

UCHWAŁA NR RG.0007.113.2020

RADY GMINY KOBIOR

z dnia 28 maja 2020 r.

**w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kobiór na okres
1.07.2020 - 31.12.2025**

Na podstawie art. 21 ust 1 pkt. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j Dz. U. z 2020r. poz. 611) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2020r. poz. 713)

Rada Gminy

uchwała:

§ 1.

Przyjmuje się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kobiór na okres od 1.07.2020 do 31.12.2025, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi.

§ 3.

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

§ 4.

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

Przewodniczący Rady

mgr Przemysław Sawicki

**Wieloletni program
gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Kobiór
w okresie 01.07.2020r. - 31.12.2025r.**

Spis treści

Wstęp	2
I. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach (z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne)	3
II. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata	5
III. Planowana likwidacja budynków ,mieszkań i sprzedaż mieszkań w latach 2020-2025	7
IV. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu	8
V. 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
VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach	10
VII. Wysokość wydatków 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 z współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne	10
VIII. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy	11

Wstęp

Obowiązująca od 10.07.2001 roku ustawa z dnia 21 czerwca 2001 „O ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego”, nałożyła na Radę Gminy obowiązek uchwalenia:

- wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy (na okres co najmniej 5 kolejnych lat), oraz
- zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Do zadań własnych gminy należy tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. W celu realizacji tych zadań gmina winna tworzyć i dysponować zasobem mieszkaniowym.

Na zasadach określonych w powołanej ustawie, gmina zapewnia lokale komunalne, socjalne, lokale chronione, zamienne (na czas prowadzenia remontów wymagających wyprowadzenia czasowego najemców), celem zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

Gmina ma również obowiązek dysponować pomieszczeniami tymczasowymi, niezbędnymi w szczególnych sytuacjach (eksmisje, nakazy sądowe czasowego zakwaterowania, miejsca do osób bezdomnych w okresie zimowym np. ogrzewalnie jako alternatywa do noclegowni oraz lokale na czasowe schronienia dla osób doznających przemocy w rodzinie.

Gmina ma obowiązek przydzielać część lokali w formie najmu socjalnego na czas oznaczony; mogą to być lokale o niższym standardzie zlokalizowane w kompleksie mieszkań socjalnych lub w wolnych mieszkaniach przeznaczonych do wynajmu na czas nieoznaczony.

Powołana ustawa rozstrzyga o objęciu ochroną wszystkich lokatorów, a w szczególności:

- zapobieganie nadmiernym podwyżkom czynszu poprzez wprowadzenie zasad ustalania stawki czynszu
- ograniczenie uprawnień właściciela do rozwiązywania stosunku prawnego, na podstawie którego lokator mieszka w lokalu
- zobowiązanie właściciela do zaproponowania lokatorowi o niskim dochodzie lokalu socjalnego oraz zawarcia ugody w sprawie zaległych i bieżących należności
- w przypadku eksmisji - zapewnienia pomieszczeń tymczasowych na okres do 6 m-cy (mogą być o obniżonym standardzie).

Zasady polityki czynszowej w zasobach mieszkaniowych jednostki samorządowej, uchwała Rada Gminy, natomiast zmiana stawek czynszu jest wprowadzana Zarządzeniem Wójta, podjętym na podstawie obowiązującego „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Kobiór”.

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

Gmina Kobiór na dzień 20 maja 2020 roku, posiada w zasobie 10 budynków, w których usytuowane są lokale mieszkalne.

8 mieszkań usytuowanych w budynkach przy ul. Centralnej 30-32 zarządzanych przez Wspólnotę Mieszkaniową, jest w trakcie procedury sprzedaży z bonifikatą na rzecz obecnych najemców (umowy na czas nieoznaczony). 5 pozostałych lokali jest przygotowanych do sprzedaży z bonifikatą lub w przetargi nieograniczonym w latach 2020-2022.

W budynku przy ul. Kobiórskiej 5, w okresie obowiązywania niniejszego planu, zlikwidowany będzie 1 (jeden) lokal mieszkalny z przeznaczeniem na cele administracyjne Gminy Kobiór.

W budynku przy ul. Centralnej 117, istniejące mieszkanie będzie przeznaczone okresowo jako lokal zamienny na czas prowadzenia rewitalizacji innych budynków, a docelowo do wynajmu komercyjnego połączonego z klubem młodzieżowym funkcjonującym na terenach sportowych i rekreacyjnych.

W perspektywie pięcioletniej budynek przy ul. Leśników 3 składający się z 8 mieszkań, będzie wyłączony z użytkowania i przeznaczony do wyburzenia (obiekt z pierwszej połowy XIX wieku).

