

Projekt

z dnia 11 grudnia 2024 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA KOBYŁKA**

z dnia 2024 r.

**w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Kobyłka na lata
2025-2029**

Na podstawie 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 (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725) uchwala się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Kobyłka na lata 2025-2029, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Kobyłka.

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

Przewodnicząca Rady Miasta
Kobyłka

Sylvia Jaźwińska

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem**Miasta Kobyłka na lata 2025-2029****Rozdział 1.
Wprowadzenie**

§ 1. Miasto Kobyłka, realizując zadania wynikające z 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), zwana dalej "ustawą", podejmuje działania mające na celu zapewnienie warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych swoich mieszkańców. W związku z tym, opracowanie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Kobyłka jest odpowiedzią na konieczność skutecznego i długofalowego zarządzania zasobem mieszkaniowym miasta, z uwzględnieniem zmieniających się potrzeb lokalnej społeczności.

Głównym celem opracowania Wieloletniego Programu jest stworzenie ram dla efektywnego gospodarowania lokalami mieszkalnymi należącymi do miasta Kobyłka oraz zapewnienie, że polityka mieszkaniowa będzie prowadzona w sposób zrównoważony, przejrzysty i dostosowany do realiów społeczno-ekonomicznych miasta. Program ten obejmuje analizę stanu technicznego, ilościowego i jakościowego zasobu mieszkaniowego miasta, a także definiuje kierunki działań w zakresie zarządzania, modernizacji, remontów i wynajmu lokali komunalnych.

Niniejszy dokument jest wynikiem analizy dotychczasowych doświadczeń w gospodarowaniu mieszkaniowym zasobem gminnym, a także prognoz demograficznych i społeczno-ekonomicznych, które mają wpływ na rozwój miasta Kobyłka. Program uwzględnia potrzeby mieszkańców, ze szczególnym uwzględnieniem osób w trudnej sytuacji mieszkaniowej, rodzin o niskich dochodach, seniorów i innych grup wymagających wsparcia.

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Kobyłka będzie realizowany w latach 2025-2029, stanowiąc podstawę do podejmowania decyzji w zakresie polityki mieszkaniowej. Jego wdrożenie ma na celu poprawę jakości życia mieszkańców, zapewnienie efektywnego wykorzystania zasobu mieszkaniowego miasta oraz stworzenie warunków dla zrównoważonego rozwoju Kobyłki jako gminy przyjaznej dla jej mieszkańców.

Rozdział 2.**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach**

§ 2. Wykaz budynków Miasta Kobyłka przedstawia tabela nr 1.

Tabela nr 1 Wykaz budynków Miasta Kobyłka

	Adres nieruchomości	Powierzchnia użytkowa lokali	Liczba lokali	Właściciel
1.	Nadarzyńska 51	105,06	3	Miasto Kobyłka
2.	E. Orzeszkowej 3/5	165,51	5	Miasto Kobyłka
3.	Ks. F. Marmo 33	181,20	3	25% udział Miasto Kobyłka
4.	Nadarzyńska 15	58,26	4	Miasto Kobyłka
5.	Nadarzyn 47	79,61	4	Miasto Kobyłka
6.	Serwitucka 22	126,32	5	Miasto Kobyłka
7.	Orszagha 2	143,78	5	Miasto Kobyłka
8.	Belgijska 3	96,58	3	Miasto Kobyłka
9.	Nowa 3	294,20	8	Miasto Kobyłka
10.	Nowa 5	294,10	8	Miasto Kobyłka

11.	Wspólna 8	337,44	8	25% udział Miasta Kobyłka
12.	Wspólna 8a	350,91	14	25% udział Miasta Kobyłka
13.	Ks. F. Marmo 20	236,33	4	Miasto Kobyłka
14.	B. Prusa 35	310,37	12	Miasto Kobyłka
15.	B. Prusa 37	310,27	12	Miasto Kobyłka
16.	B. Prusa 43	44,96	2	Miasto Kobyłka
17.	B. Prusa 45	45,42	2	Miasto Kobyłka
18.	Ks. J. Poniatowskiego 53	473,81	8	Miasto Kobyłka
19.	Rumuńska 4	217,54	4	Miasto Kobyłka
20.	ks. A. Kordeckiego 17	1096	32	Miasto Kobyłka
Łącznie:			146 lokali mieszkalnych	

§ 3. W latach 2025-2029 zasób mieszkaniowy może ulec zmianom, w szczególności poprzez wyłączenie z użytkowania budynków w bardzo złym stanie technicznym, niespełniających obowiązujących norm użytkowych, oraz przeznaczenie niektórych lokali na cele pożytku publicznego zgodnie z tabelą nr 2, w ramach realizacji kluczowych dla miasta projektów społecznych i infrastrukturalnych.

