

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ W KAMIENIU POMORSKIM**

z dnia .....maj 2026 r.

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym  
zasobem gminy Kamień Pomorski w latach 2026-2030**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 ze zm.) w związku z art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz.U. z 2023 r. poz. 725 ) uchwała się, co następuje:

§ 1. Uchwała się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kamień Pomorski na lata 2026-2030”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała nr XXVII/301/21 Rady Miejskiej w Kamieniu Pomorskim z dnia 28 czerwca 2021 roku, w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kamień Pomorski na lata 2021-2025.

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

**Wnioskodawca:**

**BURMISTRZ**  
*Stanisław Kuryłło*

**Sporządził:**

**INSPEKTOR**  
*Mariusz Owczarzak*

**Zaakceptował:**

1. Kierownik Referatu

**KIEROWNIK REFERATU**  
*Małgorzata Jeglińska*

2. Radca Prawny

**radca prawny**  
*Michał Arandt*

### Uzasadnienie:

Projekt uchwały został sporządzony na podstawie art. 21 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 ), zgodnie z którym, Rada Miejska Kamienia Pomorskiego uchwała wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. W związku z upływem okresu obowiązywania wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kamień Pomorski na lata 2021-2025 przyjętego uchwałą nr XXVII/301/21 Rady Miejskiej w Kamieniu Pomorskim z dnia 28 czerwca 2021 roku, nastąpiła konieczność opracowania programu na lata 2026-2030. Biorąc pod uwagę powyższe podjęcie niniejszej uchwały jest uzasadnione.

## **Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Kamień Pomorski na lata 2026 – 2030**

### **Rozdział 1**

#### **Postanowienia ogólne i cele programu**

§ 1. Opracowanie Wieloletniego Programu Gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kamień Pomorski na lata 2026-2030 jest realizacją obowiązku, nałożonego zgodnie z art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725). Gmina Kamień Pomorski posiada i tworzy zasób mieszkaniowy w celu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej miasta Kamień Pomorski. Posiadanie lokalu mieszkalnego zabezpiecza potrzeby dobrostanu i obecnie jest jednym z największych dóbr osobistych, które pozwala usamodzielnąć się podstawowej komórce społecznej jaką jest rodzina. Dysponowanie zasobem mieszkaniowym powinno odbywać się poprzez racjonalne gospodarowanie lokalami mieszkalnymi zapewniając maksymalne wykorzystanie na cele związane z udzielaniem pomocy mieszkaniowej tym, którzy tego rzeczywiście potrzebują. Wieloletni Program Gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kamień Pomorski na lata 2026-2030 określa kierunki działania w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem.

§ 2. Celem programu jest określenie kierunków działania Gminy Kamień Pomorski w zakresie gospodarowania zasobem mieszkaniowym w szczególności w zakresie :

- 1) zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw o niskich dochodach,
- 2) poprawa jakości życia mieszkańców zamieszkujących w lokalach należących do gminnego zasobu mieszkaniowego,
- 3) sukcesywna poprawa stanu technicznego posiadanego mienia komunalnego,
- 4) utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym, zgodnie z jej przeznaczeniem,
- 5) prowadzenie polityki czynszowej, zapewniającej właściwe wpływy środków na utrzymanie zasobów mieszkaniowych, przy zachowaniu ochrony najuboższych najemców.

### **Rozdział 2**

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

§ 3. Mieszkaniowy Zasób Gminy Kamień Pomorski tworzą lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach stanowiących w całości własność Gminy, położonych w budynkach wspólnot mieszkaniowych oraz lokale wynajmowane od innych właścicieli z przeznaczeniem na podnajem osobom, których gospodarstwa domowe osiągną niski dochód.

§ 4. Wg stanu na dzień 31 grudnia 2025 r. Mieszkaniowy Zasób Gminy Kamień Pomorski obejmował 343 lokali, a jego wielkość oraz struktura przedstawiały się następująco:

Tabela nr 1 Wielkość i struktura Zasobu Mieszkaniowego Gminy Kamień Pomorski w 2025 r.

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na koniec 2025 roku
1.	ilość budynków w całości należących do Gminy	30
	ilość budynków wspólnot mieszkaniowych w których znajdują się lokale komunalne	103
2.	<b>ilość lokali ogółem :</b>	<b>343</b>
	ilość lokali w budynkach w całości należących do Gminy	101
	ilość lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych	226
	ilość lokali wynajmowanych od innych właścicieli	16
3.	<b>powierzchnia użytkowa lokali będących własnością Gminy ogółem:</b>	<b>14 768,57</b>
	w budynkach w całości należących do Gminy	4 384,09
	w budynkach wspólnot mieszkaniowych	10 008,50
	wynajmowanych od innych właścicieli	375,98

§ 5. 1. Uwzględniając ograniczone zasoby finansowe budżetu Gminy w opracowanej prognozie nie przewiduje się zwiększenia zasobu mieszkaniowego.