W grudniu 2019 roku rozpoczęto przebudowę budynku przy ul. Rodzinnej 97 z przeznaczeniem na 9 pomieszczeń tymczasowych oraz 3 mieszkania socjalne (do chwili przebudowy budynek zawierał 7 mieszkań z umowami najmu na czas nieoznaczony o zróżnicowanej wielkości i standardzie). Po zakończonej przebudowie (2021 rok), w parterze od strony południowej zakłada się stworzenie rezerwy lokalowej składającej się z jednego mieszkania na pobyt czasowy dla osób doznających przemocy domowej, przystosowany dla osób niepełnosprawnych (31,30m²) oraz pomieszczenia tymczasowego 2-pokojowego o pow. 30,40m² z dostępem do sanitariatów, na cele kryzysowe (ogrzewalnia w okresie zimy, mieszkanie awaryjne).

Budynek przy ul. Centralnej 59 przeznacza się do przebudowy i modernizacji z wydzieleniem 8 mieszkań standardowych do wynajmu na czas nieoznaczony, z likwidacją obecnych 3 mieszkań (najmów) socjalnych.

W styczniu 2020 roku Gmina Kobiór dysponowała własnymi zasobami mieszkalnymi (lokale komunalne i socjalne) w ilości 64 mieszkań. Nie było do dyspozycji pomieszczeń tymczasowych spełniających wymagania ustawowe. W styczniu 2020 roku cztery (4) lokale w parterze budynku przy ul. Rodzinnej 97 zostały opróżnione, co pozwoliło rozpocząć lokalny program przebudowy komunalnych zasobów mieszkaniowych.

W perspektywie 5-letniej (do końca roku 2025r.), zasób mieszkaniowy Gminy Kobiór będzie zmniejszony - głównie ze względu na sprzedaż lokali obecnym najemcom oraz likwidację budynku przy ul. Leśników 3, kształtując się następująco:

Ogólna ilość budynków z lokalami mieszkalnymi (odejda budynki Kobiórska 5 , Leśników 3, Centralna 117)	- 7	(10)
Lokale mieszkalne z umowami na czas oznaczony (Rodzinna 1 i 1A - 10, Tuwima 32 - 4, Centralna 59 - 8)	- 22	(57)
Lokale mieszkalne z umowami na czas oznaczony - najem socjalny (Orla 4 - 6, Rodzinna 97 - 3)	- 9	(7)
Lokale mieszkalne z umowami na czas oznaczony - mieszkania chronione (Orla 4 - 2)	- 2	(0)
Pomieszczenia tymczasowe (Rodzinna 97)	- 9	(0)

Podsumowanie: W okresie realizacji „planu”, spadnie ilość lokali komunalnych z umowami na czas nieoznaczony z 57 do 22

Wzrośnie ilość lokali socjalnych o podwyższonym standardzie z najmem na czas oznaczony z 7 do 9

Powstaną lokale chronione - najem na czas oznaczony - 2

Powstaną pomieszczenia tymczasowe - najem na czas oznaczony - 9

Uwaga !

Jedno mieszkanie socjalne oraz jedno pomieszczenie tymczasowe 2-pokojowe będzie w rezerwie „awaryjnej” (lokal czasowy dla ofiar przemocy domowej oraz ogrzewalnia na okres zimowy)

