

UCHWAŁA NR 12/XXI/2026
RADY GMINY KOBIOR

z dnia 26 marca 2026 r.

w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Kobiór na lata 2026-2030

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 oraz art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym, (t.j. Dz. U. z 2025 poz. 1153z późn. zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023r. poz 725) Rada Gminy uchwala:

§ 1.

Przyjmuje się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Kobiór na lata 2026-2030, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kobiór

§ 3.

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

Przewodniczący Rady

mgr Przemysław Leszczyński

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY KOBIÓR NA LATA 2026-2030

§ 1.

1. Zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy. Obowiązkiem gminy Kobiór jest zapewnienie lokali w ramach najmu socjalnego, lokali zamiennych oraz zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

2. W celu właściwej realizacji zadań ustawowych, o których mowa w ust. 1, Gmina Kobiór będzie wykorzystywać własny zasób mieszkaniowy, a w razie wystąpienia potrzeb, również korzystać z innych rozwiązań prawnych, umożliwiających realizację nowych form budownictwa mieszkaniowego, również przy udziale podmiotów zewnętrznych i z wykorzystaniem nowych instrumentów finansowych przewidzianych m.in. w przepisach ustawy z dnia 26 października 1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń, ustawy z dnia 16 grudnia 2020 r. o rozliczaniu ceny lokali lub budynków w cenie nieruchomości zbywanych z gminnego zasobu nieruchomości oraz innych ustaw umożliwiających pozyskiwanie środków na działania z zakresu gospodarki mieszkaniowej.

3. Gmina Kobiór realizując zadania wynikające z przepisów prawa, będzie kontynuować wcześniej prowadzone działania oraz podejmować nowe przedsięwzięcia, które zwiększą efektywność gospodarowania zasobem mieszkaniowym oraz przyczynią się do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej.

4. Zrównoważoną gospodarkę mieszkaniowym zasobem gminy oparto na następujących instrumentach:

- 1) polityce czynszowej uwzględniającej zmieniające się koszty utrzymania zasobu,
- 2) polityce prywatyzacyjnej prowadzonej w głównej mierze w budynku wspólnoty mieszkaniowej, w której gmina Kobiór posiada udziały,
- 3) polityce zamian lokali dążącej do optymalnego wykorzystania lokali mieszkalnych w zasobie,
- 4) polityce remontowej odpowiadającej potrzebom remontowym,
- 5) polityce podażowej uwzględniającej potrzeby w zakresie lokali mieszkalnych, najmu socjalnego i lokali zamiennych.

5. W okresie obowiązywania Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Kobiór na lata 2026-2030 (dalej Program) działania prowadzone w ramach polityki czynszowej będą zmierzały do zwiększenia poziomu pokrycia kosztów eksploatacji zasobu poprzez:

- 1) kontynuowanie działań w zakresie zwiększania poziomu ściągalności czynszów za najem socjalny lokali i lokali mieszkalnych,
- 2) stosowanie instrumentów osłonowych o charakterze podmiotowym poprzez system obniżek czynszów dla gospodarstw o niskich dochodach, kontynuacji wypłat dodatków mieszkaniowych i dodatków energetycznych,
- 3) wsparcie najemców rozwiązaniami ułatwiającymi spłatę zadłużenia w formie odpracowania zaległości, rozłożenia zaległości na raty.

6. Polityka remontowa będzie oparta na sukcesywnej realizacji potrzeb remontowych w szczególności wskazanych w protokołach przeglądów okresowych.

7. Podstawę do opracowania założeń Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kobiór na lata 2026-2030 stanowiła diagnoza według stanu na 31 grudnia 2025 r. w zakresie:

- 1) liczebności zasobu mieszkaniowego według typów lokali, znajdujących się w budynkach stanowiących 100% własności gminy oraz wspólnot mieszkaniowych w których gmina posiada udziały,
- 2) wyposażenia budynków i lokali w urządzenia techniczne oraz stanu technicznego lokali,
- 3) potrzeb modernizacyjnych i remontowych wynikających ze stanu technicznego zasobu,
- 4) potrzeb mieszkaniowych uwzględniających m. in. liczbę oczekujących na rozpatrzenie złożonych wniosków o przydział lokalu.

Rozdział 1.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach

§ 2.

1. Zakłada się, że w okresie obowiązywania Programu, w miarę możliwości finansowych gminy Kobiór, będą następować korzystne zmiany w zakresie liczby oraz struktury wykorzystania lokali z zasobu mieszkaniowego gminy w celu tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej oraz zwiększenia efektywności gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

2. Realizacja założeń określonych w niniejszym Programie możliwa będzie poprzez kontynuowanie przebudowy budynku przy ul. Centralnej 59A-59C w Kobiórze, w którym ma powstać łącznie 8 lokali mieszkalnych z przeznaczeniem na lokale komunalne, jak również utrzymywanie zasobu mieszkaniowego gminy na takim poziomie, aby zaspokajał bieżące potrzeby mieszkaniowe osób, które spełniają kryteria określone w uchwale dotyczącej zasad gospodarowania zasobem, oczekują na najem socjalny lokalu w oparciu o prawomocny wyrok sądu lub nabyły uprawnienie do otrzymania lokalu zamiennego w oparciu o odrębne przepisy. Choć gmina Kobiór dysponuje ograniczonymi środkami budżetowymi nie wyklucza się, w przypadku możliwości otrzymania dotacji zewnętrznych, wybudowania nowych lokali mieszkalnych w miejsce planowanego do rozbioru budynku przy ul. Leśników 3A-3C w Kobiórze.

3. W celu realizacji założeń Programu dopuszcza się możliwość najmowania lokali od innych właścicieli podnajmowania ich osobom trzecim, w tym również dla realizacji prawomocnych wyroków sądowych, według zasad określonych w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz w oparciu o inne przepisy prawa miejscowego dotyczące gospodarki mieszkaniowej.

4. W celu realizacji przepisów ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej i ustawy z dnia 28 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o pomocy społecznej oraz niektórych innych ustaw, gmina Kobiór udostępnia lokale mieszkalne na potrzeby mieszkań chronionych, wspomaganych oraz treningowych. Udostępniono 1 mieszkanie wspomagane przeznaczone dla osób pełnoletnich, które ze względu na trudną sytuację życiową, wiek, niepełnosprawność czy chorobę potrzebują wsparcia w codziennym funkcjonowaniu, ale nie wymagają usług w zakresie świadczonego przez jednostkę całodobowej opieki.

