	49,40
3	Kietrz	Okrzei	13	3	174,10
4	Kietrz	Wojska Polskiego	4-10	9	385,60
5	Kietrz	Wojska Polskiego	9-11	2	93,78
6	Kietrz	Głubczycka	1	2	88,91
7	Kietrz	Głubczycka	10	2	81,73
8	Kietrz	Nowa	7	5	193,11
9	Kietrz	Nowa	11	1	78,50
10	Dzierżysław	Zamkowa	18	3	156,00
11	Kietrz	Głubczycka	17-19	3	166,33
12	Kietrz	Nowa	15	3	115,70
13	Kietrz	Nowa	16- 18	5	183,13
14	Kietrz	Głowackiego	2-4	4	155,69
15	Kietrz	Głowackiego	6-8	4	160,78
16	Kietrz	Głowackiego	10-12	8	282,46
17	Kietrz	Głowackiego	13-13a	5	243,57
18	Kietrz	Głowackiego	17-17a	1	49,34
19	Kietrz	Głowackiego	16	6	218,90
20	Kietrz	Różana	3	5	219,61
21	Kietrz	3 Maja	5-7	8	308,70
22	Kietrz	Niepodległości	29	2	106,07
23	Kietrz	Głowackiego, Fabryczna	1-3,2-4,6-8	8	352,25
24	Kietrz	Matejki	6-14	22	979,59
25	Kietrz	Krasieńskiego	1	4	166,10
26	Kietrz	Fabryczna	1-3	4	179,88
27	Kietrz	Nowa	10	1	60,89
28	Kietrz	Długa	19	2	80,38
29	Kietrz	Głubczycka	26	1	29,83
30	Kietrz	Głubczycka	41	4	147,65
31	Kietrz	Głubczycka	3	3	193,20
32	Kietrz	Głowackiego	18	1	31,20
33	Kietrz	Głowackiego	7	3	122,50
34	Kietrz	Długa	14	5	257,00
35	Kietrz	Długa	10-12	12	594,60
36	Kietrz	Głowackiego	15-15a	2	109,50
37	Kietrz	Głubczycka	9	3	121,20
38	Kietrz	Wieżowa	3	1	50,93
39	Kietrz	Kościelna	2	2	95,98
40	Nowa Cerekwia	Kolejowa	7	1	45,92
41	Kietrz	Okrzei	4	1	70,11
42	Kietrz	Niepodległości	21	3	219,60
43	Kietrz	Głubczycka	4	4	210,75
44	Kietrz	Głubczycka	22	4	207,64
45	Kietrz	Głubczycka	24	2	64,50
46	Kietrz	Głubczycka	29	2	51,20
47	Kietrz	Kościelna	4	3	156,19

48	Kietrz	Kilińskiego	15	3	177,00
49	Kietrz	Młyńska	16	3	142,20
50	Kietrz	Nowa	9	11	447,76
51	Kietrz	Nowa	13	4	144,00
52	Kietrz	Raciborska	97	2	149,20
53	Kietrz	Wieżowa	1	1	46,40
54	Kietrz	B. Prusa	22-24	4	143,50
55	Nasiedle	Szkolna	3-4	3	142,50

§ 2.

1. Analiza zasobu mieszkaniowego wskazuje, że 75% budynków gminnych powstało przed 1940 rokiem o bardzo wysokim stopniu zamortyzowania. Zasób mieszkaniowy gminy charakteryzuje się zróżnicowanym stanem technicznym, w większości dostatecznym lub miernym, niskim standardem oraz słabym wyposażeniem w instalację centralnego ogrzewania, łazienki i WC.

2. W latach 2022-2027 stosownie do możliwości finansowych, prowadzone będą remonty, modernizacje budynków mieszkalnych 100% gminnych w celu polepszenia ich stanu technicznego oraz warunków mieszkaniowych lokatorów. Priorytetem przy realizacji inwestycji i remontów będzie usuwanie stanów awaryjnych, zagrażających bezpieczeństwu mieszkańców oraz konstrukcji technicznej budynków, zmiana sposobu ogrzewania opartego na paliwach stałych w celu ograniczenia zanieczyszczenia powietrza i poprawy efektywności energetycznej, jak również likwidacja ogrzewania z sieci ciepłowniczej na rzecz ogrzewania indywidualnego. Ponadto Gmina Kietrz stosownie do posiadanych udziałów partycypuje w remontach i modernizacjach budynków, w których funkcjonują wspólnoty mieszkaniowe.