Tabela nr 2 Wykaz budynków planowanych do wyłączenia z mieszkaniowego zasobu Miasta Kobyłka

	Adres nieruchomości	Powierzchnia użytkowa lokali	Liczba lokali	planowany termin wyłączenia budynku z zasobu mieszkaniowego
1.	Nadarzyńska 51	105,06	3	2026-2026
2.	E. Orzeszkowej 3/5	165,51	5	2027-2029
3.	Nadarzyńska 15	58,26	4	2026-2029
4.	Nadarzyn 47	79,61	4	2027-2029
5.	Serwitucka 22	126,32	5	2025-2027
6.	Belgijska 3	96,58	3	2025-2027
7.	Ks. F. Marmo 20	236,33	4	2026-2027
Łącznie:			lokali mieszkalnych 28	

§ 4. Pozyskanie nowych lokali do zasobu mieszkaniowego w wyniku tzw. ruchu ludności, w tym poprzez eksmisje, zgony najemców, a także dobrowolne oddanie lokali przez dotychczasowych najemców lub osoby bezumownie korzystające z lokali.

§ 5. Zasiedlenie budynku komunalnego przy ul. ks. Augusta Kordeckiego 17 w Kobyłce, wybudowanego w 2024 roku w ramach strategii rozwoju zasobu mieszkaniowego Miasta Kobyłka i obejmującego 32 lokale mieszkalne, zaplanowano na 2025 rok.

§ 6. Opracowanie koncepcji oraz realizacja budowy nowego budynku komunalnego, zwiększającego dostępność lokali mieszkalnych, obejmują przygotowanie dokumentacji projektowej oraz realizację inwestycji zgodnie z planem urbanistycznym miasta, z możliwością wykorzystania dostępnych środków zewnętrznych lub pozyskanego dofinansowania.

§ 7. Celem działań, o których mowa w § 3 jest zapewnienie odpowiedniego poziomu zasobu mieszkaniowego, który odpowiadałby potrzebom mieszkańców miasta, mimo konieczności wyłączenia z użytkowania części lokali, które nie spełniają norm technicznych.

§ 8. Pozyskiwanie lokali do najmu socjalnego będzie odbywało się poprzez zmianę statusu lokalu mieszkalnego na najem socjalny lokalu w chwili przyznania lokalu nowemu najemcy.

Tabela Nr 3 Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego Miasta Kobyłka.

	2025	2026	2027	2028	2029
Lokale mieszkalne	138	135	130	124	130

§ 9. Stan techniczny większości budynków mieszkalnych wymienionych w § 2 określono jako zły. Znaczna część budynków mieszkalnych wymaga przeprowadzenia kompleksowych remontów i modernizacji, które będą realizowane w ramach posiadanych (dostępnych) środków. Zgodnie z tabelą nr 4 dotyczącą projektu wykonywanych remontów, stan techniczny lokali w budynkach objętych planowanymi remontami ulegnie poprawie w kolejnych latach, w których zostaną przeprowadzone remonty.

Rozdział 3.

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

§ 10. W latach 2025-2029 prowadzone będą bieżące naprawy oraz remonty i modernizacje budynków i lokali mieszkalnych celem polepszenia ich stanu technicznego oraz warunków mieszkaniowych lokatorów.

§ 11. W latach 2025-2029, w miarę możliwości technicznych i finansowych, planuje się sukcesywną wymianę stolarki okiennej, drzwiowej oraz urządzeń grzewczych.