2. Prognozowaną wielkość zasobu z uwzględnieniem ubytku mieszkań z tytułu planowanej sprzedaży przedstawia tabela nr 2.

Tabela nr 2

Lp.	Treść	2026	2027	2028	2029	2030
1.	ilość budynków w całości należących do gminy	30	30	29	28	28
	ilość budynków wspólnot mieszkaniowych w których znajdują się lokale komunalne	103	103	102	101	100

2.	<b>ilość lokali ogółem:</b>	<b>343</b>	<b>338</b>	<b>333</b>	<b>328</b>	<b>323</b>
	ilość lokali w budynkach w całości należących do Gminy	101	100	98	96	94
	ilość lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych	226	222	219	216	213
	ilość lokali wynajmowanych od innych właścicieli	16	16	16	16	16
3.	<b>powierzchnia użytkowa lokali ogółem (m<sup>2</sup>), w tym:</b>	<b>14 768,57</b>	<b>14 553,32</b>	<b>14 338,07</b>	<b>14 122,82</b>	<b>13 907,57</b>
	powierzchnia użytkowa lokali w budynkach w całości należących do Gminy	4 384,09	4 341,04	4 254,94	4 168,84	4 082,74
	powierzchnia użytkowa lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych	10 008,50	9 836,30	9 707,15	9 578,00	9 448,85
	powierzchnia użytkowa lokali wynajmowanych od innych właścicieli	375,98	375,98	375,98	375,98	375,98

§ 6. Zakłada się możliwość zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wynikających np. z katastrofy budowlanej, rozbiórki budynków – poprzez podnajem lokali od innych właścicieli.

§ 7. 1. Stan techniczny oceniany jest na podstawie analizy wpisów w książce obiektu oraz dokonywanych przeglądów technicznych.

2. Większość budynków w zasobie Gminy liczy ponad 65 lat. Stopień zużycia dochodzi do 50%. Nieco wyższy standard posiadają lokale mieszkalne usytuowane w budynkach wspólnot mieszkaniowych, z których większość została wybudowana w latach 1960 – 1980 lub są po kapitalnym remoncie.

3. Część budynków nie spełnia współczesnych standardów technicznych i użytkowych, w szczególności w zakresie efektywności energetycznej, izolacyjności cieplnej, instalacji gazowych i elektrycznych. Część zasobu nadal nie posiada pełnego wyposażenia w podstawowe instalacje, takie jak centralne ogrzewanie, co wymaga podejmowania działań modernizacyjnych poprawiających warunki bytowe mieszkańców.

§ 8. 1. W większości budynki wymagają remontów pokryć dachowych, elewacji, klatek schodowych, instalacji technicznych oraz bieżących napraw wynikających z eksploatacji.

2. Prognozę stanu technicznego lokali wchodzących w skład Mieszkaniowego Zasobu Gminy przedstawia tabela nr 3.

Tabela nr 3

rok	Ilość lokali mieszkalnych	Stan techniczny			
		dobry	zadowolający	niezadowolający	zły
2026	343	240	98	0	5
2027	338	240	93	0	5
2028	333	237	91	1	4
2029	328	233	90	2	3
2030	323	230	88	2	3

Użyte w zestawieniu określenia oznaczają:

- stan techniczny dobry - lokal w okresie objętym prognozą nie wymaga napraw,
- stan techniczny zadowolający - elementy konstrukcji są w dobrym stanie, natomiast inne elementy lokalu, jak i budynku, w którym znajduje się lokal należy naprawić, konserwować bądź wymienić (np. okna, konserwacja pokrycia dachowego, wymiana instalacji wewnętrznych),
- stan techniczny niezadowolający – drobne elementy konstrukcji budynku, w którym znajduje się lokal i inne elementy lokalu wymagają napraw lub wymiany (np. balkony, elewacja, wymiana pokrycia dachu, przebudowa kominów, wymiana instalacji),
- stan techniczny zły – elementy konstrukcji i inne elementy budynku, w którym znajduje się lokal, wymagają wymiany lub generalnej naprawy.