§ 3.

1. Gmina Kietrz podejmuje czynności w celu kontynuacji utrzymywania poprawnego stanu technicznego zasobu mieszkaniowego. Zakres działań wynika z możliwości finansowych Gminy, a także z możliwości rozwojowych infrastruktury technicznej.

Tabela 4. Wyposażenie techniczne zasobu mieszkaniowego Gminy Kietrz – stan na 31.12.2020 r.

Rodzaj wyposażenia	Liczba lokali	% udział lokali w całym zasobie mieszkaniowym Gminy
Instalacja wodociągowa w lokalu	300	96%
Instalacja kanalizacyjna w lokalu	300	96%
WC	304	97%
Łazienka	260	83%
Instalacja gazowa	234	75%
Centralne zbiorcze ogrzewanie	63	20%
Centralne zbiorcza ciepła woda	-	-

2. Zdecydowana większość mieszkań należących do zasobu mieszkaniowego Gminy Kietrz wyposażona jest w instalacje wodną i kanalizacyjną. 97% lokali mieszkalnych wyposażonych jest w WC a 83% w łazienkę. Dostęp do instalacji gazowej ma 75% lokali mieszkalnych, natomiast 20% lokali jest wyposażonych w centralne zbiorcze ogrzewanie. Pozostałe lokale mają indywidualne piecowe systemy ogrzewania mieszkań i ciepłej wody.

§ 4.

1. Przyjmuje się następującą prognozę wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Kietrz w kolejnych latach.

Tabela 5. Prognoza zmian wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Kietrz do 2027 r.

Wyszczególnienie	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Lokale mieszkalne	313	306	301	325	321	318
Najem socjalny lokali	16	18	20	25	30	30

Pomieszczenia tymczasowe - lokale	3	3	3	3	3	3
-----------------------------------	---	---	---	---	---	---

2. Prognozowana zmiana wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Kietrz zakłada wzrost liczby mieszkań, wynikający z planowanej budowy przez jednoosobową spółkę gminy przy wsparciu BGK, komunalnego budynku mieszkalnego wielorodzinnego, z 28 lokalami mieszkalnymi oraz malejącej sprzedaży lokali dotychczasowym najemcom.

3. W zależności od możliwości finansowych gminy podejmowane będą działania zmierzające do pozyskiwania lokali mieszkalnych poprzez remont lub rewitalizację istniejącego lub pozyskanego zasobu.

4. W związku z realizacją obowiązku ustawowego w zakresie zapewnienia tymczasowych pomieszczeń, o których mowa w art. 1046 § 4 ustawy z dnia 17 listopada 1964 roku Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. z 2021 r. poz. 1805 z późn. zm.) gmina planuje utworzyć zasób tymczasowych pomieszczeń w zależności od potrzeb poprzez wykorzystanie lokali będących w zasobie tj. poprzez zmianę statusu lokali mieszkalnych i użytkowych oraz adaptację pomieszczeń niemieszkalnych na mieszkalne jak również zawieranie odrębnych umów z innymi podmiotami. Gmina Kietrz na wezwanie komornika będzie wskazywać tymczasowe pomieszczenia dla dłużnika mającego obowiązek opuszczenia, opróżnienia i wydania lokalu wierzycielowi, celem przeznaczenia go na realizację wyroków eksmisyjnych przyznających uprawnienie do pomieszczenia tymczasowego.

5. Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Kietrz w poszczególnych latach.