§ 12. Priorytetem przy realizacji inwestycji i remontów zasobu mieszkaniowego będzie usuwanie awarii w budynkach zagrażających bezpieczeństwu mieszkańców oraz konstrukcji technicznej budynków, a w dalszej kolejności podejmowanie działań podnoszących standard zamieszkiwania (modernizacja budynków). Będzie naprawiana instalacja (elektryczna, wodno-kanalizacyjna, wentylacyjna). Przewiduje się następujące remonty:

Tabela Nr 4 Plan remontów zasobu mieszkaniowego

Projekt wykonania remontów w zasobie mieszkaniowym Miasta Kobyłka				
lp.	adres nieruchomości	opis koniecznych do wykonania prac	wartość szacunkowa brutto	planowany termin wykonania prac remontowych
1.	Orszagha 2	Termomodernizacja budynku, remont części wspólnych, wymiana źródła ciepła/ pieca, remont/wymiana instalacji elektrycznej	500 000 zł	2027-2028
2.	Nowa 3	Termomodernizacja budynku, wymiana źródła ciepła/ pieca	480 000 zł	2026-2028
3.	Nowa 5	Termomodernizacja budynku, wymiana źródła ciepła/ pieca	480 000 zł	2026-2028
4.	Wspólna 8	Termomodernizacja budynku, remont części wspólnych, wymiana źródła ciepła/ pieca, remont/wymiana instalacji elektrycznych,	660 000 zł	2027-2029
5.	Wspólna 8a	Termomodernizacja budynku, remont części wspólnych, wymiana źródła ciepła/ pieca, remont/wymiana instalacji elektrycznych, remont/modernizacja instalacji kominowych i wentylacyjnych	660 000 zł	2027-2029
6.	B. Prusa 35	Remont części wspólnych,	85 000 zł	2025-2026
7.	B. Prusa 37	Remont części wspólnych,	85 000 zł	2025-2026
8.	B. Prusa 43	Termomodernizacja budynku,	60 000 zł	2025-2026
9.	B. Prusa 45	Termomodernizacja budynku,	60 000 zł	2025-2026
10.	Ks. J. Poniatowskiego 53	Remont dachu, remont części wspólnych, remont/modernizacja instalacji kominowych i wentylacyjnych	320 000 zł	2027-2028

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali

§ 13. Zakłada się kontynuację sprzedaży lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta na warunkach i zasadach określonych w uchwale Nr XXIV/251/12 Rady Miejskiej w Kobyłce z dnia 28 grudnia 2012 r. w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż lokali mieszkalnych w budynku przy ul. Rumuńskiej 4 w Kobyłce.

Tabela Nr 5 Wykaz lokali mieszkalnych planowanych do sprzedaży

Budynki	2025	2026	2027	2028	2029
Rumuńska 4	0	1	1	1	1

§ 14. Lokale mieszkalne stanowiące własność Miasta Kobyłka położone w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Rumuńskiej 4 będą sprzedawane w pierwszej kolejności aż do całkowitego zbycia udziału Miasta w tej nieruchomości.

§ 15. Sprzedaż lokali komunalnych Miasta Kobyłka uzależniony jest od chęci ich wykupu przez obecnych najemców.

§ 16. Przewiduje się możliwość sprzedaży aktualnie zasiedlonych nieruchomości wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Miasta Kobyłka w celu pozyskania środków na powiększenie zasobu mieszkaniowego Miasta po wcześniejszym zapewnieniu lokali zamiennych dla aktualnych najemców.

§ 17. W przypadku ujawnienia się właściciela nieruchomości posiadającego do niej tytuł prawny, w możliwie jak najkrótszym terminie nastąpi jej protokolarne przekazanie.

§ 18. Planowane jest stopniowe wyłączenie lokali mieszkalnych z budynku przy ul. Ks. Franciszka Marmota 20 i sukcesywne przekazywanie ich na realizację zadań statutowych Zakładu Opieki Zdrowotnej oraz Ośrodka Pomocy Społecznej, których podstawową funkcją jest świadczenie usług zdrowotnych oraz społecznych dla mieszkańców Miasta Kobyłka.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 19. Podstawę prawną do naliczania czynszów stanowią art. 7-9 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725).

§ 20. Jako kryterium ustalania wysokości czynszu w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta ustala się stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową.

§ 21. Obowiązujące stawki czynszu zostały określone w oparciu o wyposażenie budynków oraz lokali.