### Rozdział 3

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

**§ 9. 1.** Zróżnicowane wiekowo budynki przedstawiają konstrukcyjnie różnorodny poziom wyeksploatowania. Stopień zużycia funkcjonalnego i technicznego budynków ma duży wpływ na koszty remontu i eksploatacji. Według wstępnych ocen około 50% zasobu mieszkaniowego wymaga remontów o różnym zakresie rzeczowym. W latach 2026-2030 stosownie do możliwości finansowych Gminy, planowane są remonty, modernizacje budynków mieszkalnych należących całkowicie do gminy w celu polepszenia ich stanu technicznego oraz warunków mieszkaniowych lokatorów. Priorytetem przy realizacji inwestycji i remontów będzie usuwanie stanów awaryjnych zagrażających bezpieczeństwu mieszkańców oraz konstrukcji technicznej budynków, zmiana sposobu ogrzewania opartego na paliwach stałych w celu ograniczenia zanieczyszczenia powietrza i poprawy efektywności energetycznej, a w dalszej kolejności podejmowane będą działania podnoszące standard mieszkaniowego zasobu Gminy. Ponadto Gmina, stosownie do posiadanych udziałów będzie partycypowała w remontach i modernizacjach budynków, wspólnot mieszkaniowych. Mając na uwadze powyższe za celowe i konieczne uznaje się przeprowadzenie w części budynków stanowiących własność i współwłasność Gminy remontów w takim zakresie, aby ze względu na ich stan techniczny, nieruchomości te mogły w okresie obowiązywania niniejszego programu osiągnąć jak najlepszy stan techniczny.

2. W pierwszej kolejności wykonywane będą prace remontowe polegające na usuwaniu awarii i naprawie instalacji, których stan techniczny może powodować zagrożenie dla użytkowników:

- 1) instalacje elektryczne, gazowe,
- 2) awarie instalacji wodno-kanalizacyjnych,
- 3) awarie instalacji grzewczych,
- 4) naprawy uszkodzonych pokryć dachowych.

3. Ponadto w miarę potrzeb oraz w zależności od posiadanych środków finansowych realizowane będą również:

- 1) remonty stropów i balkonów,
- 2) wymiany instalacji wewnętrznych: elektrycznych, wodnych, kanalizacyjnych oraz centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej,
- 3) likwidacja wysokoemisyjnych źródeł ogrzewania,
- 4) wykonanie izolacji pionowych fundamentów.
- 5) termomodernizacje budynków,

4. Nakłady i plan remontów przedstawia tabela nr 4.

Tabela nr 4. Nakłady i plan remontów wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali w tys. zł.

Lp.	Rodzaj robót	2026	2027	2028	2029	2030
1.	Roboty dekarские	40	45	50	55	60
2.	Roboty elektryczne	30	32	32	34	34
3.	Roboty zduńskie	5	5	5	5	5
4.	Remonty stolarki okiennej i drzwiowej	10	10	10	10	10
5.	Roboty ogólnobudowlane, konserwacja i drobne naprawy	170	170	170	170	170
6.	Roboty związane z instalacjami wodno-kanalizacyjnymi i gazowymi	50	50	50	50	50
7.	Fundusze remontowe Wspólnot Mieszkaniowych z udziałem Gminy	315	330	346	363	381

5. Do najpilniejszych potrzeb z zakresu remontów kapitalnych i modernizacji należą zadania zmierzające do wstrzymania degradacji technicznej, poprawy estetyki budynków z ukierunkowaniem na:

- 1) wykonanie napraw pokryć dachowych z przebudową kominów,
- 2) kontynuowanie likwidacji nieekonomicznych systemów ogrzewania,
- 3) instalacje wodno-kanalizacyjne.

6. Przyjmuje się, że w lokalach posiadających pomieszczenia wspólnego użytkowania (kuchnie, łazienki, wc, korytarze), po ustaleniu możliwości techniczno-funkcjonalnych ich usamodzielnienia, prowadzone będą prace modernizacyjne, w celu uzyskania pełnowartościowych, samodzielnych lokali mieszkalnych.

## Rozdział 4

### Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 10.1 Przewidywaną sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kamień Pomorski w poszczególnych latach obowiązywania uchwały przedstawia tabela nr 2.

2. Zakłada się, iż sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kamień Pomorski będzie kontynuowana na dotychczasowych zasadach, zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami. Szacuje się, że w latach objętych Wieloletnim Programem Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Kamień Pomorski sprzedaż będzie obejmowała średnio około 3 lokali mieszkalnych rocznie.

3. Zasadniczym celem polityki mieszkaniowej Gminy Kamień Pomorski pozostaje jednak utrzymanie odpowiedniego poziomu niezbywalnego zasobu mieszkaniowego, przeznaczonego na realizację zadań własnych gminy w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców, zwłaszcza osób o niskich dochodach oraz osób oczekujących na najem socjalny lokalu.