5. Obecną wielkość zasobu mieszkaniowego gminy Kobiór, w tym z podziałem na typy własności budynków wraz z prognozą zmian przedstawiają tabele 1-8. Na osiągnięcie prognozowanej liczby lokali mieszkalnych, w tym najmu socjalnego na koniec obowiązywania obecnego Programu bezpośredni wpływ będzie mieć m.in. zbywanie lokali, wyłączenia z eksploatacji budynku i lokali z uwagi na stan techniczny, zmiana sposobu użytkowania lokali mieszkalnych.

Tabela nr 1 Początkowa liczba lokali mieszkalnych w zasobach gminy Kobiór.

Liczba lokali mieszkalnych w zasobie gminnym			
Lp..	adres	liczba mieszkań	uwagi
1	ul. Rodzinna 97	12	Przebudowa budynku ukończona w 2025r. Zasiedlany od 2026 r.
2	ul. Rodzinna 1	11	
3	ul. Leśników 3A-3C	8	budynek wysiedlany z przeznaczeniem do rozbiórki , lokale wyłączone z użytkowania od 2026 r.
4	ul. Tuwima 32	5	
5	ul. Orla 4A-4D	8	
6	ul. Centralna 30-38	3	lokale stanowiące własność gminy zlokalizowane we wspólnocie mieszkaniowej
7	ul. Centralna 117	1	lokal wysiedlony z początkiem 2026, zmiana funkcji z mieszkalnej na usługową
8	ul. Kobiórska 5	1	planowane wysiedlenie w 2026r, zmiana funkcji z mieszkalnej na biurową
9	ul. Centralna 59A-59C	10	budynek w trakcie przebudowy, wyłączone z użytkowania 8 lokali, docelowo powstanie łącznie 8 lokali o większej powierzchni użytkowej
razem		59	

Tabela nr 2 Prognozowana liczba lokali mieszkalnych w zasobach gminy Kobiór w 2026 roku.

2026

Lp..	adres	liczba mieszkań	uwagi
1	ul. Rodzinna 97	12	Przebudowa budynku ukończona w 2025r.Zasiedlany od 2026 r.
2	ul. Rodzinna 1	11	
3	ul. Leśników 3A-3C	0	budynek wysiedlany z przeznaczeniem do rozbiórki , lokale wyłączone z użytkowania od 2026 r.
4	ul. Tuwima 32	5	
5	ul. Orla 4A-4D	8	
6	ul. Centralna 30-38	3	lokale stanowiące własność gminy zlokalizowane we wspólnocie mieszkaniowej
7	ul. Centralna 117	0	zmiana funkcji z mieszkalnej na usługową
8	ul. Kobiórska 5	0	zmiana funkcji z mieszkalnej na biurową
9	ul. Centralna 59A-59C	2	budynek w przebudowie, użytkowane 2 mieszkania, 8 wyłączonych z użytkowania
razem		41	

Tabela nr 3 Prognozowana liczba lokali mieszkalnych w zasobach gminy Kobiór w 2027 roku

2027

Lp.	Adres	liczba mieszkań	uwagi
1	ul. Rodzinna 97	12	
2	ul. Rodzinna 1	11	
3	ul. Leśników 3A-3C	0	przeznaczony do rozbiórki
4	ul. Tuwima 32	5	
5	ul. Orla 4A-4D	8	
6	ul. Centralna 30-38	3	planowana sprzedaż dotychczasowym najemcom
7	ul. Centralna 117	0	zmiana funkcji z mieszkalnej na usługową
8	ul. Kobiórska 5	0	zmiana funkcji z mieszkalnej na biurową
9	ul. Centralna 59A-59C	8	zasiedlenie budynku
razem		47	

Tabela nr 4 Prognozowana liczba lokali mieszkalnych w zasobach gminy Kobiór w 2028 roku

2028

Lp.	adres	liczba mieszkań	uwagi
1	ul. Rodzinna 97	12	
2	ul. Rodzinna 1	11	
3	ul. Leśników 3A-3C	0	rozebrany
4	ul. Tuwima 32	5	
5	ul. Orla 4A-4D	8	
6	ul. Centralna 30-38	2	sprzedaż lokalu mieszkalnego dotychczasowemu najemcy
7	ul. Centralna 117	0	zmiana funkcji z mieszkalnej na usługową
8	ul. Kobiórska 5	0	zmiana funkcji z mieszkalnej na biurową
9	ul. Centralna 59A-59C	8	
razem		46	

Tabela nr 5 Prognozowana liczba lokali mieszkalnych w zasobach gminy Kobiór w 2029 roku

2029

Lp.	adres	liczba mieszkań	uwagi
1	ul. Rodzinna 97	12	
2	ul. Rodzinna 1	11	
3	ul. Leśników 3A-3C	0	rozebrany
4	ul. Tuwima 32	5	
5	ul. Orla 4A-4D	8	
6	ul. Centralna 30-38	1	sprzedaż lokalu mieszkalnego dotychczasowemu najemcy
7	ul. Centralna 117	0	zmiana funkcji z mieszkalnej na usługową
8	ul. Kobiórska 5	0	zmiana funkcji z mieszkalnej na biurową
9	ul. Centralna 59A-59C	8	
razem		45	

Tabela nr 6 Prognozowana liczba lokali mieszkalnych w zasobach gminy Kobiór w 2030 roku

2030

Lp.	adres	liczba mieszkań	uwagi
1	ul. Rodzinna 97	12	
2	ul. Rodzinna 1	11	
3	ul. Leśników 3A-3C	0	rozebrany
4	ul. Tuwima 32	5	
5	ul. Orla 4A-4D	8	
6	ul. Centralna 30-38	0	sprzedaż ostatniego lokalu mieszkalnego dotychczasowemu najemcy
7	ul. Centralna 117	0	zmiana funkcji z mieszkalnej na usługową
8	ul. Kobiórska 5	0	zmiana funkcji z mieszkalnej na biurową
9	ul. Centralna 59A-59C	8	
razem		44	

Tabela nr 7 Stan liczbowy zasobu mieszkaniowego gminy Kobiór z uwzględnieniem typu własności.

opis		2026	2027	2028	2029	2030
zasób mieszkaniowy gminy Kobiór wraz z mieszkaniami we wspólnocie mieszkaniowej	liczba	41	47	46	45	44
w tym:	p.u. m2	1540,91	1812,38	1757,99	1711,81	1649,09
lokale mieszkalne w budynkach stanowiących 100% własność gminy	liczba	38	44	44	44	44
	p.u. m2	1377,62	1649,09	1649,09	1649,09	1649,09
lokale mieszkalne w budynkach wspólnot mieszkaniowych	liczba	3	3	2	1	0
	p.u. m2	163,29	163,29	108,9	62,72	0

Tabela nr 8 Stan liczbowy zasobu mieszkaniowego gminy Kobiór z uwzględnieniem przeznaczenia lokali.

opis		2026	2027	2028	2029	2030
zasób mieszkaniowy gminy Kobiór ogółem	liczba	41	47	46	45	44
w tym:	p.u. m2	1540,914	1812,38	1757,99	1711,81	1649,09
lokale z umowami na czas nieoznaczony	liczba	30	37	36	35	34
	p.u. m2	1204,71	1514,71	1460,32	1414,14	1351,42
lokale z umowami na czas oznaczony	liczba	10	9	9	9	9
	p.u. m2	298,62	260,09	260,09	260,09	260,09
lokale wspomagane	liczba	1	1	1	1	1
	p.u. m2	37,58	37,58	37,58	37,58	37,58

6. Na oszacowanie potrzeb lokalowych wpływa liczba odzyskiwanych co roku lokali z tzw. ruchu ludności oraz z tytułu niezgodnego z przepisami prawa korzystania przez najemcę z lokalu.