§ 22. Ustalona stawka bazowa czynszu ulega podwyższeniu z powodu:

- 1) nowoczesnych instalacji (ogrzewanie, ciepła woda) – o 10% w stosunku do stawki bazowej;
- 2) windy w budynku – o 5% w stosunku do stawki bazowej;
- 3) parkingu – o 8% w stosunku do stawki bazowej;
- 4) wyższego standardu wykończenia – o 10% w stosunku do stawki bazowej;
- 5) efektywności energetycznej – o 7% w stosunku do stawki bazowej;
- 6) podłączenia budynku do instalacji wodno-kanalizacyjnej- o 8% w stosunku do stawki bazowej;
- 7) instalacji centralnego ogrzewania - o 8% w stosunku do stawki bazowej;
- 8) izolacji termicznej budynku (ocieplenie, wymiana okien na energooszczędne) -o 7% w stosunku do stawki bazowej;
- 9) wymiany instalacji elektrycznej - o 8% w stosunku do stawki bazowej;
- 10) wymiany instalacji wodno-kanalizacyjnej - o 4% w stosunku do stawki bazowej;
- 11) remontu elewacji i modernizacja części wspólnych - o 6% w stosunku do stawki bazowej.

§ 23. Podwyżki czynszu mogą się sumować w przypadku, gdy zostały przeprowadzone różne modernizacje lub ulepszenia budynku, które zwiększają jego wartość użytkową. Jednak suma podwyżek nie może przekraczać 10% nakładów poniesionych w skali roku przez Miasto Kobyłka.

§ 24. Ustalona stawka bazowa czynszu ulega obniżeniu z powodu:

- 1) braku centralnego ogrzewania w lokalu- o 15 % w stosunku do stawki bazowej;
- 2) braku centralnie ciepłej wody w lokalu - o 10 % w stosunku do stawki bazowej;
- 3) braku urządzeń wodociągowych w lokalu - o 15 % w stosunku do stawki bazowej;

4) braku urządzeń kanalizacyjnych w budynku - o 10 % w stosunku do stawki bazowej.

§ 25. Czynniki mające wpływ na obniżenie stawki czynszu podlegają sumowaniu, a stawka czynszu po uwzględnieniu wszelkich obniżek wskazanych w § 24 nie może być mniejsza niż 50% stawki podstawowej.

§ 26. Zakłada się, że zgodnie z art. 23 ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725), stawka czynszu w przypadku najmu socjalnego lokalu będzie stanowić nie więcej niż równowartość połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym bez uwzględnienia obniżek wskazanych w § 24 niniejszej uchwały.

§ 27. W celu zabezpieczenia środków na bieżące konserwacje oraz remonty budynków komunalnych, wprowadza się fundusz remontowy jako stały składnik czynszu w wysokości 5% obowiązującej stawki bazowej czynszu.

§ 28. Środki zgromadzone w ramach funduszu remontowego będą przeznaczone wyłącznie na:

- 1) bieżące naprawy i konserwacje budynków;
- 2) remonty części wspólnych budynków komunalnych, w tym klatek schodowych, elewacji, instalacji wewnętrznych (wodno-kanalizacyjnych, elektrycznych i centralnego ogrzewania);
- 3) prace związane z utrzymaniem należytego stanu technicznego budynków oraz zapewnieniem bezpieczeństwa ich użytkowania.

§ 29. Decyzję o zmianie wysokości stawki czynszu podejmuje Burmistrz Miasta Kobyłka w formie zarządzenia raz w roku. Nie dotyczy to opłat niezależnych od właściciela.

§ 30. Wysokość czynszu za lokale komunalne podlega corocznej waloryzacji na podstawie wskaźnika inflacji ogłaszanego przez Główny Urząd Statystyczny (GUS), z uwzględnieniem aktualnych kosztów utrzymania nieruchomości.

§ 31. Dopuszcza się możliwość podpisania porozumienia z najemcami budynków komunalnych, którzy wyrazili chęć (w formie pisemnego wniosku), umożliwiającego im wykonywanie prac porządkowych w ramach powstałego długu z tytułu czynszu najmu, lub odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu przy równoczesnej rezygnacji z usług przedsiębiorcy realizującego na rzecz Miasta zadania w zakresie bieżącego utrzymania porządku i czystości nieruchomości. Porozumienie z najemcą może dotyczyć również pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytkowania.