Tab. 1 Gminne zasoby mieszkaniowe oraz zmiany planowane w okresie 2020 - 2025

Lp.	Adres budynku	Ilość lokali mieszkalnych do wynajmu na okres nieoznaczony (oraz lokali zastępczych „z”)						Ilość lokali przeznaczonych do wynajmu socjalnego na czas oznaczony „s”, mieszkań chronionych „ch”, pomieszczeń tymczasowych „pt”.						Uwagi	
		2020	2021	2022	2023	2024	2025	2020	2021	2022	2023	2024	2025		
1.	Centralna 117	1z	1z	1z	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Lokal aktualnie wykorzystany jako mieszkanie zastępcze na czas rewitalizacji budynku przy Orlej 4. Docelowe włączenie do najmu komercyjnego klubu młodzieżowego, ze względu na emisję hałasu.
2.	Centralna 30	2	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	W czerwcu roku 2020 sprzedane będą 2 lokale (z bonifikatą). 2 lokale do sprzedaży w kolejnym postępowaniu.
3.	Centralna 32-38	2	2	-	-	-	-	1 _s	-	-	-	-	-	-	W czerwcu roku 2020 sprzedanych będzie 6 lokali (z bonifikatą). 3 lokale do sprzedaży w kolejnej transzy (w tym jeden w cenach wolnorynkowych bez bonifikaty – obecnie najem socjalny).
4.	Centralna 59	7	7	8	8	8	8	3 _s	3 _s	-	-	-	-	-	Budynek o niskim standardzie wyposażenia. Ze względu na centralne usytuowanie , predestynowany do rewitalizacji (sanitariaty indywidualne, system grzewczy niskoemisyjny, naprawa izolacji poziomej, odnowienie elewacji z elementami termomodernizacji-stolarka). Przebudowa systemu grzewczego „wymuszona” programem antysmogowym dla Wojew. Śl. - początek - ok 2022
5.	Tuwima 32	4	4	4	4	4	4	-	-	-	-	-	-	-	Definitywna rezygnacja z przebudowy poddasza na cele mieszkalne ze względów p.poż.
6.	Leśników 3	5	5	5	5	5	-	3 _s	3 _s	3 _s	3 _s	3 _s	3 _s	-	Budynek przeznaczony do „wycofania” z zasobu mieszkaniowego w 2025 roku, po przekwaterowaniu najemców
7.	Kobiórska 5	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Przeniesienie najemcy do lokalu zamiennego w 2022r. i przeznaczenie pomieszczeń na cele biurowe UG
8.	Orla 4	-	-	-	-	-	-	6 _s 2 _{ch}	6 _s 2 _{ch}	6 _s 2 _{ch}	6 _s 2 _{ch}	6 _s 2 _{ch}	6 _s 2 _{ch}	6 _s 2 _{ch}	Trwają roboty rewitalizacyjne z przywróceniem układu 8 mieszkań: 6 m socjalnych i 2 m. chronione
9.	Rodzinna 1 Rodzinna 1A	10	10	10	10	10	10	-	-	-	-	-	-	-	Stan lokali ustabilizowany. Niezbędne dokończenie rozdziału ogrzewania pomiędzy Przedszkolem Gminnym a mieszkaniem na poddaszu w części 1A Renowacja przepony poziomej i elewacji.
10.	Rodzinna 97	1	-	-	-	-	-	4 _s 3 _{pt}	3 _s 9 _{pt}	3 _s 9 _{pt}	3 _s 9 _{pt}	3 _s 9 _{pt}	3 _s 9 _{pt}	3 _s 9 _{pt}	Budynek przeznaczony do przebudowy na 3 mieszkania socjalne i 9 pom. tymczasowych z wspólnymi łazienkami i WC
Razem:		1 z 32	1 z 31	27 1 z	27	27	22	17 s 2 ch 3 pt	15 s 2 ch 9 pt	12 s 2 ch 9 pt	12 s 2 ch 9 pt	12 s 2 ch 9 pt	9s 2 ch 9pt		
Ogółem:		33	32	28	27	27	22	21	26	23	23	23	20		

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

Z uwagi na długi okres eksploatacji budynków (2 obiekty z XIX wieku), występują znaczne potrzeby remontowe i modernizacyjne, wynikające z braku możliwości finansowania tych zadań w przeszłości.

Celem nowego planu wieloletniego na lata 2020-2025, jest wykorzystanie potencjału istniejących budynków których rewitalizacja jest technicznie uzasadniona, a następnie wyłączenie z eksploatacji i rozbiórka najstarszego budynku z początku XIX w. (Leśników 3); jego dotychczasowi najemcy znajdują mieszkania zastępcze o wyższym standardzie w innych budynkach (Rodzinna 97 , Orle 4, Rodzinna 1, Tuwima 32 , Centralna 59).

W budynku przy ul. Rodzinnej 97 planuje się wydzielenie 9 pomieszczeń tymczasowych dla najemców będących „w szczególnej sytuacji życiowej” (trwale zadłużenie, zagrożenie przeniesieniem do noclegowni).

W perspektywie 5 lat będą prowadzone remonty, przebudowy i modernizacje, których efektem winna być:

- przebudowa z rewitalizacją techniczną 3 budynków (Rodzinna 97 i Orle 4, Centralna 59), z dostosowaniem powierzchni użytkowej do faktycznych potrzeb lokatorów wraz z podniesieniem standardu wyposażenia technicznego, likwidacją zawilgocenia kapilarnego, wyposażeniem w oszczędne niskoemisyjne ogrzewanie, a finalnie dostosowanie mieszkań do samodzielnego utrzymania przez najemców - nawet przy wyższym standardzie
- utrzymanie bezpieczeństwa użytkowania oraz zapewnienie pełnej sprawności instalacji technicznych obniżenie lub zahamowanie kosztów energii elektrycznej i gazu ziemnego na cele grzewcze i komunalne (w tym przygotowanie c.w.u.), poprzez elementy termomodernizacji
- całkowita likwidacja emisji niskiej w zasobach komunalnych poprzez gazyfikację budynków istniejących (Orle 4 i Rodzinna 97, Centralna 59), likwidacją indywidualnych palenisk na paliwo stałe, umożliwiających niekontrolowaną „utylicację” odpadów.