7. Realizacja potrzeb mieszkaniowych w kolejnych latach obowiązywania Programu odbywać się będzie poprzez:

- 1) odzysk lokali z ruchu naturalnego ludności oraz z tytułu niezgodnego z przepisami prawa korzystania przez najemcę z lokalu,
- 2) najem lokali przez gminę w innym zasobie z prawem do podnajmu lokali osobom oczekującym na liście, w tym również dla realizacji prawomocnych wyroków sądowych według zasad określonych w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego – w zależności od bieżących potrzeb,
- 3) w przypadku pozyskania dofinansowań zewnętrznych niewykluczonym jest wybudowanie mieszkań w miejsce wyburzonego budynku przy ul. Leśników 3A-3C.
- 4) 8. Pomniejszenie mieszkaniowego zasobu gminy Kobiór nastąpi poprzez:
- 5) sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz ich dotychczasowych najemców: 3 lokale we wspólnocie mieszkaniowej,
- 6) wyłączenie z użytkowania 8 lokali z uwagi na stan techniczny i nieopłacalność ekonomiczną wykonania ich remontu, a następnie wyburzenie budynku przy ul. Leśników 3A-3C,
- 7) zlikwidowanie w budynku przy ul. Kobiórskiej 5 lokalu mieszkalnego z przeznaczeniem na zwiększenie pomieszczeń biurowych Urzędu gminy,
- 8) zlikwidowanie lokalu mieszkalnego przy ul. Centralnej 117 z przeznaczeniem na lokal użytkowy,
- 9) zmianę funkcjonalności lokali mieszkalnych, w wyniku przebudowy budynku przy ul. Centralnej 59A-59C z 10 dotychczasowych lokali powstanie 8 o bardziej funkcjonalnym układzie dostosowanym do współczesnych standardów użytkowych.

Tabela nr 9 Pomniejszenie zasobu mieszkaniowego gminy Kobiór,

opis	ogółem liczba lokali mieszkalnych szt.	planowany rok
	59	stan początkowy
likwidacja lokali mieszkalnych z uwagi na wyburzenie/rozbiórka budynku przy ul. Leśników 3A-3C	8	2026- wysiedlenie, 2027- rozbiórka
sprzedaż lokali mieszkalnych zlokalizowanych we wspólnocie mieszkaniowej przy ul. Centralnej 30-38 w której gmina posiada udziały ich dotychczasowym najemcom	3	2028-2030
zmiana przeznaczenia lokalu - likwidacja lokalu mieszkalnego przy ul. Kobiórskiej 5 z przeznaczeniem na powiększenie pomieszczeń biurowych dla UG Kobiór	1	2026
zmiana przeznaczenia lokalu likwidacja lokalu mieszkalnego przy ul. Centralnej 117 na skutek zmiany funkcji lokalu mieszkalnego z przeznaczeniem na lokal użytkowy	1	2026
zmiana funkcjonalności lokali mieszkalnych, w wyniku przebudowy budynku przy ul. Centralnej 59A-59C z 10 dotychczasowych lokali powstanie 8 o bardziej funkcjonalnym układzie pomieszczeń i lokali.	2	2026
liczba lokali likwidowanych	15	
liczba lokali na koniec 2030r.	44	

Tabela nr 10 Wyposażenie techniczne lokali mieszkalnych w zasobach gminy Kobiór na dzień 31.12.2025r.

Lp..	nazwa urządzenia technicznego	liczba lokali	udział w całości
1	centralne ogrzewanie gazowe	41	0,69
2	lokale ze wspólną łazienką	15	0,25
3	lokale z łazienkami	44	0,75

Tabela nr 11 Prognoza wyposażenia mieszkaniowego zasobu gminy Kobiór na 2030r.

Lp..	nazwa urządzenia technicznego	liczba lokali	udział w całości
1	centralne ogrzewanie gazowe	44	1,00
2	lokale ze wspólną łazienką	9	0,20
3	lokale z łazienkami	35	0,80

8. Ocenę stanu technicznego obiektów budowlanych w mieszkaniowym zasobie Gminy Kobiór ustalono na podstawie protokołów z okresowych kontroli stanu technicznego obiektów budowlanych realizowanych na podstawie art. 62 ustawy prawo budowlane (Dz. U z 2025r. poz. 418 t.j.)

Tabela nr 12. Ogólna ocena stanu technicznego obiektów budowlanych w zasobie mieszkaniowym Gminy Kobiór.

**OGÓLNA OCEN STANU TECHNICZNEGO OBIEKTÓW BUDOWLANYCH ZASOBU
MIESZKANIOWEGO**

DOBRY	Elementy składowe budynku są dobrze utrzymane, konserwowane, nie wykazują zużycia i uszkodzeń. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów odpowiadają wymogom norm. Ewentualne wskazanie do wykonania drobnych napraw i prac konserwacyjnych w określonym zakresie.	zużycie 0 - 15%
ZADOWALAJĄCY	Element obiektu utrzymywany jest należycie. Celowym jest wykonanie prac konserwacyjnych lub napraw bieżących, w niewielkim zakresie, polegającym na remoncie wytypowanych elementów obiektu budowlanego, który ma na celu zapobieganie skutkom zużycia tych elementów i utrzymywanie obiektu budowlanego we właściwym stanie technicznym.	zużycie 16-30%
ŚREDNI	W elementach obiektu występują niewielkie uszkodzenia i ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu użytkowania. Wymagane jest wykonanie naprawy bieżącej wytypowanych elementów w większym zakresie lub naprawy głównej czyli remontu polegającego na wymianie co najmniej jednego elementu obiektu budowlanego	zużycie 31-50%
NIEODPOWIEDNI	W elementach obiektu występują znaczne ubytki, które mogą zagrażać bezpieczeństwu użytkowania. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów i urządzeń utraciły swoje pierwotne właściwości. Wymagane jest wykonanie remontu kapitalnego czyli remontu polegającego na wymianie wielu elementów obiektu budowlanego.	zużycie 51-70%
ZŁY	W elementach obiektu występują tak duże zniszczenia lub ubytki, że nie pozwalają na dalsze bezpieczne użytkowanie obiektu. Wymagane jest wykonanie remontu kapitalnego o bardzo dużym rozmiarze lub rozebranie obiektu.	zużycie 71-100%

Tabela nr 13. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego na dzień 31.12.2025r.