§ 32. Zasady naliczania odszkodowania za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego:

- 1) osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są zobowiązane do uiszczania co miesiąc odszkodowania na zasadach określonych w art. 18 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725), aż do dnia opróżnienia lokalu;
- 2) powyższe zasady dotyczą także lokali, które były uprzednio objęte umową najmu socjalnego lub umową najmu tymczasowego pomieszczenia;
- 3) osoby uprawnione do najmu socjalnego lokalu, wobec których sąd orzekł o wstrzymaniu opróżnienia lokalu do czasu dostarczenia im takiego lokalu, zobowiązane są do uiszczania odszkodowania w wysokości czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, jakie byłyby należne za ten lokal, gdyby był on objęty najmem socjalnym.

§ 33. Zarejestrowanie działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym wynajmowanym od Miasta wymaga uzyskania zgody Miasta. Najemca, który zamierza prowadzić działalność gospodarczą w takim lokalu, zobowiązany jest do złożenia pisemnego wniosku, do którego należy dołączyć dokumentację określającą rodzaj planowanej działalności, jej potencjalny wpływ na lokal oraz na komfort sąsiadów.

§ 34. Miasto, po dokonaniu szczegółowej analizy złożonych dokumentów, podejmuje decyzję w sprawie udzielenia zgody. W przypadku braku zgody, najemca nie może prowadzić działalności gospodarczej w wynajmowanym lokalu mieszkalnym.

§ 35. W przypadku uzyskania zgody, czynsz najmu zostaje podwyższony o 100% za każdą izbę, w której prowadzona jest działalność gospodarcza.

Rozdział 6.

Sposoby i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy

§ 36. Zasobem mieszkaniowym Miasta Kobyłka zarządza Burmistrz Miasta Kobyłka.

§ 37. Zarządzanie zasobem mieszkaniowym dotyczy całokształtu polityki mieszkaniowej i obejmuje:

- 1) bieżące utrzymanie i remonty lokali mieszkalnych oraz budynków komunalnych, w tym modernizację instalacji technicznych i infrastruktury;
- 2) przydział lokali mieszkaniowych i ich zamianę zgodnie z uchwałą Rady Miasta Kobyłka w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy;
- 3) prowadzenie działań na rzecz poprawy ściągalności czynszu oraz rozpatrywanie wniosków dotyczących rozłożenia zadłużenia na raty, odroczenia terminu płatności lub umorzenia należności;
- 4) monitorowanie stanu technicznego zasobu mieszkaniowego oraz podejmowanie decyzji dotyczących rozbiórek budynków w złym stanie technicznym;
- 5) podejmowanie działań związanych z rozwojem zasobu mieszkaniowego, w tym budową nowych lokali komunalnych;
- 6) współpracę z instytucjami pomocy społecznej oraz organizacjami działającymi na rzecz wsparcia najemców w trudnej sytuacji materialnej;
- 7) planowanie i realizację polityki mieszkaniowej z uwzględnieniem potrzeb społecznych, gospodarczych i technicznych miasta.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

§ 38. Podstawowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej Miasta są wpływy z tytułu czynszu za najem lokali mieszkalnych znajdujących się w zasobie mieszkaniowym Miasta.

§ 39. W latach 2025–2029 źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej będą:

- 1) wpłaty czynszowe z umów najmu lokali;
- 2) odsetki z tytułu zwłoki w zapłacie należności;
- 3) środki finansowe wydzielone z budżetu Miasta, w tym wpływy ze sprzedaży mieszkań komunalnych.

§ 40. Dodatkowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być:

- 1) dotacje z budżetu państwa;
- 2) dotacje z Unii Europejskiej pozyskane w ramach dostępnych programów;
- 3) środki pozyskane w ramach programów rządowych wspierających budownictwo mieszkaniowe, realizowanych przez Bank Gospodarstwa Krajowego (BGK).

§ 41. Wysokość wydatków na remonty i zadania inwestycyjne związane z zasobem mieszkaniowym będą określone corocznie w uchwale budżetowej.

Rozdział 8.

Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne

§ 42. Koszty bieżących remontów i modernizacji lokali oraz budynków są ponoszone na podstawie umowy z wykonawcą wyłonionym zgodnie z Regulaminem Zamówień Publicznych lub w trybie przetargowym.

§ 43. Miasto finansuje zakup materiałów niezbędnych do bieżących napraw, remontów i modernizacji lokali oraz budynków.