Elementem kluczowym umożliwiającym rozpoczęcie realizacji programu, jest niezwłoczne uruchomienie minimum 3 pomieszczeń tymczasowych o „obniżonej powierzchni użytkowej ze wspólnym - zbiorowym węzłem sanitarnym (łazienka + WC) w parterze budynku przy ul. Rodzinnej 97. Umożliwi to przeniesienie w to miejsce niektórych najemców - trwale zalegających z opłatami czynszowymi, a deklarującym udział w Gminnym Programie Restrukturyzacji Zadłużenia. Powyższe otwiera możliwość dokończenia przebudowy - rewitalizacji budynku przy ul. Orlej 4 oraz kontynuacji przebudowy pomieszczeń na piętrze budynku Rodzinna 97.

Tab. 2 Podstawowe prace remontowo-modernizacyjne planowane w latach 2020-2025

Termin planowanego remontu i modernizacji	Adres budynku	Zakres rzeczowy planowanych robót
2020	ul. Rodzinna 97	<ul style="list-style-type: none"> - uzyskanie uzgodnień i pozwolenia na budowę - przygotowanie zasilania placu budowy (skablowanie z doprowadzeniem złącza do projektowanego pomieszczenia technicznego) - wykonanie przepony izolacyjnej w poziomie ścian przyziemia - wymiana stolarki okiennej i drzwiowej w parterze - Wykonanie instalacji gazowej, centralnego ogrzewania, cwu ,zimnej wody oraz hydrantów w parterze. - wykonanie poziomów kanalizacji , podłoża, izolacji poziomej, posadzek, - renowacja tynków wewnętrznych w parterze - gładzie i malowanie w parterze <p style="text-align: right;">200.000,00</p>
	ul. Orla 4	<ul style="list-style-type: none"> - realizacja przebudowy kompleksowej z powstaniem 6 mieszkań socjalnych oraz 2 chronionych <p style="text-align: right;">1.400.000,00</p>
	ul. Tuwima 32	<ul style="list-style-type: none"> - termomodernizacja ścian zewnętrznych i poszycia dachu - wymiana stolarki okiennej - wymiana pokrycia dachu, odwodnienie, przemurowanie kominów - renowacja terenu zewnętrznego, dojazdu, dojścia <p style="text-align: right;">280.000,00</p>
	ul. Centralna 59	<ul style="list-style-type: none"> - wykonanie docelowych przyłączy kanalizacji sanitarnej i deszczowej - wykonanie docelowego dojazdu z funkcją. poż. <p style="text-align: right;">50.000,00</p>
2021	ul. Rodzinna 97	<ul style="list-style-type: none"> - dokończenie przebudowy klatki schodowej z oddymianiem - przebudowa piętra - przebudowa zasilania gazowego i wody zewnętrzne - zagospodarowanie terenu –rozbiórki zabudowy tymczasowej - elewacje ,wejścia , podjazdy dla niepełnosprawnych <p style="text-align: right;">500.000,00</p>
	ul. Centralna 59	<ul style="list-style-type: none"> - opracowanie inwentaryzacji, projektu przebudowy z wymianą instalacji grzewczej i elementami termomodernizacji - opróżnianie lokali z Najemców zakwalifikowanych do zasiedlenia pom. tymczasowych i socjalnych <p style="text-align: right;">50.000,00</p>
2022	ul. Centralna 59	<ul style="list-style-type: none"> - wykonanie przepony izolacyjnej w poziomie przyziemia-parteru - wymiana stolarki otworowej (okna i drzwi) - roboty remontowo-budowlane i instalacyjne w pomieszczeniach - termomodernizacja poszycia dachowego - roboty elewacyjne z termomodernizacją - wymiana źródeł ciepła - gaz ziemny <p style="text-align: right;">300.000,00</p>
2023	ul. Centralna 59	<ul style="list-style-type: none"> - Kontynuacja przebudowy budynku i zakończenie robót <p style="text-align: right;">100.000,00</p>
2024	ul. Rodzinna 1 i 1 A	<ul style="list-style-type: none"> - renowacja przepon izolacji poziomej budynku - renowacja elewacji budynku - renowacja stolarki otworowej <p style="text-align: right;">300.000,00</p>
2025	ul. Leśników 3	<ul style="list-style-type: none"> - wyprowadzenie najemców z budynku i jego wyburzenie z rekultywacją terenu <p style="text-align: right;">60.000,00</p>