Tabela nr 5

Rok	2026	2027	2028	2029	2030
Planowana sprzedaż lokali	2	3	3	4	4

## Rozdział 5

### Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 11. 1. Działania podejmowane w zakresie polityki czynszowej zmirzają do zapewnienia dostatecznych wpływów środków finansowych na utrzymanie zasobu mieszkaniowego gminy na zadawalającym poziomie technicznym.

2. Do ustalania stawek czynszu w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy uprawniony jest Burmistrz Kamienia Pomorskiego.

3. Burmistrz Kamienia Pomorskiego wykonując postanowienia zawarte w ust. 1 i 2 będzie kierował się przepisami ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego z dnia 21 czerwca 2001 r. oraz następującymi zasadami:

1) stawka podstawowa czynszu w poszczególnych latach ustalana będzie na podstawie planowanych na dany rok kosztów związanych z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego gminy,

2) ustala się następujące czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokalu mieszkalnego oraz stopień obniżenia lub podwyższenia stawki podstawowej czynszu:

a) czynniki podwyższające:

- lokal posiadający dostarczaną centralnie ciepłą wodę z kotłowni położonej poza lokalem + 10%,

- lokal posiadający instalację i zaopatrywany w gaz przewodowy + 10%,

- lokal wyposażony w centralne ogrzewanie z kotłowni położonej poza lokalem +10%,

b) czynniki obniżające:

- lokal w budynku wymagającym remontu - 20%,

- lokal z kuchnią bez oświetlenia naturalnego (ślepa kuchnia) - 10%,

- lokal położony poza granicą administracyjną miasta - 10%,

- lokal bez instalacji wodnej - 10%,
  - lokal bez instalacji kanalizacyjnej - 10%,
  - lokal nie posiadający wc w obrębie lokalu - 5%;
- 3) łączna obniżka czynszu z tytułu wystąpienia czynników podwyższających i obniżających nie może przekroczyć 50% stawki podstawowej,
  - 4) przyjmuje się, że stawka podstawowa czynszu nie będzie podwyższana częściej niż co 6 miesięcy,
  - 5) zwwyżki nie stosuje się, jeżeli najemca dokonał ulepszeń w najmowanym lokalu na koszt własny,
  - 6) w przypadku gdy w czasie trwania stosunku najmu dokonane zostaną przez Gminę ulepszenia, mające wpływ na wysokość stawki czynszu, zostanie ona podwyższona według kryteriów określonych w pkt 2, za uprzednim wypowiedzeniem zgodnie z art. 8a ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
  - 7) w przypadku gdy w czasie trwania stosunku najmu nastąpi, z przyczyn leżących po stronie Gminy, pogorszenie stanu technicznego lub standardu, mające wpływ na wysokość stawki czynszu, czynsz zostanie obniżony według kryteriów określonych w pkt 2,
  - 8) jeżeli najemca, za zgodą wynajmującego, dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na podwyższenie standardu lokalu, to zmiana wysokości czynszu może nastąpić tylko wówczas, gdy wynajmujący zwrócił najemcy koszt ulepszenia.
  - 9) podstawą dokonania podwyżki lub obniżki wysokości czynszu w przypadkach, o których mowa w pkt 6 – 8, jest protokół potwierdzający fakty, o których mowa w tych przepisach,
  - 10) czynniki obniżające i podwyższające nie mają zastosowania do stawek czynszu za najem socjalny lokali.

**§ 12. 1.** Na wniosek najemców lub podnajemców stawka czynszu może być obniżona, gdy najemca spełnia łącznie następujące warunki:

- 1) zawarł umowę najmu lokalu na czas nieoznaczony,
  - 2) nie ma zaległości w opłatach za używanie lokalu, a w wypadku lokalu zadłużonego, gdy Gmina wyraziła zgodę na spłatę zaległości w ratach i dłużnik dokonuje terminowej spłat naliczonych rat,
  - 3) spełnia kryteria dochodowe uprawniające do obniżki czynszu,
  - 4) zajmuje lokal o powierzchni użytkowej nieprzekraczającej powierzchni normatywnej, o której mowa w art. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych.
- 2.** Obniżki czynszu mogą być udzielane najemcom lub podnajemcom o niskich dochodach.
- 3.** Za najemców lub podnajemców o niskich dochodach uznaje się osoby, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie pełnych trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżenie czynszu nie przekracza:
- 1) w gospodarstwie domowym wieloosobowym - 50% najniższej emerytury,
  - 2) w gospodarstwie domowym jednoosobowym - 80% najniższej emerytury.
- 4.** W zależności od wielkości dochodu, skala obniżek czynszu może wynieść:
- 1) jeżeli dochód na jednego członka gospodarstwa domowego, w okresie pełnych trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżenie czynszu, w gospodarstwie wieloosobowym wynosi:
    - a) powyżej 30% do 50% najniższej emerytury – obniżka czynszu wynosi 20%,
    - b) od 0% do 30% najniższej emerytury – obniżka czynszu wynosi 40%.

