

**UCHWAŁA NR XXVII/313/26
RADY MIEJSKIEJ W KAMIEŃSKU**

z dnia 24 czerwca 2026 r.

**w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy
Kamieńsk na lata 2026 – 2031**

Znak sprawy: ROA.0007.41.2026

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 2 pkt 3, art. 41 ust. 1, art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 622) w związku z 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 (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725) uchwala się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Kamieńsk na lata 2026 – 2031, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Kamieńska.

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

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Kamieńsku

Łukasz Kęsicki

Załącznik do uchwały nr XXVII/313/26
Rady Miejskiej w Kamieńsku
z dnia 24 czerwca 2026 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY KAMIENSK NA LATA 2026-2031

Wprowadzenie

Gmina na zasadach i w przypadkach określonych w ustawie 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), zapewnia lokale będące przedmiotem najmu oraz zaspakaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach oraz zapewnia lokale w ramach najmu socjalnego, pomieszczeń tymczasowych, lokali zamiennych, poprawy jakości życia mieszkańców zamieszkujących w lokalach należących do zasobu gminy. Program zawiera prognozę działań gminy w latach 2026-2031 nakierowanych na poprawę stanu technicznego i standardu mieszkaniowego.

Rozdział 1.

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

§ 1. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Kamieńsk obejmuje 25 lokali mieszkalnych znajdujące się w 12 budynkach stanowiących własność Gminy.

2. Łączna powierzchnia lokali mieszkalnych wynosi 1 363,02 m².

3. W latach 2026 – 2031 w zależności od dostępnych środków finansowych Gminy planuje podejmować inicjatywy mające na celu powiększenia liczby lokali mieszkalnych poprzez budowę nowych budynków mieszkalnych.

4. Burmistrz wydziela z mieszkaniowego zasobu gminy lokale wynajmowane w ramach najmu socjalnego i pomieszczeń tymczasowych.

5. Poniższa tabela przedstawia aktualną wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy, prognozę stanu technicznego, wyposażenie i powierzchnie użytkową.

Lp.	Adres budynku	Liczba lokali mieszkalnych		Pow. użytkowa w m ²	Wyposażenie lokali	Stan techniczny
1	2	3		4	5	6
1	Kamieńsk ul. Głowackiego 3	3	1	34,00	wodociąg, kanalizacja, łazienka, wc, piec węglowy	dobry
			2	33,00	wodociąg, kanalizacja, łazienka, wc, piec węglowy	dobry
			3	59,00	wodociąg, kanalizacja, łazienka, wc, piec węglowy	dobry
2	Kamieńsk, ul. Słowackiego 79	1	1	60,00	wodociąg, kanalizacja, c.o, łazienka, wc	dobry
3	Kamieńsk, ul. Wieluńska 25	2	1	71,00	wodociąg, kanalizacja, c.o, łazienka, wc	b. dobry
			2	57,00	wodociąg, kanalizacja, c.o, łazienka, wc	b. dobry
4	Danielów 56	3	1	45,70	wodociąg, wc, piec węglowy	średni

			2	69,00	wodociąg, c.o z kuchni łazienka, wc	dobry
			3	94,00	wodociąg, łazienka, wc, kuchnia węglowa	dobry
5	Szpinalów 2	1	1	47,76	wodociąg, łazienka, wc, c.o z kuchni węglowej	średni
6	Szpinalów 5	3	1	52,22	wodociąg, wc, kuchnia węglowa,	średni
			2	24,00	wodociąg, kuchnia węglowa	średni
			3	38,50	wodociąg, kuchnia węglowa	średni
7	Napoleonów 4	1	1	70,00	wodociąg, c.o, wc, łazienka	średni
8	Napoleonów 6	1	1	60,00	wodociąg, ogrzewanie piecowe	średni
9	Gorzędów ul. Mickiewicza 1	2	1	48,00	wodociąg, c.o. z kuchni	dobry
			2	75,00	wodociąg, c.o., wc, łazienka	dobry
10	Podjezioro 32	1	1	45,24	wodociąg, ogrzewanie piecowe	średni
11	Huta Porajska 2	6	1	56,20	wodociąg, wc, c.o	średni
			2	52,10	wodociąg, ogrzewanie elektryczne, łazienka	b. dobry
			3	53,10	wodociąg, ogrzewanie elektryczne, łazienka	b. dobry
			4	52,20	wodociąg, ogrzewanie elektryczne, łazienka	b. dobry
			5	53,90	wodociąg, ogrzewanie elektryczne, łazienka	b. dobry
			6	40,10	wodociąg, ogrzewanie elektryczne, łazienka	b. dobry
12	Huby Ruszczyńskie 2/1	1	1	72,00	wodociąg	zły do rozbiórki

Rozdział 2.