III. Planowana likwidacja budynków, mieszkań i sprzedaż mieszkań w latach 2020 -2025

Tab. 3

Rok	Budynki z mieszkańiami do likwidacji / sprzedaży	Ilość mieszkań do likwidacji lub sprzedaży	Uwagi
2020	Rodzinna 97	Likwidacja 1 mieszkania na czas nieoznaczony na piętrze strona północna – 78m ² Likwidacja 6 mieszkań (4 parter, 2 piętro)	Wypowiedzenie umowy z przyczyn ustawowych lub rokowania o przydział znacznie mniejszego lokalu . Zrealizowany warunek rozpoczęcia przebudowy i rewitalizacji na mieszkania socjalne i pomieszczenia tymczasowe
	Centralna 30-38	Sprzedaż 8 mieszkań najemcom z bonifikatą Sprzedaż 1 mieszkania - obecnie z najmem socjalnym, na zasadach wolnorynkowych	Przeniesieniu najemcy „socjalnego” do mieszkania socjalnego na ul. Orlej 4
	Orla 4	Likwidacja 10 mieszkań celem dokonania przebudowy i rewitalizacji na 6 mieszkań socjalnych i 2 chronione	Proces wyprowadzania najemców w trakcie.
2021	Centralna 30 i Centralna 32-38	Sprzedaż 4 mieszkań najemcom z bonifikatą	
2022	Kobiórska 5	Likwidacja 1 mieszkania związana z koniecznością powiększenia powierzchni biurowej UG	Konieczność powiększenia powierzchni biurowej UG, Przeniesienie najemcy do lokalu w budynku Tuwima 32 lub Rodzinnej 1, lub Centralnej 59
2023	-	-	-
2024	-	-	-
2025	Leśników 3	Likwidacja 8 mieszkań -budynek do wyburzenia	Przekwaterowanie najemców do bud. Orla 4 i Rodzinna 97, Tuwima 32, Centralna 59
Razem:		39 m.	

Planowane wyłączenie z użytkowania budynku przy ul. Leśników 3, nastąpi po przekwaterowaniu najemców do odnowionego zasobu lokalowego w innych budynkach. Docelowo planowane jest jego wyburzenie - powstał w połowie 19 wieku i po wielu przebudowach zatracił swoją wartość historyczną. Stan techniczny i układ poziomy, wyklucza ekonomiczne uzasadnienie jego rewitalizacji , z dostosowaniem do funkcji mieszkalnej w obowiązujących standardach.

Istnieje możliwość sprzedaży komercyjnej działki przy ul. Leśników 3, ze względu na dobre skomunikowanie z drogą DW-928 lub przeznaczenie na inne cele publiczne. Nie wyklucza się budowy w tym miejscu nowych mieszkań w przypadku zaistnienia korzystnych uwarunkowań ekonomicznych dla takiego zadania w dalszej perspektywie.

IV. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu.

1. Przyjmuje się podział budynków komunalnych w zasobie mieszkaniowym gminy, na **2** (dwie) **kategorie**:

Kategoria I Budynki o standardzie podwyższonym, z zrealizowanymi elementami termomodernizacji

- budynki przy ul. Centralnej 30 - 38
- budynek przy ul. Centralnej 117
- budynek przy ul. Rodzinnej 1 i 1A
- budynek przy ul. Kobiórskiej 5
- budynek przy ul. Rodzinnej 97 (po rewitalizacji)
- budynek Centralna 117
- budynek przy ul. Orlej 4 (po rewitalizacji)

Kategoria II Budynki pozostałe – do przebudowy lub rozbiórki:

- budynek przy ul. Centralnej 59 (do remontu i termomodernizacji)
 - budynek przy ul. Leśników 3 (do rozbiórki)
2. Po przyjęciu Wieloletniego Programu Gospodarowania Zasobem Mieszkaniowym Gminy na lata 2020-2025, zakładającego znaczącą poprawę stanu technicznego i podniesienie standardu zasobów mieszkaniowych, ustala się następujące zasady opłat czynszowych:
- a) dla lokali w budynkach zaliczonych do **kategorii I**, wprowadza się jako obowiązujący czynsz o wartości odtworzeniowej (aktualnie 9,47 zł/m²), obniżony o 50% dla lokali socjalnych lub najmu socjalnego, mieszkań chronionych i pomieszczeń tymczasowych;
W przypadku umów zawartych na czas nieoznaczony, najemcom którzy:
- przekroczyli 75 lat, oraz
 - zamieszkują samotnie w lokalach o powierzchni użytkowej do 50,00m²
- udziela się obniżki „senioralnej” w wysokości 30% stawki czynszu odtworzeniowego (dla mieszkań kat. I - stawka 6,63zł/m²)
- b) dla lokali w budynkach **kategorii II**, określa się czynsz obniżony o 30%, w stosunku do czynszu odtworzeniowego tj. $9,47 \times 0,70 = 6,63$ zł/m², obniżony dodatkowo o 50% dla lokali socjalnych lub najmu socjalnego i pomieszczeń tymczasowych,
- c) dla lokali w budynkach **kategorii II** ,wprowadza się jednocześnie obniżki do stawki podstawowej określonej w wysokości 6,63 zł/m², za:
- wspólne lub zewnętrzne sanitariaty - 5 %
 - większość okien od północy - 5%
- W sumie maksymalna obniżka nie może przekroczyć **10%**.
Bonifikaty do stawki czynszowej w lokalach kat. II , są rekompensatą za ich obniżony standard.
- d) zmiana stawek czynszu zgodna z opisanymi zasadami, następować będzie corocznie od II kwartału, po 3 - miesięcznym okresie wypowiedzenia obowiązujących stawek; pierwsza aktualizacja nastąpi po wypowiedzeniu obecnie obowiązującej ich wysokości do końca miesiąca, w którym uchwała Rady Gminy o przyjęciu niniejszego programu, zostanie obwieszczona przez Wojewodę Śląskiego,
- e) w przypadku przeprowadzenia przebudowy budynku lub lokalu , kwalifikującej zasób do kategorii wyższej, tj. z II-giej do I-wszej, nowa podwyższona stawka czynszu obowiązuje najemców, którym przydziela się zmodernizowane lokale,
3. W lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej ustala się przy podpisaniu umowy najmu; zmiany stawki mogą następować jeden raz w roku, po wcześniejszym wypowiedzeniu poprzedniej stawki.
Czynsz stały obejmuje: podatek od nieruchomości, koszty administrowania, koszty odtworzenia substancji mieszkaniowej, koszty konserwacji i utrzymania technicznego budynku, koszty ubezpieczenia, koszty utrzymania zieleni oraz pomieszczeń i urządzeń wspólnego użytkowania, a w tym opłaty za utrzymanie czystości i energię elektryczną w pomieszczeniach wspólnych.
4. Opłaty za zużyta wodę zimną i ciepłą, odprowadzane ścieki, centralne ogrzewanie, oraz odbiór odpadów, będą naliczane wg. faktycznych kosztów ponoszonych w ciągu roku przez Zarządcę.
5. Zarządca w okresie obowiązywania „planu” na lata 2020-2025, nie będzie stosował stawek czynszu miesięcznego wyższych, niż wynikających z wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, zgodnie z obwieszczeniami Wojewody Śląskiego.
Na IV kw. 2019r. i I kw. 2020 roku jest to stawka **9,47 zł/m²** (algorytm: $3.786,00 \times 0,03 : 12$)

Określona powyżej stawka wyjściowa, będzie obowiązywała do 30 marca 2021r., a zmiany jej wysokości będą następowały zgodnie z obwieszczeniami Wojewody Śląskiego ustalającymi wskaźnik przeliczeniowy na IV kwartał roku poprzedzającego oraz I kwartał roku, w którym następuje zmiana stawki czynszu.

Powyższe zasady ustalania stawek czynszu nie dotyczą:

- lokalu wynajętego w przeszłości na zasadzie komercyjnej w którym stawka czynszu będzie zgodna z stawką odtworzeniową powiększoną o narzut „komercyjny” - 50%
 - lokali zaadoptowanych przez Najemców na poddaszu budynku przy ul. Rodzinnej 1 i 1A , do czasu zczyrpania nakładów poniesionych (stawka jest „zamrożona” - 8,820 zł /m²)
6. Zmiany wysokości „przypisów” opłat niezależnych, będą dokonywane po rocznym bilansie kosztów mediów i następować będą od 1 kwietnia roku kalendarzowego, po uprzednim pisemnym przekazaniu „oświadczenia” ze strony Wynajmującego.
 7. Najemca może wprowadzić w lokalu ulepszenia tylko za zgodą wynajmującego na podstawie pisemnego uzgodnienia i zawarcia pisemnej umowy „ulepszenia” lokalu; ulepszenie dokonane przez Najemcę, nie ma wpływu na wysokość wymiaru czynszu.
 8. Celem zapewnienia regularnych przychodów z opłat czynszowych, prowadzona będzie pełna windykacja należności Najemców.
 9. W przypadku trudnej sytuacji finansowej Najemcy, na jego wniosek może być zawarta „ugoda” w sprawie spłat zaległości
 10. Jeżeli zadłużony Najemca mieszkania z umową na czas nieoznaczony spełnia warunki dochodowe, może otrzymać ofertę najmu lokalu socjalnego na czas oznaczony lub najmu lokalu o mniejszej powierzchni użytkowej oraz niższej kategorii standardu technicznego.