Tabela 6. Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Kietrz w poszczególnych latach

Stan techniczny budynku						
Wyszczególnienie	2022	2023	2024	2025	2026	2027
<i>Budynki Gminy (100%)</i>						
Dobry	-	-	-	-	-	-
Dostateczny	11	11	11	11	10	9
Mierny	7	7	7	7	8	9
Zły	-	-	-	-	-	-
<i>Budynki wspólnot mieszkaniowych</i>						
Dobry	26	26	27	28	29	29
Dostateczny	27	27	26	25	24	24
Zły	-	-	-	-	-	-

Rozdział 2.

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

§ 5.

1. Z uwagi na regulacje ustawowe, gmina podejmuje działania zmierzające do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej. Do działań tych należą przede wszystkim:

- 1) zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych osiągających niskie dochody tj. w przypadku osób ubiegających się o najem socjalny lokalu;
- 2) zapewnienie lokali zamiennych;
- 3) realizacja wyroków sądowych, w których sąd orzekł o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu.

2. Wypełniając zawartą w ustawie dyspozycję tworzenia zasobu tymczasowych pomieszczeń. Gmina Kietrz niezależnie od własnych możliwości lokalowych, będzie dążyła do współpracy z podmiotami prywatnymi w zakresie najmu pokoi o charakterze hotelowym, celem przeznaczenia ich na realizację wyroków eksmisyjnych przyznających uprawnienie do pomieszczenia tymczasowego.

3. W latach 2018-2021 do Urzędu Miejskiego w Kietrz wplynęły wnioski o przydział lokali komunalnych i lokali socjalnych. Pozytywnie zakwalifikowane wnioski do realizacji w latach 2018-2021 przedstawia poniższa tabela.

Tabela 7. Pozytywnie rozpatrzone wnioski dotyczące najmu lokali komunalnych i najmu lokali socjalnych.

Rok	Lokale komunalne	Lokale socjalne
2018	14	5
2019	3	2
2020	5	2
2021	2	3

4. Prognozuje się na podstawie danych historycznych, że w kolejnych latach obowiązywania Programu liczba wniosków będzie utrzymywała się na podobnym poziomie, jak w latach poprzednich.

5. Realizacja przewidywanych w latach obowiązywania programu potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej następować będzie w szczególności poprzez realizację dotychczasowej polityki mieszkaniowej Gminy Kietrz, w tym:

- 1) adaptację pustostanów na lokale mieszkalne i najem socjalny,
- 2) przeznaczanie lokali mieszkalnych na najem socjalny lub tymczasowe pomieszczenia,
- 3) najem lokali przez gminę w innym zasobie z prawem do podnajmu lokali osobom oczekującym na liście, w tym również do realizacji prawomocnych wyroków sądowych według zasad określonych w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego,
- 4) przejęcie budynków lub lokali na podstawie obowiązujących przepisów poprzez dziedziczenie, zasiedzenie, kupno lub nabycie z mocy prawa celem adaptacji w zależności od standardu: na lokale mieszkalne, najem socjalny lub tymczasowe pomieszczenia,
- 5) dokonywanie zamian lokali mieszkalnych zasobu, na lokale nowe zrealizowane przy wsparciu uzyskanym z Funduszu Dopłat Banku Gospodarstwa Krajowego. W tym wariantcie planuje się budowę 28 mieszkań.
- 6) oferta mieszkań zrealizowanych przez Społeczną Inicjatywę Mieszkaniową Opolskie Południe sp. z o.o.,

której gmina Kietrz od 2021 roku jest Wspólnikiem i do której wniosła w marcu 2022 r., w formie aportu blisko półhektarową nieruchomość, w celu budowy budynków z docelowo 60 lokalami mieszkalnymi.

§ 6.

1. P.K. „HYDROKAN” sp. z o.o., jako zarządca i administrator mieszkaniowym zasobem gminy, przedkłada corocznie projekt planu remontów w ujęciu rzeczowym i finansowym, w oparciu o stan techniczny budynków, kwalifikujący do niezbędnego remontu. Plan obejmuje analizę potrzeb w układzie rzeczowym i wartościowym, w podziale na remonty finansowane z dopłatą gminy i ze środków własnych spółki.

Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych należących do mieszkaniowego zasobu Gminy Kietrz, określane są na podstawie stanu technicznego budynków wynikającego między innymi z przeglądów technicznych przeprowadzanych w oparciu o art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku – Prawo budowlane (tj. Dz.U. z 2021r. poz. 2351 ze zm.), a także z ekspertyz, opinii, wizji lokalnych, nakazów oraz wyników kontroli Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego. Wśród potrzeb remontowych priorytetowy charakter przypisuje się potrzebom w zakresie eliminacji zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali i osób trzecich, zabezpieczenia przeciwpożarowego budynków, działań podnoszących energooszczędność budynków mieszkalnych i służących zmianie ogrzewania na niskoemisyjne, wyłączenia z użytkowania obiektów, których kompleksowy remont jest niezasadny ekonomicznie.

2. Zdecydowana większość budynków stanowiących własność Gminy Kietrz wymaga remontów ze względu na ich wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów techniczno- budowlanych. Wspomniany zasób wymaga wykonywania robót odpowiednich do stopnia zużycia, a także przewidywanego okresu eksploatacji. Prace służące poprawie stanu technicznego zasobu realizowane są stosownie do możliwości finansowych Gminy, które w pełni nie pokrywają istniejących w tym zakresie potrzeb.

3. Plan remontów, w tym modernizacji na lata 2022-2027 uwzględnia priorytety przyjęte dla uzyskania poprawy stanu technicznego zasobu mieszkaniowego i podniesienia standardu warunków mieszkaniowych, z zachowaniem pierwszeństwa dla tych robót, które usuwają istniejący obecnie stan zagrożenia, od których zależy bezpieczeństwo mieszkańców. Plan uwzględnia również potrzeby w zakresie wykonania ulepszeń lokali mieszkalnych oraz zagospodarowanie wolnych lokali.

§ 7.

1. Budynki istniejące w mieszkaniowym zasobie Gminy Kietrz w większości znajdują się w dostatecznym stanie technicznym. Dlatego też planuje się w latach 2022-2027 przeprowadzenie remontów bieżących i konserwacje.

2. W pierwszej kolejności podejmowane będą prace zmierzające do zabezpieczenia konstrukcji budynków oraz zabezpieczenia instalacji technicznych i zabezpieczenia przeciwpożarowego. Remonty zapewniają utrzymanie zasobu mieszkaniowego na poziomie technicznym gwarantującym:

1) w zakresie standardu budynków między innymi:

- a) sprawną instalację odgromową;
- b) stan konstrukcji budynku zapewniający bezpieczeństwo;
- c) elewację budynku bez ubytków;
- d) sprawną instalację elektryczną;
- e) sprawne przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne;
- f) kompletne i zakonserwowane obróbki blacharskie i elementy;
- g) odwodnienia dachów;

2) w zakresie standardu technicznego lokali mieszkalnych między innym:

- a) sprawną wentylację w kuchni i łazience;
- b) sprawną stolarkę okienną i drzwiową;
- c) sprawne instalacje elektryczne i gazowe;
- d) wyposażenie lokalu w urządzenia sanitarne.

3. Jako główne elementy zapewnienia bezpieczeństwa mieszkańcom oraz zabezpieczenia mienia Gminy Kietrz wskazuje się remonty obejmujące:

- 1) roboty dekarско-blacharskie;
- 2) prace w zakresie przewodów kominowych, wentylacyjnych, spalinowych;
- 3) wymianę/naprawę uszkodzonych elementów konstrukcji.

4. Prace remontowe wykonywane będą przede wszystkim ze środków bieżących (czynsze, wpływy ze sprzedaży mieszkań).

5. Planuje się przeprowadzenie następującego zakresu remontów do wykonania w latach 2022 - 2027 oraz poniesienie kosztów (w tys. zł) z tym związanych:

Tabela 8. Planowany zakres remontów w latach 2022-2027 oraz poniesienie kosztów (w tys. zł).