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

§ 2.1. W okresie objętym programem prowadzone będą bieżące naprawy, remonty termomodernizacja i modernizacje budynków mieszkalnych celem utrzymania zasobu mieszkaniowego w należytych stanie technicznym.

2. Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych należących do mieszkaniowego zasobu gminy Kamieński określone są na podstawie wniosków i zaleceń pokontrolnych zawartych w okresowych przeglądach stanu technicznego budynków, a także opinii, wizji lokalnych, nakazów oraz wyników kontroli.

3. Priorytetem w zakresie remontów i modernizacji budynków i lokali będzie w pierwszej kolejności usuwanie stanów awaryjnych zagrażających bezpieczeństwu dla życia i zdrowia mieszkańców, bezpieczeństwu w zakresie instalacji elektrycznej, drożności i szczelności przewodów wentylacyjnych i dymowych.

4. W celu poprawienia stanu technicznego budynków i lokali przewiduje się następujący zakres prac remontowych i modernizacyjnych z podziałem na kolejne lata.

ROK	BUDYNEK I JEGO POŁOŻENIE	PRACE REMONTOWE / MODERNIZACYJNE
2026	Napoleonów 4	Wymiana podłogi jednym pomieszczeniu, bieżące utrzymanie
	Danielów 56	Wymiana instalacji elektrycznej, sanitarno – kanalizacyjnej, bieżące utrzymanie
	Podjezioro 32	Bieżące naprawy i konserwacje – naprawa dachu
2027	Kamieńsk, ul. Słowackiego 79	Termomodernizacja budynku – ocieplenie ścian zewnętrznych
2028	Napoleonów 6	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, bieżące naprawy i konserwacje
2029	Kamieńsk, ul. Głowackiego 3	Bieżące utrzymanie
2030	Szpinalów 5	Bieżące naprawy i konserwacje
2031	Huta Porajska 2	Bieżące naprawy i konserwacje

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 3. 1. W okresie objętym programem nie jest planowana sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

2. Lokale mieszkalne tworzące mieszkaniowy zasób gminy Kamieńsk mogą być sprzedawane na wniosek najemcy o zakup lokalu w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, po uzyskaniu zgody Rady Miejskiej w Kamieńsku wyrażonej w formie uchwały. Aktualnie brak jest wniosków o sprzedaż lokali mieszkalnych.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

§ 4. 1. Polityka czynszowa Gminy Kamieńsk powinna zmierzać do takiego kształtowania czynszu, który zapewniłby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej.

2. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- 1) czynsz za najem lokali mieszkalnych,
- 2) czynsz za lokal objęty najmem socjalnym,
- 3) czynsz za najem tymczasowych pomieszczeń.

3. Stawkę bazową miesięcznego czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, lokali objętych najmem socjalnym oraz tymczasowych pomieszczeń ustala Burmistrz Kamieńska w drodze Zarządzenia.

4. Ustala się czynniki podwyższające lub obniżające ich wartość użytkową, w następujących przypadkach:

- 1) położenia budynku;
- 2) położenia lokalu w budynku;
- 3) wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu;
- 4) ogólnego stanu technicznego budynku.

5. Ustala się następujące czynniki podwyższające lub obniżające stawkę bazową:

a) **ze względu na usytuowanie budynku:**

- lokale położone poza miejscowością Kamieńsk – stawkę bazową czynszu obniża się o 5%,

b) **ze względu na położenie lokalu w budynku:**

- lokal położony poniżej parteru - stawkę bazową czynszu obniża się o 5%,

c) **ze względu na wyposażenie budynku i lokalu:**

- dla lokali bez łazienki, wc - stawkę bazową czynszu obniża się o 10% ,
- dla lokali, które nie posiadają centralnego ogrzewania - stawkę bazową czynszu obniża się o 10%,
- dla lokali wyposażonych w łazienkę, wc lub jedno z tych urządzeń, - stawkę bazową czynszu podwyższa się o 25 %,
- dla lokali wyposażonych w centralne ogrzewanie - stawkę bazową czynszu podwyższa się o 35 %,
- dla lokali wyposażonych w gaz przewodowy - stawkę bazową czynszu podwyższa się o 35 %.

d) ze względu na stan techniczny budynku:

- budynek przeznaczony do remontu - stawkę bazową czynszu obniża się o 20%.