V. 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. Budynkami oraz lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy, zarządza Wójt Gminy. Wnioski o przydział lokali opiniuje Komisja Mieszkaniowa, której skład powołuje Wójt Gminy zarządzeniem wewnętrznym. W skład Komisji Mieszkaniowej winni być powołani przedstawiciele Rady Gminy oraz pracownicy merytoryczni UG. Komisja Mieszkaniowa po zapoznaniu się z wnioskami o przydział lokali, może wnioskować o ich zaopiniowanie do Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej, Szkoły Podstawowej, Przedszkola Gminnego lub innej instytucji posiadającej wiedzę o faktycznej sytuacji wnioskodawcy. Skład Komisji winien gwarantować obiektywne i wyważone przedkładanie rekomendacji dla poszczególnych rozstrzygnięć. Decyzje ostateczne o przydziale lokali podejmuje Wójt Gminy.
2. Do zadań Referatu Gospodarki Komunalnej Urzędu Gminy należą:
 - przygotowywanie umów najmu lokali mieszkalnych
 - przygotowanie pisemnych porozumień o zawarciu umowy oddłużeniowej
 - windykacja należności czynszowych i innych opłat z monitorowaniem miesięcznym stanu zadłużenia najemców
 - realizacja polityki czynszowej zgodnej z „Wieloletnim programem gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy”
 - utrzymanie porządku i czystości w budynkach i w ich otoczeniu
 - bieżące utrzymanie zasobów mieszkaniowych
 - koordynacja przygotowania zadań inwestycyjnych oraz remontów przewidzianych w niniejszym planie
3. Zakłada się sukcesywne podnoszenia wartości budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, poprzez prowadzenie racjonalnej gospodarki remontowej i finansowej. Nakłady na remonty i bieżące utrzymanie zasobów, winne być równoważone z wpływami czynszowymi. Koszty zarządzania zasobami mieszkaniowymi, Urząd Gminy będzie pokrywał z 25% odpisu z planowanych wpływów czynszu stałego w roku budżetowym. Pozostałe 75 % przychodów z tego źródła przeznacza się na utrzymanie bieżące i remonty.
4. Zwiększenie ilości mieszkań i pomieszczeń z obniżonym do 50% czynszem, będzie rekompensowane w budżetach rocznych gminy dotacją do tej części zasobu.
5. Koszty gazu ziemnego do ogrzewania mieszkań, wody, ścieków sanitarnych, odpadów komunalnych i energii pobieranej przez pomieszczenia wspólne, pokrywają najemcy w 100% .

6. Utrzymanie bieżące, remonty, inwestycje , będą prowadzona poprzez zlecenie robót i usług podmiotom zewnętrznym w procedurach dopuszczonych obowiązującym prawem, oraz przy wykorzystaniu własnej brygady komunalnej.

VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

Inwestycje, remonty, modernizacje oraz utrzymanie bieżące mieszkaniowego zasobu gminy, będzie prowadzone z wykorzystaniem następujących środków finansowych:

1. Środki budżetowe, a w tym przychód z tytułu sprzedaży lokali najemcom z bonifikatą lub sprzedaż komercyjna w 2020r.
 2. Dofinansowanie z rządowego programu wsparcia finansowego z funduszu dopłat na tworzenie lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych, realizowane w ramach konkursowych przez Bank Gospodarstwa Krajowego
 3. Regionalny Program Operacyjny dla województwa śląskiego (Orla 4 i Tuwima 32).
 4. Wojewódzki Fundusz Ochrony środowiska i GW - likwidacja ogrzewania emisyjnego w zasobach lokalowych (Centralna 59)
 5. Wpływów z czynszu za najem mieszkalnych (75%).
- Struktura i wysokość wydatków planowanych w latach 2019-2023 została określona w pkt. VII

VII. Wysokość wydatków 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 , koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne.

Tab 4. Wielkość wydatków w kolejnych latach w rozbiciu na różne rodzaje kosztów.