Lp.	stan techniczny	budynek	udział w całości
1	dobry	Tuwima 32, Kobiórska 5, Rodzinna 97, Orla 4A-4D, Centralna 30-38	0,56
2	zadawalający	Centralna 117, Rodzinna 1	0,22
3	średni	brak	brak
4	nieodpowiedni	Centralna 59A-59C, Leśników 3A-3C	0,22
5	zły	brak	brak
razem			1,00

Tabela nr 14. Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego na 31.12.2026r.

Lp.	stan techniczny	budynek	udział w całości
1	dobry	Tuwima 32, Rodzinna 97, Orla 4A-4D, Centralna 30-38, Centralna 59A-59C	0,71
2	zadawalający	Rodzinna 1	0,14
3	średni	brak	brak
4	nieodpowiedni	brak	brak
5	zły	Leśników 3A-3C	0,14
razem			1,00

Tabela nr 15. Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego na 31.12.2027r.

Lp.	stan techniczny	budynek	udział w całości
1	dobry	Tuwima 32, Rodzinna 97, Orla 4A-4D, Centralna 30-38, Centralna 59A-59C	0,83
2	zadawalający	Rodzinna 1	0,17
3	średni	brak	brak
4	nieodpowiedni	brak	brak
5	zły	brak	brak
razem			1,00

Tabela nr 16. Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego na 31.12.2028r.

Lp.	stan techniczny	budynek	udział w całości
1	dobry	Tuwima 32, Rodzinna 97, Orla 4A-4D, Centralna 30-38, Centralna 59A-59C	0,83
2	zadawalający	Rodzinna 1	0,17
3	średni	brak	brak
4	nieodpowiedni	brak	brak
5	zły	brak	brak
razem			1,00

Tabela nr 17. Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego na 31.12.2029r.

Lp.	stan techniczny	budynek	udział w całości
1	dobry	Tuwima 32, Rodzinna 97, Orla 4A-4D, Centralna 30-38, Centralna 59A-59C	0,83
2	zadawalający	Rodzinna 1	0,17
3	średni	brak	brak
4	nieodpowiedni	brak	brak
5	zły	brak	brak
razem			1,00

Tabela nr 18. Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego na 31.12.2030r.

Lp.	stan techniczny	budynek	udział w całości
-----	-----------------	---------	------------------

1	dobry	Tuwima 32, Rodzinna 97, Orla 4A-4D, Centralna 59A-59C, Rodzinna 1	1,00
2	zadawalający	brak	brak
3	średni	brak	brak
4	nieodpowiedni	brak	brak
5	zły	brak	brak
razem			1,00

Rozdział 2.

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

§ 3.

1. Zasób mieszkaniowy gminy jest w zróżnicowanym stanie technicznym. Z uwagi na długi okres eksploatacyjny budynków (2 obiekty z XIX w) występują potrzeby remontowe i modernizacyjne wynikające z braku możliwości finansowania tych zadań w przeszłości. Część budynków została w ostatnich latach zrewitalizowana tj. budynek przy ul. Orla 4A-4D oraz Rodzinna 97. Obecnie trwa przebudowa budynku przy ul. Centralnej 59A-59C w Kobiórze.

2. Za konieczne uznaje się realizację w budynkach stanowiących własność gminy przedsięwzięć remontowych, modernizacyjnych oraz inwestycyjnych w takim zakresie, aby w okresie obowiązywania niniejszego Programu możliwe było osiągnięcie wyższego poziomu w klasyfikacji stanu technicznego budynków. Cel ten ma zostać osiągnięty poprzez ograniczenie sumarycznego stopnia zużycia technicznego elementów składowych budynków.

3. Podstawowym celem poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy jest zapewnienie bezpieczeństwa użytkownikom lokali oraz pełnej sprawności instalacji technicznych. Zakłada się systematyczną poprawę stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy Kobiór, przyjmując zasadę priorytetowego usuwania stanów awaryjnych, a następnie realizację działań zmierzających do podniesienia standardu zamieszkania oraz ograniczenia zapotrzebowania na energię cieplną, w szczególności poprzez termomodernizację budynków i modernizację instalacji grzewczych.

4. Dla prawidłowego określenia podstaw do opracowania planów remontów, modernizacji oraz inwestycji przyjmuje się następujące założenia:

- 1) realizację decyzji administracyjnych wydanych przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego oraz Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- 2) eliminowanie stanów awaryjnych zagrażających życiu i zdrowiu mieszkańców, ich mieniu oraz bezpieczeństwu konstrukcji budynków;
- 3) realizację zaleceń wynikających z przepisów przeciwpożarowych;
- 4) podejmowanie działań mających na celu zabezpieczenie budynków przed dalszą degradacją;
- 5) likwidację nieefektywnych oraz nie ekologicznych źródeł ciepła;
- 6) realizację działań termomodernizacyjnych;
- 7) w miarę posiadanych możliwości technicznych i finansowych – wykonanie brakujących elementów infrastruktury służących likwidacji barier architektonicznych.

§ 4.

1. W celu podniesienia stanu technicznego budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy

planuje się zwiększanie środków finansowych na remonty w kolejnych latach, w szczególności poprzez wykorzystanie zewnętrznych źródeł finansowania.

2. Zakłada się, że docelowy standard budynku powinien cechować się następującymi atrybutami:

- 1) sprawne elementy konstrukcyjne budynku,
- 2) elewacja bez ubytków tynków, odmalowana, w przypadku budynków nie zabytkowych - ocieplona,

- 3) szczelny i zakonserwowany dach budynku,
- 4) ekologiczne, energooszczędne urządzenia grzewcze,
- 5) sprawne przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne,
- 6) szczelna instalacja gazowa,
- 7) sprawna instalacja odgromowa,
- 8) sprawnie działająca instalacja wodociągowa i kanalizacyjna,
- 9) bezpieczna instalacja elektryczna, odpowiadająca obecnym wymaganiom technicznym,
- 10) szczelna i sprawna stolarka okienna i drzwiowa,
- 11) odmalowane klatki schodowe,
- 12) sprawnie działające urządzenia znajdujące się w lokalach.