L.p.	Rodzaj remontów	2022	2023	2024	2025	2026	2027
1.	Remonty dekarские	30	60	60	60	40	30
2.	Roboty ogólnobudowlane	80	40	50	40	70	60
3.	Roboty stolarskie	15	40	30	30	25	10
4.	Instalacje wodno- kanalizacyjne	30	20	20	20	10	30
5.	Instalacje gazowe	15	10	5	10	5	10
6.	Instalacje elektryczne	20	20	20	20	40	30
7.	Roboty malarskie	10	10	15	20	10	30
8.	Partycypacja w kosztach remontów części wspólnej	270	270	260	260	250	250
	Razem	470	470	460	460	450	450

Rozdział 3. **Planowana sprzedaż w kolejnych latach.**

§ 8.

1. Sprzedaż mieszkań na terenie Gminy Kietrz odbywa się w oparciu o ustawę z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 z późn. zm.), ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899) oraz uchwałę Rady Miejskiej w Kietrz nr XXXI/352/2021 z dnia 27 maja 2021 r. w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych, stanowiących gminny zasób nieruchomości oraz uchwałę nr VII/85/2019 z dnia 29 marca 2019 r. w sprawie określenia warunków udzielania bonifikaty i wysokości stawek procentowych bonifikaty od ceny sprzedaży lokali mieszkalnych i nieruchomości niezabudowanych przeznaczonych na cele mieszkaniowe z dnia 29 marca 2019 r. z późn.zm.

2. Sprzedaż lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy wpływa na zmniejszenie kosztów związanych z bieżącym utrzymaniem zasobu oraz dochody gminy.

3. Przedmiotem sprzedaży na warunkach i za cenę ustaloną w trybie przetargowym mogą być lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym, jeżeli jest to gospodarczo i ekonomicznie uzasadnione.

4. Sprzedaż mieszkań w poprzednich latach obrazuje poniższe zestawienie:

Tabela 9. Sprzedaż mieszkań w latach 2018-2021.

Rok sprzedaży	Ilość w sztukach
2018	19
2019	0
2020	9
2021	15

§ 9.

1. Przeznaczenie do sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Kietrz, będzie następowało po uprzedniej analizie zasadności ich zbycia

2. Ze sprzedaży w trybie bezprzetargowym wyłączone będą lokale mieszkalne:

- 1) objęte najmem socjalnym;
- 2) niesamodzielne;
- 3) ze stwierdzonymi zaległościami czynszowymi;
- 4) w których występują przyczyny prawne uniemożliwiające sprzedaż lokalu.

3. Planowana sprzedaż lokali w latach 2022-2027:

Tabela 10. Planowana sprzedaż mieszkań w latach 2022-2027.

Rok sprzedaży	Ilość w sztukach
2022	7
2023	5
2024	4
2025	4
2026	4
2027	3

Rozdział 4. Zasady polityki czynszowej oraz zasady obniżania czynszu.

§ 10.

1. Racjonalna polityka czynszowa Gminy Kietrz w latach 2022 – 2027 będzie zmierzać do utrzymania zasobu mieszkaniowego na odpowiednim poziomie technicznym i estetycznym oraz do takiego kształtowania poziomu stawek czynszu, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej, a w przyszłości wpłynęłyby na zmniejszenie dopłaty z budżetu do utrzymania gminnego zasobu mieszkaniowego. Wpływy z tytułu czynszu systematycznie powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków mieszkalnych, ale również zapewniać pozyskanie środków na remonty.

2. Stawka czynszu najmu za lokal objęty najmem socjalnym oraz za tymczasowe pomieszczenie nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu, obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy Kietrz. Do stawki czynszu za najem socjalny nie stosuje się czynników obniżających i podwyższających wartość użytkową lokali.

3. Stawkę czynszu podwyższa się nie częściej niż raz na sześć miesięcy, przy czym celem polityki czynszowej Gminy Kietrz będzie dążenie do zrównoważenia wydatków na utrzymanie zasobu z dochodami z tytułu czynszów za najem lokali mieszkalnych, przy założeniu, że w 2027 roku stawka czynszu nie przekroczy 3% wartości odtworzeniowej, wyliczonej według wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, określonej obwieszczeniem Wojewody Opolskiego.