Rok	Łączne środki przeznaczone na gospodarkę mieszkaniową w perspektywie 5 lat w zł	Koszty zarządu własnego nad zasobami zł	Koszty zarządu nieruchomością wspólną w zł (Wspólnota mieszkaniowa)	Koszty bieżącej eksploatacji zł	Koszty remontów zł	Wydatki inwestycyjne w zł
2020	2.255.000	42.000	58.000	190.000	35.000	1.930.000,00
2021	810.000	43.000	37.000	150.000	30.000	550.000,00
2022	489.000	44.000	-	120.000	25.000	300.000,00
2023	265.000	45.000	-	100.000	20.000	100.000,00
2024	461.000	46.000	-	95.000	20.000	300.000,00
2025	222.000	47.000	-	95.000	20.000	60.000,00
	4.502.000	267.000	95.000	750.000	150.000	3.240.000,00

Wydatki inwestycyjne w wysokości **3.240.000,00zł** będą miały następujące źródła pokrycia:

- a) środki budżetowe, a w tym przychód z tytułu sprzedaży lokali najemcom z bonifikatą oraz sprzedaż komercyjna (lata 2020 - 2021)
- b) dofinansowanie z rządowego programu wsparcia finansowego z funduszu dopłat na tworzenie lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych, realizowane w ramach konkursowych przez Bank Gospodarstwa Krajowego (Rodzinna 97)
- c) Regionalny Program Operacyjny dla województwa śląskiego (Orla 4 i Tuwima 32)
- d) Wojewódzki Fundusz Ochrony środowiska i GW - likwidacja ogrzewania emisyjnego w zasobach lokalowych (Centralna 59)

VIII. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy:

Realizacja programu mieszkaniowego na lata 2020-2025 w zakresie gospodarki inwestycyjnej i remontowej, winna umożliwić osiągnięcie następujących celów:

- poprawienie stanu technicznego budynków oraz wyposażenie ich w ekologiczne systemy grzewcze
- w przypadku budynku Orla 4 - pełna rewitalizacja architektoniczno-budowlana
- w przypadku budynku Rodzinna 97 - rewitalizacja z utworzeniem lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych; przygotowanie pomieszczeń tymczasowych o ustawowej powierzchni użytkowej, umożliwi eksmisję najemców dotychczas korzystających z „wymuszonej” ochrony w większych lokalach
- podniesienie wartości rynkowej budynków i lokali
- ograniczanie maksymalnej powierzchni użytkowej komunalnych lokali mieszkalnych z jednoczesną poprawą funkcjonalności
- poprawę estetyki budynków i ich otoczenia
- poprawę bilansu energetycznego budynków, termomodernizację ścian zewnętrznych, wprowadzanie efektywnych - nie emisyjnych źródeł ciepła oraz wymianę stolarki okiennej i drzwi zewnętrznych
- likwidacja budynku najstarszego (z XIX wieku), wymagającego ogromnych nakładów – nieadekwatnych do oczekiwanych efektów, charakteryzującego się bardzo wysoką energochłonnością, a usytuowanego w miejscu niezbędnym do innego zagospodarowania na cele publiczne; ostateczny termin likwidacji obiektu będzie uzależniony od aktualnej sytuacji lokalowej w Gminie Kobiór

Podsumowanie:

Przejęcie przez Urząd Gminy od 1999 roku zasobów mieszkaniowych od byłych Zakładów Drzewnych PW, przyniosło pozytywne elementy dla ich lokatorów (osłona przed dyktatem prywatnego właściciela). Jednak prowadzona od roku 2001 sprzedaż wykwaterowanych budynków po cenach wolnorynkowych, nie zasiła w sposób znaczący funduszy przeznaczonych na „reanimację” zasobów mieszkalnych. Przychody uzyskane z tego tytułu zostały skierowane na inne bieżące potrzeby samorządu.

Planowana w niniejszym planie sprzedaż mieszkań z bonifikatą oraz sięganie po inne opisane środki zewnętrzne i budżetowe, pozwoli na podniesienie stanu technicznego starych zasobów.

Wydzielenie pomieszczeń tymczasowych i mieszkań socjalnych, oraz konsekwentna egzekucja praw właścicielskich, w stosunku do najemców nie wywiązujących się z swoich obowiązków, wpłynie na poprawę efektywności gospodarowania zasobem mieszkaniowym przez najbliższe 5 lat.

Pozytywny wpływ na taki scenariusz ma przyjęta 30 kwietnia 20220 roku uchwała o przyjęciu Programu Restrukturyzacji Zadłużenia Lokatorów, który daje im niepowtarzalną szansę na stabilizację mieszkaniową, a Gminie instrumenty do skutecznej egzekucji swoich praw przed sądami oraz odzyskanie roli faktycznego Zarządcy, a nie tylko administratora.

Ten cel może być osiągnięty przez konsekwentne stosowanie zasady, iż Najemca ma prawo do wyższego standardu technicznego lokalu lecz w ograniczonej powierzchni użytkowej, uzależnionej od jego możliwości finansowych i faktycznych zweryfikowanych potrzeb.

W okresie realizacji niniejszego planu, konieczne jest ograniczenie przydziału lokali nowym najemcom, za wyjątkiem sytuacji o charakterze „wyjątkowym”, wymagającym wsparcia ze strony lokalnej wspólnoty.