6. Wysokość czynszu za najem lokalu mieszkalnego oblicza się mnożąc jego powierzchnię użytkową przez stawkę bazową powiększoną lub pomniejszoną wg zasad zawartych w niniejszej uchwale. Obniżenie lub podwyższenie czynszu przy kilku czynnikach mających wpływ na wysokość czynszu następuje przez zsumowanie.

7. Czynniki obniżające i podwyższające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe.

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

§ 5. 1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządza Burmistrz Kamieńska.

2. Zadania związane z zarządem mieszkaniowym zasobem gminy powinny zapewnić

- 1) podstawowe warunki mieszkaniowe najemcom lokali,
- 2) przeprowadzanie remontów, bieżącego utrzymania, bieżącej konserwacji i modernizacji budynków i lokali,
- 3) utrzymanie w należytym stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujących się na nich urządzeń i zieleni,
- 4) wynajmowanie mieszkań zgodnie z zasadami wynajmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy uchwalonymi przez Radę Miejską w Kamieńsku,,
- 5) zawieranie i rozwiązywanie umów najmu lokalu,
- 6) protokolarne przekazywanie i przyjmowanie lokali będących przedmiotem umowy najmu,
- 7) naliczaniu czynszów i opłat związanych z wynajmem lokali.

3. W latach 2026 -2031 nie przewiduje się zmian sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy Kamieńsk.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 6. Głównym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej objętym programem będą środki stanowiące wpływy z czynszów z tytułu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych, środki własne gminy oraz z innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami prawa.

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 jedynym ze współwłaścicielami, a także koszty inwestycyjne

§ 7.1. Przyjmuje się, iż wydatki na cele mieszkaniowe będą kształtować się na podstawie wartości szacunkowych i będą uzależnione od czynników zewnętrznych m.in. jaka jest sytuacja gospodarcza gminy.

2. Na wydatki utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy składają się koszty utrzymania technicznego (obowiązkowe przeglądy instalacji i urządzeń, niezbędne bieżące remonty, doraźne naprawy, koszty konserwacji i usuwania awarii), koszty bieżącej eksploatacji budynku.

3. Wysokość przewidywanych kosztów związanych z utrzymaniem lokali i budynków wchodzących w mieszkaniowy zasób gminy w kolejnych latach przedstawia się następująco:

<i>Rok</i>	<i>Koszty bieżącej eksploatacji w tys. zł.</i>	<i>Koszty remontów i modernizacji w tys. zł.</i>	<i>Koszty zarządu nieruchomościami wspólnych w tys. zł</i>	<i>Koszty inwestycyjne w tys. zł</i>
2026	10 000,00	50 000,00	0	0
2027	20 000,00	740 000,00	0	0
2028	20 000,00	40 000,00	0	0
2029	20 000,00	40 000,00	0	0
2030	20 000,00	40 000,00	0	0
2031	20 000,00	40 000,00	0	0

4. Priorytetowym celem planowanych remontów i modernizacji jest zapewnienie bezpieczeństwa najemców.

Rozdział 8.

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

§ 8.1. Celem programu jest ogólna poprawa warunków zamieszkiwania lokalnej społeczności oraz utrzymania składników istniejącego zasobu mieszkaniowego w należyтым stanie technicznym.

2. Budynki o innym przeznaczeniu, stanowiące własność Gminy w miarę możliwości będą przystosowane na lokale mieszkalne w celu powiększenia zasobu mieszkaniowego Gminy.

3. W przypadku konieczności spowodowanych remontem budynku lub lokalu mieszkalnego zostaną przydzielone najemcom lokale zamienne na czas przeprowadzenia remontu.

4. Umożliwienie odpracowania zadłużenia czynszowego.

5. Pozyskiwanie zewnętrznych środków finansowych na modernizację zasoby lub budownictwo komunalne.

6. Utrzymanie skuteczności windykacji zadłużeń w opłatach za najem lokali.