3. Obok działań remontowych i modernizacyjnych, w miarę możliwości finansowych, gmina Kobiór będzie zwiększała atrakcyjność otoczenia nieruchomości poprzez:

- 1) renowacje terenów zewnętrznych dojazdów,
- 2) polepszenie jakości zagospodarowania terenów zielonych,
- 3) wymianie nieestetycznych obiektów małej architektury.

4. Szczegółowe potrzeby remontowe nieruchomości stanowiących własność i współwłasność gminy na każdy rok kalendarzowy określone będą w oparciu o przeglądy stanu technicznego budynków, sporządzane w każdym roku kalendarzowym w oparciu o przepisy ustawy Prawo budowlane, jak również na podstawie potrzeb modernizacyjnych pozwalających na podwyższenie stanu technicznego budynku.

5. Zadania remontowe i/lub modernizacyjne budynków mieszkalnych i ich otoczenia określone na podstawie ust.4 będą przedstawiane w projektach planów budżetowych na konkretne lata kalendarzowe.

6. Środki finansowe na realizację zadań remontowych i modernizacyjnych pochodzić będą z budżetu gminy oraz z zewnętrznych źródeł finansowania w ramach obowiązujących programów.

7. Niezbędne prace remontowe i modernizacyjne w budynkach wspólnoty mieszkaniowej, w których gmina Kobiór posiada udziały, realizowane będą w oparciu o decyzje właścicieli lokali wynikające z podejmowanych przez nich uchwał.

8. Podejmowane działania związane z systematyczną poprawą stanu technicznego zasobu spowodują m.in.:

- 1) ponoszenie ekonomicznie uzasadnionych kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości,
- 2) zmniejszenie kosztów związanych z usuwaniem awarii i jej skutków,
- 3) zahamowanie procesów degradacji budynków i lokali,
- 4) polepszenie jakości zamieszkania,
- 5) zmniejszenie zanieczyszczenia powietrza.

9. Analizę potrzeb oraz plan remontów w zakresie nakładów remontowych, modernizacyjnych i inwestycyjnych oraz szacunkowe potrzeby finansowe wynikające ze stanu technicznego budynków przedstawia poniższa tabela.

Tabela nr 13 Analiza potrzeb oraz plan remontów, modernizacji i inwestycji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na lata 2026-2030

adres	zakres planowanych robót	orientacyjny koszt	orientacyjny rodzaj wydatku	termin - planowanego remontu i/lub modernizacji
ul. Tuwima 32	malowanie klatek schodowych	100 000	remont	2027
	wymiana kotła grzewczego	50 000	remont	2027
	renowacja terenu zewnętrznego, wykonanie dojścia, dojazdu wraz z miejscami postojowymi	250 000	inwestycja	2030
ul. Rodzinna 1	wykonanie przepony izolacji poziomej budynku	300 000	modernizacja	2028
	malowanie klatek schodowych	150 000	remont	2029
	renowacja elewacji budynku	600 000	inwestycja	2030
	renowacja stolarki drzwiowej	15 000	remont	2029
	kontynuacja robót polegających na przebudowie budynku	1 710 000	inwestycja	2026
ul. Centralna 59A-59C	opracowanie dokumentacji rozbiórki	15 000	inwestycja	2026
ul. Leśników 3A-3C	rozbiórka budynku	400 000	inwestycja	2027
łącznie szacowane koszty:		3 590 000		

Rozdział 3.

Planowana likwidacja budynków, mieszkań i sprzedaż mieszkań w latach 2026-2030

§ 5.

1. W okresie obowiązywania niniejszego Wieloletniego Planu Gospodarowania Gminnym Zasobem Mieszkaniowym Gminy Kobiór zakłada się kontynuację dotychczasowych działań w zakresie racjonalizacji i poprawy struktury zasobu mieszkaniowego gminy, w tym likwidację budynków i lokali o niskim standardzie technicznych oraz funkcjonalnym.

2. Planowana jest likwidacja budynku mieszkalnego położonego przy ul. Leśników 3A-3C, którego stan techniczny oraz standard użytkowy nie spełniają aktualnych wymogów technicznych i eksploatacyjnych. Obiekt ten przewidziany jest do wyburzenia, co pozwoli na uporządkowanie gminnego zasobu nieruchomości oraz poprawę zagospodarowania przestrzennego tej części gminy.

3. W ramach prowadzonej przebudowy budynku mieszkalnego przy ul. Centralnej 59A-59C przewiduje się poprawę jakości i standardu zasobu mieszkaniowego. Przed rozpoczęciem inwestycji w budynku tym funkcjonowało 10 lokali mieszkalnych o niskim standardzie, charakteryzujących się niewielkimi powierzchniami użytkowymi oraz ogrzewaniem opartym na piecach typu „koza”. Po zakończeniu przebudowy planuje się utworzyć 8 lokali mieszkalnych o podwyższonym standardzie, wyposażonych w centralne ogrzewanie z piecami dwufunkcyjnymi o bardziej funkcjonalnych układach przeznaczonych przede wszystkim dla rodzin.

4. Podejmowane działania wpisują się w długofalową politykę gminy, ukierunkowaną na poprawę jakości gminnego zasobu mieszkaniowego, zwiększenie bezpieczeństwa użytkowania budynków oraz dostosowania struktury lokali do aktualnych potrzeb mieszkańców.

5. Zakłada się zmianę sposobu użytkowania lokalu mieszkalnego przy ul. Kobiórskiej 5, który zostanie przeznaczony na potrzeby administracyjne, w szczególności na lokalizację biur Urzędu Gminy Kobiór. Działanie to ma na celu lepsze dostosowanie zasobu nieruchomości gminnych do aktualnych potrzeb organizacyjnych i funkcjonalnych gminy.

6. Zakłada się również kontynuowanie sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność gminy, położonych w budynku wspólnoty mieszkaniowej. Działania te są zgodne z dotychczasową polityką gminy, do stopniowego ograniczania udziału gminy we wspólnocie mieszkaniowej oraz redukcji kosztów związanych z utrzymaniem części wspólnych budynku.

7. Na dzień sporządzania planu w zasobie gminy pozostają trzy lokale mieszkalne zlokalizowane w budynku wspólnoty mieszkaniowej, które przewidziane są do sprzedaży w kolejnych latach obowiązywania planu na zasadach określonych w obowiązujących przepisach prawa oraz uchwałach Rady Gminy. Sprzedaż tych lokali pozwoli na dalszą racjonalizację gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym oraz skoncentrowanie działań gminy na zarządzaniu budynkami stanowiącymi jej wyłączną własność.