§ 44. Kwoty przedstawione w poniższych tabelach są szacunkowymi wartościami wyliczonymi na podstawie poniesionych kosztów na przełomie ostatniego roku. Szacowany wzrost kosztów w kolejnych latach prognozowano na poziomie ok 10% dotyczących kosztów konserwacji, remontów i modernizacji oraz ok 10% dotyczące pozostałych kosztów (w skali roku). Ponośzone koszty zostały zaprezentowane w dwóch tabelach (nr 6 i Nr 7) ze względu na podział na budynki komunalne zarządzane w całości przez Miasto Kobyłka oraz budynki, w których Miasto ma część udziałów i stanowią one wspólnoty mieszkaniowe zarządzane przez podmioty.

Tabela Nr 6 Szacowanie bieżących wydatków na kolejne lata dotyczące budynków komunalnych przy wzroście cen ok 10%

Bieżące koszty	Z podziałem na lata (PLN)				
	2025	2026	2027	2028	2029
1	2	3	4	5	6
Koszty eksploatacji					
Koszty bieżącej konserwacji	150468,00	165514,80	182066,28	200272,90	220300,20
Koszty remontów	53289,30	58618,46	64480,30	70928,30	78021,20
Koszty modernizacji	493600,00	542960,00	597256,00	656981,60	722679,76
Koszty przeglądów jednorocznych	21120,00	23232,00	25555,20	2811,72	30921,80
Energia elektryczna na potrzeby części wspólnych budynków	14831,41	16314,54	17945,98	19740,58	21714,64
Koszty łącznie	733308,71	806639,80	887303,76	950735,10	1073637,60
Koszty Mediów					
Dostawa wody	29297,29	32227,00	35449,75	38994,71	42894,20
Odbiór Ścieków	72412,78	79654,04	87619,59	96381,39	106019,54
Odbiór śmieci	134092,80	147502,08	162252,29	178477,52	196325,27
Dostawa gazu	112540,00	123794,00	136173,40	149790,74	164769,80
Koszty łącznie	348342,87	383177,12	386045,28	463644,36	510008,81
KOSZTY OGÓŁEM	1996168,83	2195786,14	1818108,70	2581004,10	2922591,40

Tabela Nr 7 Szacowanie wydatków na kolejne lata wspólnot mieszkaniowych przy założeniu ok 10% wzrostu cen

Koszty eksploatacji	Z podziałem na lata (PLN)				
	2025	2026	2027	2028	2029
1	2	3	4	5	6
Zaliczka na fundusz	7831,72	8615	9476,39	10424,03	11466,42
Koszty bieżącej eksploatacji	5482,15	6030,37	6633,4	7296,73	8026,42
Utrzymanie czystości	5482,15	6030,37	6633,4	7296,73	8026,42
Koszty mediów	28600,4	31460,45	34606,5	38067,13	41873,85
KOSZTY OGÓŁEM	47396,42	52136,19	57349,69	63084,62	69393,11

Rozdział 9.

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Kobyłka

§ 45. W związku z planowanymi remontami i modernizacjami budynków oraz lokali mieszkalnych może zaistnieć konieczność czasowego lub stałego przeniesienia najemców do innych lokali. W tym celu Miasto Kobyłka przewiduje:

- 1) dokonywanie zamian lokali z urzędu lub na wniosek najemców w celu dopasowania sytuacji mieszkaniowej do aktualnych potrzeb rodzinnych, zdrowotnych i finansowych gospodarstw domowych, po uprzednim uregulowaniu ewentualnych należności;

2) zapewnienie lokali zamiennych dla najemców, których lokale będą podlegać remontom uniemożliwiającym dalsze zamieszkiwanie, zgodnie z przepisami ustawy o ochronie praw lokatorów;

§ 46. Przeniesienie najemców do innych lokali jest dopuszczalne w przypadku:

- 1) uzasadnionym potrzebą realizacji przez Miasto szczególnego celu w dziedzinie mieszkalnictwa lub innych zadań,
- 2) uzasadnionym względami racjonalnego gospodarowania zasobem;

§ 47. Decyzję w przedmiocie przeniesienia najemców do innych lokali, wyburzenia budynków mieszkalnych lub przeznaczenia na realizację innego celu oraz przyznania uprawnienia do lokalu zamiennego podejmuje Burmistrz Miasta Kobyłka.

