Projekt

z dnia 16 listopada 2026 r.
Zatwierdzony przez .....

UCHWAŁA NR .....
BURMISTRZA MIASTA IMIELIN

z dnia ..... 2026 r.

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Imielin na lata 2026-2036

Na podstawie podstawie art.18 ust. 2 pkt 15, art. 42 ustawy z dnia 08 marca 1990 o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2026 poz. 662 z poźn. zm) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 725)

Rada Miasta Imielin uchwala

§ 1.

Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Imielin z na lata 2026-2036, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Imielin

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie w terminie 14 dni od jej ogłoszenia w dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Załącznik do uchwały nr .....

Burmistrza Miasta Imielin

z dnia 13 listopada 2026 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY IMIELIN NA LATA 2026-2036.

I. WSTĘP

Podstawą niniejszego opracowania są zapisy Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym z późniejszymi zmianami (Dz. U. z 2026 r. poz. 662.) oraz Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2023 poz. 725). Jednym z obowiązków gmin zakreślonych prawem, jest tworzenie warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. Warto zwrócić uwagę, że Ustawa pozostawia gminie wybór, czy realizuje ten obowiązek w oparciu o własny zasób mieszkaniowy, czy w inny sposób.

Przedstawiony program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy zawiera opis ilościowy i jakościowy obecnego stanu budynków wchodzących w skład zasobu, określa potrzeby remontowe oraz inwestycyjne, zakres działań w latach objętych opracowaniem, których celem jest utrzymanie zasobu w stanie niepogorszonym, a w uzasadnionych wypadkach jego poprawę, analizę potrzeb w zakresie remontów i modernizacji wynikających z obecnego stanu budynków i lokali, wskazanie źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej, określenie zasad polityki czynszowej, a także wskazanie działań mających na celu poprawę wykorzystania zasobu i racjonalizację gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy.

II. PROGNOZA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY IMIELIN W POSZCZEGÓLNYCH LATACH

W analizowanym okresie, wszystkie lokale zasobu mieszkaniowego gminy, znajdują się w budynkach będących własnością gminy, nie ma zatem sytuacji, by lokale mieściły się w budynkach wspólnoty mieszkaniowej lub były przez Gminę wynajmowane. Znaczy to tym samym, że Miasto jest w pełni decyzyjne zarówno w zakresie planowanych inwestycji jak i zmian statusu mieszkań.

Obecnie nie przewiduje się powiększenia zasobu mieszkaniowego, natomiast budynek przy ul. Imielinskiej 85 przeznaczony jest do rozbiórki. W razie konieczności powiększenia zasobu w celu realizacji zadań związanych z zapewnieniem lokali socjalnych, w wypadku konieczności wypłaty wysokich odszkodowań z powodu niedostarczenia takiego lokalu, należy raczej rozważyć wynajem lokalu od innego podmiotu. Tu jednak decyzja powinna być oparta na kalkulacji zmierzającej ku temu, by koszt zaspokojenia potrzeby tą drogą nie był wyższy niż kwota należnego odszkodowania.

Tabela nr 1. Wykaz budynków mieszkalnych Miasta Imielin

L.p.	***Adres***	***Powierzchnia użytkowa budynku***	***Rok budowy budynku***	***Stan budynku***	***ilość lokali w budynku***
1	*2*	3	4	5	*6*
1	***Br. Alberta 53***	*191*	*1966*	Zadowalający	1
2	***Br. Alberta 99***	*222*	*1905*	Zadowalający	2

3	***Drzymały 60***	*296*	*1905*	Zadowalający	1
4	***Drzymały 133***	*135*	*ok.1900*	Zadowalający	4
5	***Imielińska 85***	*162,5*	*ok. 1905*	Planowany do wyburzenia	3
6	***Wyzwolenia 89***	*232*	*ok. 1900*	Zadowalający	4
7	***Wyzwolenia 91***	*193*	*ok.1900*	Zadowalający	4

III. ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCY ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI, Z PODZIAŁEM NA KOLEJNE LATA.

Stan techniczny budynków wchodzących w zasób mieszkaniowy gminy, należy określić średnio jako zadowalający. W tej sytuacji, biorąc pod uwagę absolutny brak możliwości zwrotu jakichkolwiek inwestycji idących w kierunku istotnej poprawy, racjonalną wydaje się polityka jedynie utrzymania zasobu w stanie niepogorszonym.