8. W okresie obowiązywania niniejszego planu przewiduje się zmianę sposobu użytkowania lokalu mieszkalnego zlokalizowanego na piętrze budynku ośrodka sportowego przy ul. Centralnej 117 na lokal użytkowy. Decyzja ta podyktowana jest występowaniem konfliktu interesów pomiędzy użytkownikami lokalu użytkowego usytuowanego na parterze budynku, a użytkownikami lokalu mieszkalnego znajdującego się na piętrze, wynikającego z odmiennego charakteru użytkowania tych lokali. Równoczesne funkcjonowanie lokalu użytkowego oraz lokalu mieszkalnego w jednym obiekcie powoduje zakłócenia komfortu akustycznego (ciszy nocnej i dziennej), co negatywnie wpływa na warunki korzystania z lokali mieszkalnego oraz prawidłowe funkcjonowanie obiektu o charakterze sportowo-rekreacyjnym. W związku z powyższym planuje się zmianę sposobu użytkowania lokalu mieszkalnego na lokal użytkowy, co umożliwi uporządkowanie funkcji budynku i racjonalne wykorzystanie gminnego zasobu nieruchomości.

Tabela nr 14 Planowana likwidacja lokali mieszkalnych

adres	ilość mieszkań do likwidacji	uwagi
ul. Leśników 3A-3C	8	budynek z uwagi na zły stan techniczny kwalifikuje się do wyburzenia
ul. Centralna 59A-59C	2	w wyniku przebudowy budynku z pierwotnie 10 lokali mieszkalnych powstanie 8 lokali mieszkalnych, wyposażonych w centralne ogrzewania z piecami dwufunkcyjnymi o bardziej funkcjonalnych układach
ul. Kobiórska 5	1	lokal mieszkalny zostanie przeznaczony na potrzeby administracyjne, w szczególności na lokalizację biur Urzędu Gminy Kobiór. Działanie to ma na celu lepsze dostosowanie zasobu nieruchomości gminnych do aktualnych potrzeb organizacyjnych i funkcjonalnych gminy.
ul. Centralna 30-38	3	kontynuacja sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz dotychczasowych najemców
ul. Centralna 117	1	zmiana sposobu użytkowania, przekwalifikowanie lokalu mieszkalnego na lokal użytkowy
razem	15	

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 6.

1. Dla zapewnienia prawidłowego gospodarowania lokalami mieszkalnymi, utrzymania budynków w należyтым stanie technicznym oraz sukcesywnej poprawy standardu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy Kobiór, wprowadza się do stosowania zasady polityki czynszowej określone w niniejszym Programie.

2. Systematyczny wzrost kosztów związanych z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu gminy, obejmujący zarówno wydatki na usługi z zakresu gospodarki mieszkaniowej, jak i rosnące ceny mediów dostarczanych do nieruchomości, a także potrzeba konsekwentnej poprawy stanu technicznego budynków i lokali mieszkalnych, wymuszają prowadzenie racjonalnej i długofalowej polityki czynszowej. Działania te obejmują w szczególności zwiększenie zakresu robót remontowych, modernizacyjnych i inwestycyjnych, likwidację niskiej emisji w budynkach, a także remonty lokali mieszkalnych, w tym pustostanów. W związku z powyższym niezbędne jest kształtowanie stawek czynszu w oparciu o zasadę czynszu ekonomicznego, zapewniającego co najmniej pokrycie kosztów bieżącego utrzymania zasobu, przy jednoczesnym różnicowaniu wysokości czynszu w zależności od wartości użytkowej poszczególnych lokali.

3. Wysokość stawek czynszu najmu 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i czynników

obniżających wartość użytkową lokalu oraz wysokość stawki czynszu najmu socjalnego lokalu ustala Wójt Gminy Kobiór w drodze Zarządzenia, z zachowaniem zasad wynikających w tym zakresie z przepisów prawnych oraz w oparciu o postanowienia niniejszego Programu.

§ 7.

1. Wysokość czynszu dla danego lokalu będzie ustalana w oparciu o stawkę bazową czynszu oraz czynniki obniżające jego wartość użytkową.

2. Stawka czynszu za najem lokali socjalnych nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu, obowiązującego w mieszkaniowym zasobie gminy Kobiór.

3. Wprowadza się następujące czynniki obniżające wartość użytkową lokalu:

1) z uwagi na lokalizację budynku mieszkalnego na terenie gminy ustaloną i zróżnicowaną na podstawie dostępności infrastruktury społecznej i komunikacyjnej oraz atrakcyjności lokalizacji :

a) dla budynku zlokalizowanego przy ul. Leśników 3A-3C w Kobiórze: 3% obniżki

b) dla budynku zlokalizowanego przy ul. Centralna 117 w Kobiórze: 2% obniżki

c) dla budynku zlokalizowanego przy ul. Rodzinna 97 w Kobiórze: 1% obniżki

d) dla budynków zlokalizowanych przy ul. Rodzinna 1, Kobiórska 5, Tuwima 32, Centralna 30-38, Centralna 59A-59C, Orla 4A-4D w Kobiórze: 0% obniżki

2) z uwagi na położenie lokalu w budynku:

a) 5% obniżki – w przypadku, gdy wszystkie okna w lokalu mieszkalnym usytuowane są od strony północnej,

b) 5% obniżki – w przypadku lokalizacji lokalu mieszkalnego w suterenie lub o wysokości mniejszej niż 2,20m

3) z uwagi na wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu:

a) 5% obniżki – w przypadku, gdy lokal mieszkalny nie posiada instalacji centralnego ogrzewania, i/lub instalacji wodno-kanalizacyjnej, albo ich stan techniczny uniemożliwia lub istotnie utrudnia użytkowanie, potwierdzony protokołem przeglądu stanu technicznego, w tym w szczególności w przypadku braku sanitariatów w obrębie lokalu, a sanitariaty są wspólne lub zewnętrzne, znajdujące się poza lokalem mieszkalnym,

b) 5 % obniżki – w przypadku, gdy lokal mieszkalny nie posiada kuchni lub aneksu kuchennego,

4) z uwagi na ogólny stan techniczny budynku: 10 % obniżki - lokale usytuowane w budynkach wymagających gruntownych remontów i modernizacji stwierdzonych na podstawie protokołów z okresowych kontroli stanu technicznego obiektów budowlanych realizowanych na podstawie art. 62 ustawy

prawo budowlane (Dz. U z 2025r. poz 418 t.j.) – stan budynku określony jako zły lub nieodpowiedni do użytkowania,

5) z uwagi na obniżony standard lokalu wynikający z niewielkiej powierzchni użytkowej lokalu: 10% obniżki czynszu w przypadku gdy powierzchnia użytkowa lokalu przypadająca na członka jednoosobowego gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 10m².

4. Łączna suma obniżek nie może przekroczyć 20%.