§ 48. Na podstawie ustaleń Wieloletniego Programu w zakresie planowanej sprzedaży lokali, Miasto Kobyłka może wypowiadać umowy najmu na pół roku naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego pod warunkiem jednoczesnego zaoferowania wynajęcia w tej samej miejscowości innego lokalu, spełniającego wymagania co najmniej takie same, jakie powinien spełniać lokal zamienny. Wysokość czynszu i opłat w lokalu zamiennym musi uwzględniać stosunek powierzchni i wyposażenia lokalu zamiennego do lokalu zwalnianego.

§ 49. W przypadku, gdy najemcy przysługuje pierwszeństwo w nabyciu zajmowanego lokalu wchodzącego w skład zasobu, warunkiem koniecznym skorzystania z powyższej możliwości jest uprzednie zaoferowanie temu najemcy nabycia lokalu objętego wypowiedzeniem i nieskorzystanie przez niego z przysługującego mu pierwszeństwa w jego nabyciu.

§ 50. Dopuszcza się możliwość przeniesienia najemców do innych lokali, wyburzenia, sprzedaży lub przekwalifikowania budynków, w których znajdują się lokale mieszkalne wchodzące w skład zasobu, będące w stanie technicznym wskazującym na nieopłacalność ich remontu lub w innych przypadkach uzasadnionych względami racjonalnego gospodarowania zasobem.

§ 51. Dopuszcza się przeznaczenie środków uzyskanych ze sprzedaży nieruchomości wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Miasta Kobyłka na finansowanie remontów i modernizacji pozostałego zasobu mieszkaniowego oraz na realizację nowych inwestycji mieszkaniowych, co przyczyni się do poprawy jakości i dostępności mieszkań dla mieszkańców Miasta Kobyłka.

§ 52. W ramach współpracy z Ośrodkiem Pomocy Społecznej, Miasto Kobyłka realizuje lub będzie realizować projekty wymagające zadysponowania gminnych lokali mieszkalnych. Lokale mogą być przeznaczane w szczególności na potrzeby mieszkań wspomaganych, treningowych bądź miejsc czasowego pobytu, wspierając tym samym osoby w trudnej sytuacji życiowej i materialnej.

§ 53. Dopuszcza się, w miarę możliwości oraz posiadanych środków, uwzględnianie w działaniach remontowych i modernizacyjnych potrzeb osób z niepełnosprawnościami oraz osób starszych poprzez likwidację barier architektonicznych, takich jak montaż wind, podjazdów czy dostosowanie pomieszczeń sanitarnych, zgodnie z wymogami ustawy o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

§ 54. Miasto będzie podejmować działania na rzecz poprawy efektywności energetycznej budynków mieszkalnych poprzez realizację projektów termomodernizacyjnych, wymianę źródeł ciepła na rozwiązania proekologiczne oraz instalację odnawialnych źródeł energii, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. W ramach tych działań planowane jest pozyskiwanie środków finansowych z funduszy krajowych i unijnych, w tym z programów takich jak „Czyste Powietrze”.

§ 55. Miasto będzie realizować działania mające na celu eliminację niskiej emisji poprzez wymianę przestarzałych, nieefektywnych źródeł ciepła na nowoczesne, ekologiczne systemy ogrzewania. Przedsięwzięcia te będą zgodne z zapisami Programu Ochrony Powietrza dla Województwa Mazowieckiego oraz obowiązującymi przepisami prawa ochrony środowiska.

§ 56. Miasto będzie kontynuować współpracę z instytucjami rządowymi, samorządowymi oraz organizacjami pozarządowymi, a także podejmować działania zmierzające do nawiązywania partnerstw w celu realizacji wspólnych projektów. Przedsięwzięcia te mają na celu rozwój zasobu mieszkaniowego oraz zapewnienie wsparcia mieszkańcom, co pozostaje zgodne z założeniami Programu.

§ 57. Działania te będą realizowane w oparciu o obowiązujące przepisy prawa oraz z poszanowaniem zasad gospodarności, celowości i efektywności wykorzystania środków publicznych, przyczyniając się do poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Kobyłka.