IV. PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI W KOLEJNYCH LATACH.

Planując ewentualną sprzedaż lokali należy zważyć dwie kwestie. Z jednej strony, zasób na obecny czas nie jest duży. Z drugiej strony, ponieważ jest w pełni zamieszkały, trudno uznać, by mógł służyć zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych najuboższych, najbardziej potrzebujących mieszkańców. Dosadnie

rzecz ujmując, trzeba uznać, że w tym stanie Miasto nie dysponuje w pełni swobodnie swoim zasobem. Obecni najemcy z całą pewnością zechcą w taki czy inny sposób spowodować, że kolejnymi lokatorami zasobu będą ich zstępni. Mając powyższe na uwadze, wielce celowe wydaje się rozważenie sprzedaży obecnych lokali ich obecnym najemcom. Do oddzielnego rozważenia pozostaje kwestia wielkości kwoty wykupu, czy ma to być pełna, komercyjna kwota operatu szacunkowego, czy też będzie podjęta decyzja o udzieleniu stosowych upustów.

V. ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU.

Podstawowym celem polityki czynszowej musi być dążenie do kształtowania czynszów w taki sposób, by w najbliższej perspektywie nie było konieczności dofinansowania polityki mieszkaniowej ze środków Gminy. Realistycznie na to zagadnienie spoglądając trzeba zaznaczyć, że taki cel będzie trudny lub wręcz niemożliwy do spełnienia, szczególnie gdy mieć na uwadze, że niektóre inwestycje będą podejmowane nie tylko w ramach decyzji władz gminy, ale będą wymuszone regulacjami zewnętrznymi, unijnymi lub krajowymi, szczególnie realizującymi założenia Europejskiego Zielonego Ładu. Stąd też postulat samofinansowania zasobu gminnego wydaje się nadzwyczaj mało realny, a koncepcja sprzedaży lokali obecnym najemcom omówiona w poprzednim punkcie, warta rozważenia.

1. Do ustalenia pozostają rodzaje czynszów, które należy podzielić na:

a) za lokale mieszkalne

b) za lokale socjalne

c) za lokale zamienne

2. Dla gospodarstw domowych jednoosobowych, w których dochód nie przekracza 70% najniższej emerytury oraz dla gospodarstw domowych wieloosobowych, w których dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa nie przekracza 50% najniższej emerytury, ustala się obniżenie czynszu o 20%.

3. Czynsz najmu za 1m^2 powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, ustala decyzja Burmistrza w sprawie wysokości stawki bazowej za 1m^2 powierzchni użytkowej.

4. Przyznaje się Burmistrzowi prawo do ustalenia stawki bazowej czynszu za 1m^2 powierzchni użytkowej lokalu, do maksymalnego poziomu, określonego w każdocześnie obowiązujących regulacjach prawnych oraz z najwyższą dopuszczalną częstotliwością.

5. Stawka bazowa czynszu ulega zmniejszeniu w przypadku:

a. Braku CO 20%

b. Braku łazienki 15%

c. Braku gazu przewodowego 15%

d. Braku WC 13%

e. Braku wody wodociągowej 10%

f. Braku kuchni 5%

g. Położenia w suterenie 5%

h. Położenia na poddaszu 5%

i. Wspólnego przedpokoju 3%

j. Ślepej kuchni 3%

k. Złego stanu technicznego budynku 3%

l. Budynków przy ul. Wyzwolenia i Drzymały 3%

m. Położenia pow. IV piętra 3%

6. Stawka bazowa czynszu ulega zwiększeniu w przypadku:

a. Lokalu pojedynczego w budynku 20%

b. Lokalu w budynkach z wygrodzonym terenem zielonym 10%

7. Łączna suma obniżek określonych w punkcie poprzedzającym, nie może przekroczyć 65%.

VI. SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY ORAZ PRZEWIDYWANE ZMIANY W ZAKRESIE ZARZĄDZANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY.

1. Zasobem mieszkaniowym gminy Imielin zarządza Burmistrz Miasta Imielin.

2. Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem gminy obejmują w szczególności:

a.Zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych.

b.Utrzymania w należytym, co najmniej niepogorszonym stanie technicznym nieruchomości wraz z instalacjami oraz otaczającym terenem.

c.Racjonalnym prowadzeniem najmu, tzn. zawieraniem umów najmu, poborem należnych czynszów wraz z opłatami towarzyszącymi.

d.Sukcesywne przenoszenie umów dostaw wody, odprowadzenia ścieków, odbioru odpadów komunalnych bezpośrednio na najemców lokali wchodzących w skład zasobu gminy.