§ 11.

1. Dla ustalenia stawki czynszu obowiązującej w mieszkaniowym zasobie Gminy Kietrz uwzględnia się czynniki podwyższające i obniżające jej wartość. Procentowe różnicowanie stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego powinno być uzależnione głównie od standardu mieszkania tj. uwzględniać wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan.

2. Kryteria procentowego różnicowania stawek czynszu w zasobie mieszkaniowym Gminy Kietrz uwzględniające czynniki podwyższające i obniżające wartość użytkową lokali mieszkalnych przedstawione zostały w tabelach poniżej.

Tabela 11. Czynniki podwyższające wartość stawki.

Rodzaje czynnika podwyższającego wartość stawki czynszu	Wartość w procentach
Instalacja gazowa	25%
WC w obrębie lokalu	25%
Łazienka w obrębie lokalu	25%
CO	25%

Tabela 12. Czynniki obniżające wartość stawki.

Rodzaje czynnika obniżającego wartość stawki czynszu	Wartość w procentach
II Kategoria budynków	5%
III Kategoria budynków	10%

1. Powierzchnię użytkową lokalu stanowi powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek, oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnym i gospodarczym potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania.

2. Powierzchni użytkowej lokalu nie stanowi powierzchnia balkonów, tarasów i logii, antresoli szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów i komórek przeznaczonych do przechowywania opału.

3. W czasie trwania stosunku najmu dopuszcza się możliwość podwyższenia stawki czynszu przez wynajmującego jeśli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na jej wysokość lub zwiększył się dochód uprawniający do oddania w najem lokalu komunalnego (art.21c ustawy).

4. Wynajmujący może podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową stawkę z zachowaniem ustawowego terminu wypowiedzenia.

§ 12.

1. Przedsiębiorstwo Komunalne „HYDROKAN” sp. z o.o. jako zarządca i administrator mieszkaniowego zasobu Gminy Kietrz, prowadzi bieżący nadzór nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz monitoring bieżących należności, polegający na regularnym wysyłaniu wezwań do zapłaty i zawiadomień o braku bieżących płatności.

2. W celu zwiększenia skuteczności podejmowanych działań wobec osób trwale zalegających z opłatami z tytułu korzystania z lokali mieszkalnych, zarządca zobowiązany jest do podejmowania działań w zakresie:

- 1) windykacji poprzez bezpośrednie negocjacje z dłużnikami w sprawie spłaty zadłużenia;
- 2) kierowania spraw na drogę postępowania sądowego i egzekucyjnego;
- 3) ponownego kierowania spraw na drogę postępowania egzekucyjnego.

3. Najemcom zalegającym z zapłatą czynszu i opłat za media, którzy zwrócili się do Gminy Kietrz z wnioskiem o udzielenie pomocy w spłacie zobowiązań, udziela się pomocy na zasadach określonych w odrębnych przepisach.

4. Dla najemców długotrwale zalegającym w spłacie zadłużenia czynszowego wprowadzono program pomocy w spłacie zadłużenia z tytułu korzystania z lokali mieszkalnych, stanowiących własność Gminy Kietrz.

Rozdział 5.

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

§ 13.

1. Zarządzanie i administrowanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kietrz powierzone jest obecnie jednoosobowej spółce gminy pod firmą „ Przedsiębiorstwo Komunalne „HYDROKAN” Sp. z o.o. z siedzibą w Kietrz przy ul. Traugutta 15.

2. Nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

§ 14.