Uzasadnienie

Przedłożony projekt uchwały dotyczący Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Kobyłka na lata 2025-2029 wynika z konieczności racjonalnego i efektywnego zarządzania miejskimi zasobami mieszkaniowymi, zgodnie z obowiązkami nałożonymi przez ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2023 r. poz. 725). Program ten jest kompleksowym narzędziem strategicznego planowania, pozwalającym na realizację polityki mieszkaniowej, która odpowiada zarówno na bieżące, jak i przyszłe potrzeby mieszkańców Kobyłki, a także na wymogi wynikające ze zmieniających się warunków ekonomicznych i demograficznych.

Głównym celem Wieloletniego Programu jest stworzenie stabilnych ram dla skutecznego zarządzania zasobami mieszkaniowymi miasta. Program zakłada:

- racjonalizację gospodarki mieszkaniowej poprzez przeprowadzenie analizy ilościowej i jakościowej obecnych zasobów.
- opracowanie planu remontów i modernizacji, z podziałem na lata, co zapewni poprawę stanu technicznego budynków.
- optymalizację polityki czynszowej, aby równoważyć koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych i dostosowywać opłaty do możliwości finansowych najemców oraz stanu technicznego lokali.
- uwzględnienie w planie sprzedaży wybranych lokali komunalnych w celu uzyskania środków finansowych na rozwój zasobu mieszkaniowego oraz zwiększenie jego dostępności dla nowych najemców, zwłaszcza osób w trudnej sytuacji materialnej.

Program uwzględnia szczególne potrzeby grup społecznych, takich jak osoby starsze, rodziny o niskich dochodach, oraz osoby wymagające wsparcia. Celem jest stworzenie przyjaznych i stabilnych warunków mieszkaniowych, szczególnie dla tych, którzy mogą potrzebować socjalnego wsparcia mieszkaniowego. W ramach programu przewidziano ścisłą współpracę z ośrodkami pomocy społecznej, co pozwoli na wsparcie mieszkańców w zarządzaniu opłatami czynszowymi i zapobieganiu narastania zadłużień.

Program zakłada możliwość pozyskania nowych lokali do miejskiego zasobu mieszkaniowego oraz modernizację już istniejących. W perspektywie najbliższych pięciu lat planowane jest:

- wyłączenie z użytkowania budynków lub lokali w złym stanie technicznym i niewystarczających normach użytkowych oraz przeznaczenie ich na inne cele publiczne, takie jak opieka zdrowotna lub pomoc społeczna.
- przeprowadzenie koniecznych remontów i modernizacji istniejących budynków, takich jak termomodernizacja, wymiana instalacji oraz podłączenie budynków do miejskiej sieci wodociągowej, kanalizacyjnej i grzewczej. Dzięki temu zwiększy się ich efektywność energetyczna oraz poprawi komfort użytkowania.

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Kobyłka zakłada różnorodne źródła finansowania, które pozwolą na realizację wyznaczonych celów. Źródłami środków finansowych będą m.in.:

- wpływy z czynszów oraz opłat ponoszonych przez najemców.
- środki własne Miasta Kobyłka pochodzące z budżetu oraz uzyskane ze sprzedaży lokali komunalnych.
- dotacje i wsparcie z budżetu państwa oraz funduszy Unii Europejskiej, które mogą zostać przeznaczone na rozwój infrastruktury mieszkaniowej i poprawę stanu technicznego zasobu.

Wieloletni Program został opracowany w sposób, który zapewnia transparentność podejmowanych działań, a także angażuje lokalną społeczność w proces decyzyjny poprzez konsultacje i zbieranie opinii na temat bieżących potrzeb mieszkaniowych. Każdy projekt remontu lub modernizacji będzie przedstawiany Radzie Miasta Kobyłka do akceptacji, a wszelkie decyzje dotyczące polityki czynszowej będą dostosowywane do realnych możliwości finansowych mieszkańców.

Podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne i niezbędne dla zapewnienia stabilności polityki mieszkaniowej Miasta Kobyłka. Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Kobyłka na lata 2025-2029 stanowi kompleksowy plan działania, który umożliwi zrównoważony rozwój zasobów mieszkaniowych, poprawi jakość życia mieszkańców i przyczyni się do stabilizacji sytuacji lokalowej, szczególnie wśród grup najbardziej potrzebujących.