3. W przypadku budynków wchodzących w skład zasobu gminy, których stan techniczny wskazuje na nieopłacalność remontu, a także w innych przypadkach uzasadnionych potrzebą realizacji przez Gminę szczególnego celu lub innych zadań, dopuszcza się możliwość ich wykwaterowania i wyburzenia, sprzedaży lub przekwalifikowania.

VII. ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W KOLEJNYCH LATACH.

Gospodarka mieszkaniowa w okresie planowanym, finansowana będzie ze środków pochodzących z czynszów, przy założeniu, że przychód z czynszów musi stanowić jak największy poziom. Z tego powodu zaleca się w jak największym zakresie stosować możliwość określone w punkcie 4 rozdziału V. Pozostałe środki niezbędne do realizacji zadań opisanych w punkcie 2 poprzedniego rozdziału, zostaną wydzielone z budżetu miasta.

VIII. 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.

Ponieważ obecnie miasto nie posiada lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych, nie przewiduje się kosztów z tego zakresu. Wysokość pozostałych kosztów zestawione są w poniższej tabeli.

Koszt z podziałem na kategorie	**Wydatki w kolejnych latach w tys. zł**										
	2026	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	**2031**	**2032**	**2033**	**2034**	**2035**	**2036**
Koszty bieżącej eksploatacji	135	146	157	168	179	190	201	212	223	234	245
Koszty remontów i modernizacji	97	109	121	133	145	157	169	181	193	205	217
Wydatki inwestycyjne	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Razem	232	255	278	301	324	347	370	393	416	439	462

Powyższa tabela nie obejmuje planów ewentualnego zbycia nieruchomości wchodzących w skład zasobu gminy. Jeżeli takie zmiany będą następowały, wydatki zostaną skorygowane odpowiednio do powierzchni i stanu nieruchomości zbytych i pozostałych w zasobie.

IX. OPIS INNYCH DZIAŁAŃ MAJĄCYCH NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY.

1. Z uwagi na to - co już wcześniej wspomniano – że obecne lokale nie zostaną przywrócone do pełnej dyspozycji gminy (obecni najemcy podejmą wszelkie, w większości skuteczne działania mające na celu wejście w prawa najemcy ich zstępnych), należy stworzyć wszelkie warunki mające stanowić zachętę do zakupu mieszkań z zasobu gminy przez aktualnych najemców.

2. Realizację obowiązków gminy w zakresie dostarczenia lokali socjalnych, w szczególności w przypadkach zasądzenia tego obowiązku przez sąd, należy realizować poprzez najem lokali od podmiotów zewnętrznych, a następnie ich podnajem lub poprzez wypłatę odszkodowań gdy rozwiązanie to okaże się tańsze.

Uzasadnienie

UZASADNIENIE

Zgodnie z 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, rada gminy uchwala wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Dotychczas obowiązujący Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Imielin został przyjęty uchwałą nr XXVII/195/2021 Rady Miasta Imielin z dnia 24 marca 2021 r. i obejmował lata 2021–2025. W związku z upływem okresu, na jaki został uchwalony, zachodzi konieczność przyjęcia nowego programu, określającego zasady i kierunki gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Imielin na kolejne lata.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Imielin na lata 2026–2036 stanowi podstawowy dokument planistyczny w zakresie gospodarowania lokalami mieszkalnymi należącymi do zasobu Miasta. Jego celem jest racjonalne i efektywne wykorzystanie posiadanych zasobów mieszkaniowych, utrzymanie ich w należytym stanie technicznym, planowanie niezbędnych remontów i modernizacji, a także określenie zasad polityki czynszowej oraz działań zmierzających do poprawy warunków zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców.

Program określa w szczególności prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Miasta, analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji, zasady polityki czynszowej, sposób zarządzania lokalami i budynkami, źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej, a także planowaną wysokość wydatków związanych z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego w kolejnych latach.

Przyjęcie programu na lata 2026–2036 umożliwi długofalowe planowanie działań związanych z utrzymaniem i rozwojem mieszkaniowego zasobu Miasta Imielin, pozwoli na racjonalne gospodarowanie środkami finansowymi przeznaczonymi na ten cel oraz zapewni podstawę do prowadzenia spójnej i przewidywalnej polityki mieszkaniowej.

W związku z powyższym podjęcie uchwały w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Imielin na lata 2026–2036 jest uzasadnione i niezbędne.