1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy Kietrz w kolejnych latach będą w szczególności:

- 1) czynsz najmu lokali mieszkalnych;
- 2) czynsz najmu lokali użytkowych;
- 3) odszkodowania za bezumowne zajmowanie lokali;
- 4) czynsz za dzierżawę nieruchomości gminnych;
- 5) środki uzyskane ze sprzedaży składników zasobu;
- 6) dotacje przedmiotowe i celowe z budżetu Gminy.
- 7) 2. Finansowanie gospodarki mieszkaniowej Gminy Kietrz w latach 2022-2027 będzie mogło odbywać się również:
- 8) w ramach programów rządowych popierania budownictwa mieszkaniowego realizowanych przez Bank Gospodarstwa Krajowego z Funduszu Dopłat;;
- 9) w ramach premii przyznawanych przez Bank Gospodarstwa Krajowego ze środków Funduszu Termomodernizacji i Remontów;
- 10) w ramach środków Państwowego Funduszu Rehabilitacji Osób Niepełnosprawnych;
- 11) w ramach środków znajdujących się w dyspozycji Ośrodka Pomocy Społecznej przeznaczonych m. in. na dodatki mieszkaniowe;
- 12) w ramach programów z udziałem środków europejskich;

13) z innych źródeł.

Rozdział 7.

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.

§ 15.

1. Podstawowym źródłem bieżącego finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy Kietrz są wpływy z czynszów za najem lokali. Głównym założeniem w zakresie kształtowania racjonalnej gospodarki mieszkaniowej będzie dążenie do kształtowania stawek czynszu za lokale mieszkalne i socjalne na takim poziomie, aby uzyskane wpływy pozwoliły na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego w stanie co najmniej nie pogorszonym.

2. Planowane koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy Kietrz w latach 2022-2027 przedstawia poniższa tabela (w tys. zł):

Tabela 13. Planowane koszty utrzymania i remontu zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2022-2027.

Rodzaj kosztów	2022	2023	2024	2025	2026	2027
koszty zarządu i administracji nieruchomościami stanowiącymi w 100% własność Gminy	90	93	95	97	99	101
koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli	95	97	99	101	103	105
koszty bieżącej eksploatacji	92	93	94	95	96	97
koszty remontów	200	200	200	200	200	200
koszty modernizacji	-	-	-	-	-	-
koszty inwestycyjne	-	-	-	-	-	-

3. Prognozuje się, że w wyniku zmniejszenia ogólnej powierzchni zasobu mieszkaniowego Gminy, koszty związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych będą się sukcesywnie zmniejszać.

4. Koszty remontów budynków wynikające z posiadanych przez Gminę Kietrz udziałów w częściach wspólnych nieruchomości, planuje się pokrywać w szczególności:

- 1) ze środków zgromadzonych na funduszu remontowym;
- 2) ze środków pochodzących z dopłat (w przypadkach, gdy remont jest niezbędny i uzasadniony, Gmina zabezpiecza środki finansowe).

Rozdział 8.

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

§ 16.

1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gmina Kietrz za pośrednictwem Zarządcy będzie podejmować działania zmierzające do:

- 1) zabezpieczenia stosownych środków na wykonanie remontów;
- 2) sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz windykacja zaległości;
- 3) rozważenia możliwości pozyskania lokali socjalnych celem sukcesywnego poprawiania polityki mieszkaniowej;
- 4) realizacji założeń mających na celu uregulowanie zaległości czynszowych przez najemców w formie świadczenia rzeczowego oraz poprzez udzielanie umorzenia w uzasadnionych przypadkach;