5. Obniżek czynszu, o których mowa w ust. 3, nie stosuje się do lokali socjalnych.

§ 8.

1. Najemcy lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kobiór mogą ubiegać się o obniżenie stawki czynszu w przypadku, gdy stawka czynszu za zajmowany lokal odpowiada co najmniej 2,5% wartości odtworzeniowej budynku.

2. Obniżenie czynszu następuje na wniosek najemcy, po spełnieniu warunków określonych w ust. 1 oraz w § 7 załącznika do niniejszej uchwały.

3. Wniosek o obniżenie stawki czynszu składa najemca lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład zasobu Gminy Kobiór.

4. Wniosek powinien zawierać:

- 1) dane najemcy,
- 2) adres zajmowanego lokalu,
- 3) wskazanie przesłanki uprawniającej do obniżki czynszu.

5. Obniżenie stawki czynszu następuje od miesiąca następującego po miesiącu, w którym złożono kompletny wniosek.

6. Obniżki czynszu przyznawane są na czas trwania okoliczności uzasadniających ich zastosowanie.

7. Najemca zobowiązany jest do niezwłocznego poinformowania Gminy Kobiór o ustaniu przesłanek uprawniających do obniżki czynszu.

Rozdział 5.

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

§ 9.

1. Budynkami oraz lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy Kobiór, zarządza Wójt Gminy. Wnioski o przydział lokali opiniuje Komisja Mieszkaniowa, której skład powołuje Wójt Gminy zarządzeniem wewnętrznym. W skład Komisji Mieszkaniowej powoływani są pracownicy Urzędu Gminy, w tym pracownicy merytoryczni. 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 należy:

- przygotowywanie umów najmu lokali mieszkalnych,
- współpraca z Referatem Finansowym w zakresie windykacji należności czynszowych i innych opłat z monitorowaniem miesięcznym stanu zadłużenia najemców,
- współpraca z Referatem Finansowym w zakresie przygotowywania ugód i porozumień w zakresie spłat należności z tytułu korzystania z lokali gminnych,
- realizacja polityki czynszowej zgodnej z „Wieloletnim programem gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy”,

·bieżące utrzymanie zasobów mieszkaniowych,

·koordynacja przygotowania zadań inwestycyjnych oraz remontów przewidzianych w niniejszym planie.

3. Zakłada się sukcesywne podnoszenie 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 planuje pokrywać z 25% odpisu z szacunkowych 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 prowadzone poprzez zlecenie robót i usług podmiotom zewnętrznym w procedurach dopuszczonych obowiązującym prawem, oraz przy wykorzystaniu własnej brygady komunalnej.

7. Nie przewiduje się zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

§ 10.

1. W kolejnych latach tj. 2026-2030r. finansowanie zaplanowanych w programie inwestycji i remontów nieruchomości, stanowiących własność i współwłasność gminy, odbywać się będzie z budżetu gminy. Podstawowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej są przychody z następujących tytułów:

- 1) czynsze za wynajem lokali mieszkalnych,
- 2) czynsz za najem socjalny lokali,
- 3) czynsze za wynajem lokali użytkowych,
- 4) odszkodowania za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego,
- 5) dochody ze sprzedaży lokali komunalnych,
- 6) dotacje celowe z budżetu gminy,
- 7) dotacje z budżetu państwa, w tym m.in. z Funduszu Dopłat Banku Gospodarstwa Krajowego,
- 8) środki z Unii Europejskiej pozyskiwane w ramach dostępnych programów.

2. Priorytetem w gospodarowaniu zasobem lokali mieszkalnych oraz najmem socjalnym lokali jest dążenie do zrównoważenia przychodów z kosztami w danym roku oraz zwiększenie ściągłości czynszu i opłat niezależnych od właściciela.

3. Finansowanie inwestycji i remontów budynków i lokali stanowiących własność i współwłasność gminy następować będzie ze środków przyjętych w każdym kolejnym roku na ten cel w budżecie gminy.

4. Finansowanie remontów i inwestycji w nieruchomościach stanowiących współwłasność gminy Kobiór odbywać się będzie w zakresie określonym uchwałami wspólnot mieszkaniowych do wysokości posiadanych przez gminę udziałów w nieruchomości.

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

§ 11.

1. Prawidłowe gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy Kobiór oraz skuteczna realizacja założeń obecnego Programu wymaga ponoszenia stałych oraz okresowych kosztów związanych z gospodarką mieszkaniową i utrzymaniem zasobu, zarówno w nieruchomościach, w których gmina Kobiór jest właścicielem, jak i współwłaścicielem nieruchomości lub lokali. Zakłada się wzrost środków przeznaczanych na koszty prac remontowych, modernizacyjnych i inwestycyjnych.

2. Koszty utrzymania i zarządzania zasobem mieszkaniowym to:

- 1) opłaty niezależne od właściciela - koszty dostawy usług i mediów do nieruchomości i lokali,
- 2) koszty bieżącej eksploatacji zasobu, w tym: koszty administrowania, podatki od nieruchomości, utrzymanie porządku i czystości zarządzanych nieruchomości, opłaty sądowe, ubezpieczenie mienia, koszty mediów w częściach wspólnych nieruchomości,
- 3) koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi w nieruchomościach stanowiących współwłasność gminy;
- 4) koszty remontów bieżących budynków i lokali, przeglądów technicznych, konserwacji i drobnych napraw, usuwania awarii;
- 5) koszty adaptacji, modernizacji, doposażenia w instalacje oraz remonty główne i prace rozbiórkowe;
- 6) koszty inwestycji;
- 7) odszkodowania płacone na rzecz podmiotów i osób fizycznych.

3. Wysokość kosztów związanych z gospodarką mieszkaniową uzależniona będzie od:

- 1) bieżących potrzeb w zakresie eksploatacji zasobu;
- 2) zmieniającej się wielkości zasobu i jego struktury;
- 3) bieżących potrzeb remontowych;
- 4) realizacji programu likwidacji niskiej emisji w budynkach;
- 5) realizacji programu remontów pustostanów;
- 6) planów inwestycyjnych.

4. Koszty remontów i modernizacji w nieruchomościach stanowiących współwłasność gminy Kobiór, wynikają z podjętych uchwał właścicieli lokali we wspólnocie mieszkaniowej. Szacunek kosztów przypadających na gminę Kobiór w kolejnych latach odnosi się do kosztów poniesionych w 2025 roku oraz planowanej prywatyzacji zasobu w kolejnych latach.