- 5) ciągłego monitorowania stanu technicznego budynków mieszkalnych pod kątem ich remontów,
- 6) wyłączenie z eksploatacji budynków i lokali w złym stanie technicznym, których remont jest ekonomicznie nieuzasadniony i przeznaczenie ich do sprzedaży lub rozbiórki, zmiany ich przeznaczenia;
- 7) likwidację lokali niesamodzielnych poprzez scalenie mieszkań wspólnych, a najemcom części niesamodzielnych zapewnianie lokali zamiennych, a w przypadku braku możliwości usamodzielnienia przeznaczenie niesamodzielnej części w drodze przetargu ograniczonego do właścicieli danego budynku w celu polepszenia warunków mieszkaniowych;
- 8) wyrażenie zgody najemcy na zamianę lokalu na inny lokal, znajdujący się w mieszkaniowym zasobie Gminy Kietrz albo na lokal należący do innego zasobu, za zgodą zarządzających tymi zasobami lub na wolny lokal dostarczony przez Gminę w szczególności, gdy zachodzi potrzeba dopasowania wielkości i standardu lokali do możliwości finansowych najemcy lub ze względu na stan zdrowia najemcy;
- 9) przeznaczanie do sprzedaży lub wynajmu wolne lokale w zamian za wykonanie remontu lokalu w sytuacji, kiedy nie będą one stanowiły zainteresowania ze strony osób oczekujących na przydział lokalu mieszkalnego;
- 10) najem lokali na potrzeby Gminy od innych właścicieli nieruchomości;
- 11) zamiany lokali z podmiotami prywatnymi dla racjonalizowania sposobu zarządzania nieruchomością;
- 12) eksmitowanie osób, względem których sąd orzekł eksmisję bez prawa do najmu socjalnego;
- 13) wskazania pomieszczeń tymczasowych na terenie Gminy Kietrz, w związku z nowelizacją ustawy – art. 25a o ochronie praw lokatorów, która nakłada na gminę obowiązek tworzenia zasobu tymczasowych pomieszczeń przeznaczonych na wynajem.

W roku 2021 Gmina Kietrz rozpoczęła proces prawny, którego celem jest wybudowanie budynku komunalnego na 28 mieszkań. Budowa będzie realizowana przez jednoosobową spółkę gminy pod firmą PK „Hydrokan „ z wykorzystaniem funduszu dopłat, oferowanego przez Bank Gospodarstwa Krajowego.

Investycja objęta jest już pozwoleniem na budowę. Aktualnie jest realizowany montaż finansowy.

W roku 2021 Gmina Kietrz przystąpiła do Społecznej Inicjatywy Mieszkaniowej „Opolskie Południe”,

wnosząc w marcu 2022 roku blisko półhektarową nieruchomość położoną w Kietrzu pomiędzy ulicami Matejki i Wojska Polskiego. SIM niebawem zakupi odpowiedni projekt, który zostanie przystosowany do wymogów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta. Realizacja budynku lub budynków na docelowo 60 mieszkań odbędzie się etapowo. W 2022 roku przeprowadzona zostanie wśród mieszkańców ankieta mająca na celu uzyskanie informacji o stopniu zainteresowania osób, które mają zdolność czynszowych, mieszkaniem w SIM. Rada Miasta ustali kryteria przydziału mieszkań przez spółkę. Proces rozpoczęcia budowy planowany jest na rok 2023, jednak w dużej mierze zależy on będzie od ustabilizowania warunków polityczno-gospodarczych kraju.

Gdyby wyżej przedstawione plany gminy odnośnie do powiększenia zasobów mieszkaniowych powiodły się, potrzeby mieszkaniowe społeczności lokalnej byłyby zaspokojone co najmniej przez okres obowiązywania niniejszego planu.

Powiększenie zasobu mieszkaniowego umożliwi gminie dokonywanie zamian lokali, proporcjonalnie do powierzchni i liczby zamieszkałych osób, co w sposób istotny wpłynie na racjonalizację jego wykorzystania

§ 17.

1. W okresie obowiązywania programu Gmina Kietrz będzie podejmować działania mające na celu polepszenia atrakcyjności otoczenia nieruchomości poprzez:

- 1) usuwanie barier architektonicznych dla osób niepełnosprawnych;
- 2) remonty dróg wewnętrznych i chodników;
- 3) zagospodarowanie podwórek, urządzenie małej architektury, aranżowanie przestrzeni wspólnych,
- 4) podejmowanie działań zmierzających do eliminacji smogu w postaci zmiany systemu ogrzewania opartego na paliwie stałym w zajmowanych przez najemców lokalach mieszkalnych oraz wprowadzanie obniżek czynszu

dla najemców, którzy na własną rękę i na własny koszt podejmą się wymiany dotychczasowego ogrzewania na niskoemisyjny system ogrzewania;

- 5) wybudowanie przynajmniej jednego budynku mieszkalnego, co pozwoli na powiększenie gminnego zasobu mieszkaniowego o 28 mieszkań, co omówiono powyżej.