5. Szacuje się, że koszty związane z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu gminy Kobiór będą się kształtować na poziomie zakładanym w tabeli nr 15 i 16 z zastrzeżeniem iż wszystkie podane wartości są szacunkowe i w zależności od rzeczywistych przychodów z czynszów, wysokości środków z innych źródeł przychodowych budżetu gminy Kobiór oraz czynników zewnętrznych, m.in. takich jak zmiany przepisów prawa, sytuacji finansowej gminy w danym roku budżetowym, dostępności środków zewnętrznych, mogą ulegać zmianie. Zapisy niniejsze mają charakter wyłącznie planistyczny i informacyjny i nie stanowią podstawy do zaciągania zobowiązań finansowych ani do wprowadzania zmian w wieloletniej prognozie finansowej lub uchwale budżetowej.

Tabela nr 15 Planowane remonty, modernizacje i inwestycje w zasobie mieszkaniowym gminy Kobiór w latach 2026-2030r.

adres	zakres planowanych robót	orientacyjny koszt	termin - planowanego remontu i/lub modernizacji
ul. Tuwima 32	malowanie klatek schodowych	100 000	2027
	wymiana kotła grzewczego	50 000	2027
	renowacja terenu zewnętrznego, wykonanie dojazdu, dojazdu wraz z miejscami postojowymi	250 000	2030
ul. Rodzinna 1	renowacja przepon izolacji poziomej budynku	300 000	2028
	malowanie klatek schodowych	150 000	2029
	renowacja elewacji budynku	600 000	2030
	renowacja stolarki drzwiowej	15 000	2029
ul. Centralna 59A-59C	kontynuacja robót polegających na przebudowie budynku	1 710 000	2026
ul. Leśników 3A-3C	opracowanie dokumentacji rozbiórki	15 000	2026
	rozbiórka budynku	400 000	2027
łącznie szacowane koszty:		3 590 000	

Tabela nr 16. Wysokość kosztów w latach 2026-2030 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,

koszty zarządu nieruchomością wspólną w której gmina posiada udział	koszty bieżącej eksploatacji	koszty remontów	koszty modernizacji	koszty inwestycji	razem koszty	rok
37 000	150 000	-	-	1 725 000	1 912 000	2026
40 700	165 000	150 000	-	400 000	755 700	2027
27 133	120 000	-	300 000	-	447 133	2028
13 200	115 000	165 000	-	-	293 200	2029
-	100 000	-	-	850 000	950 000	2030
118 033	650 000	315 000	300 000	2 975 000	4 358 033	

Rozdział 8.

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowaniamieszkaniowym zasobem gminy Kobiór

§ 12.

1. W celu poprawy wykorzystania i zwiększenia efektywności gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy planuje się w okresie obowiązywania Programu:

- 1) podjęcie działań związanych z systematyczną weryfikacją zawartych umów najmu na lokale mieszkalne, najem socjalny i wypowiedanie umów najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe poza zasobem mieszkaniowym gminy lub nie przestrzegają postanowień umowy,
- 2) prowadzenie zamian lokali mieszkalnych, poprzez zwiększenia dopasowania oferowanego przez gminę zasobu mieszkaniowego do potrzeb i możliwości gospodarstw domowych, uwzględniając w szczególności sytuację życiową i warunki materialne oraz liczbę osób wchodzących w skład poszczególnych gospodarstw domowych,
- 1) zmniejszenie liczby dłużników poprzez skuteczną windykację należności czynszowych,
- 2) pozyskanie zewnętrznych środków finansowych na remonty i modernizację zasobu,
- 3) podjęcie działań zmierzających do wychodzenia ze współwłasności w nieruchomościach gdzie udział gminy jest niewielki poprzez sprzedaż lokali mieszkalnych ich najemcom.

2. W celu pozyskania lokali mieszkalnych dla realizacji potrzeb mieszkaniowych osób o niskich dochodach dopuszcza się:

- 1) najem lokali mieszkalnych na rynku nieruchomości;
- 2) rozbudowę, przebudowę, nadbudowę budynków mieszkalnych;
- 3) zmianę przeznaczenia budynków i/lub lokali niemieszkalnych na mieszkalne.

3. W latach obowiązywania Programu szacuje się sprzedaż 3 lokali mieszkalnych zlokalizowanych we wspólnocie mieszkaniowej w której gmina posiada udział we współwłasności.

§ 13.

1. Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Kobiór na lata 2026–2030 stanowi kompleksowy dokument planistyczny, określający kierunki działań gminy w zakresie zarządzania, utrzymania oraz rozwoju gminnego zasobu mieszkaniowego.

2. Program uwzględnia aktualny stan techniczny budynków, prognozowane zmiany w strukturze zasobu, potrzeby remontowe i inwestycyjne, a także sytuację społeczną i ekonomiczną mieszkańców korzystających z lokali gminnych. Zaplanowane działania mają na celu poprawę jakości zamieszkania, zwiększenie bezpieczeństwa użytkowników, ograniczenie niskiej emisji oraz racjonalizację kosztów utrzymania zasobu.

3. Realizacja Programu przyczyni się do efektywnego wykorzystania gminnych nieruchomości, stopniowej poprawy stanu technicznego budynków oraz dostosowania struktury zasobu do zmieniających się potrzeb mieszkańców, przy jednoczesnym zachowaniu zasad zrównoważonej gospodarki finansowej gminy.

UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 1 oraz ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, rada gminy zobowiązana jest do uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy. Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Kobiór na lata 2026-2030 został opracowany w celu zapewnienia racjonalnego, planowego i zgodnego z obowiązującymi przepisami prawa zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy, a także w celu realizacji zadań własnych gminy w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. Przyjęcie programu umożliwia określenie warunków działania gminy w zakresie:

- * utrzymania i poprawy stanu technicznego zasobu mieszkaniowego,
- * planowania remontów i modernizacji budynków i lokali,
- * racjonalnej polityki czynszowej,
- * planowania sprzedaży lokali mieszkalnych,
- * określenia źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej.

Program został przygotowany na podstawie analizy stanu technicznego zasobu mieszkaniowego, potrzeb remontowych, aktualnych uwarunkowań finansowych gminy oraz prognoz budżetowych na kolejne lata. Uwzględnia on również obowiązujące regulacje prawne, ma charakter wyłącznie planistyczny i informacyjny oraz nie stanowi podstawy do zaciągania zobowiązań finansowych ani do wprowadzania zmian w wieloletniej prognozie finansowej lub uchwale budżetowej.

Przyjęcie Wieloletniego Programu pozwoli na prowadzenie spójnej i przewidywalnej polityki mieszkaniowej, zapewni przejrzystość działań gminy w tym zakresie oraz stworzy podstawę do podejmowania decyzji organizacyjnych i finansowych dotyczących mieszkaniowego zasobu gminy w okresie objętym Programem.

Wobec powyższego podjęcie uchwały w sprawie Wieloletniego programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Kobiór na lata 2026-2030 jest uzasadnione.