2) jeżeli dochód na jednego członka gospodarstwa domowego, w okresie pełnych trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżenie czynszu, w gospodarstwie jednoosobowym wynosi:

- a) powyżej 50% do 80% najniższej emerytury – obniżka czynszu wynosi 20%,
- b) od 0% do 50% najniższej emerytury – obniżka czynszu wynosi 40%.

5. Obniżek czynszu nie stosuje się do najemców i podnajemców, którzy:

- 1) nie złożyli deklaracji o dochodach lub złożył deklarację niezgodną z prawdą,
- 2) zalegają z opłatami za używanie lokalu, chyba że zawarli z Gminą porozumienie dotyczące sposobu spłaty długu,
- 3) pobierają dodatek mieszkaniowy,
- 4) opłacają czynsz socjalny.

6. Udzieloną obniżkę przestaje się stosować, jeżeli najemca lub podnajemca w czasie jej obowiązywania:

- 1) nie realizuje porozumienia, o którym mowa w ust. 5 pkt 2,
- 2) zalega z opłatami za używanie lokalu w czasie obowiązywania obniżki więcej niż za dwa okresy płatnicze,
- 3) uzyska dodatek mieszkaniowy.

**§ 13.** Przepisy niniejszego rozdziału stosuje się także do podnajemców, którzy używają lokale wynajmowane przez Gminę od innych właścicieli.

**§ 14.** Prognozowana wysokość stawki podstawowej czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego:

2026 rok	- 7,00 zł do 7,80 zł
2027 rok	- 7,40 zł do 8,20 zł
2028 rok	- 7,80 zł do 8,60 zł
2029 rok	- 8,20 zł do 9,00 zł
2030 rok	- 8,60 zł do 9,40 zł

## **Rozdział 6**

### **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**

**§ 15. 1.** Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy zarządza Kamieńskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Kamieniu Pomorskim. Zadaniem podmiotu zarządzającego jest administrowanie i gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy, zgodnie z umową o zarządzanie w sposób zapewniający racjonalne gospodarowanie zasobem i utrzymanie jego stanu technicznego na odpowiednim poziomie.

**2.** W budynkach, w których z mocy ustawy o własności lokali tworzą się wspólnoty mieszkaniowe, Kamieńskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. zarządza lokalami będącymi własnością Gminy.

**§ 16.** W okresie obowiązywania uchwały nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

## Rozdział 7

### Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 17. W okresie obowiązywania uchwały przewiduje się finansowanie gospodarki mieszkaniowej z wpływów z najmu lokali mieszkalnych oraz z wpływów z najmu lokali użytkowych, garaży i pomieszczeń gospodarczych.

## Rozdział 8

**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 wydatki inwestycyjne**

§ 18. Wysokość wydatków w latach 2026 – 2030 przedstawia tabela nr 6.

Tabela nr 6

Lp.	Rodzaje wydatków	Przewidywana wysokość wydatków w tys. zł				
		2026	2027	2028	2029	2030
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	769	807	847	889	934
2.	Koszty remontów i modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy	372	390	409	429	450
3.	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	426	447	469	492	516
4.	Wydatki inwestycyjne	0	0	0	0	0

## Rozdział 9

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

§ 19. Gmina stwarza i popiera tworzenie warunków dla przedsięwzięć mających wpływ na racjonalizację i poprawę wykorzystania mieszkaniowego zasobu gminy poprzez:

- 1) umożliwianie zamiany mieszkań pomiędzy najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a najemcami lub użytkownikami zajmującymi lokale w innych zasobach,
- 2) promowanie zamiany mieszkań w celu dostosowania warunków mieszkaniowych najemców do możliwości finansowych,
- 3) dokonywanie podziału dużych lokali mieszkalnych na mniejsze,
- 4) wyrażanie zgody na adaptację pomieszczeń gminnych na lokale mieszkalne,

- 5) wyrażanie zgody dla nadbudów i modernizacji pomieszczeń mieszkalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych,
- 6) wynajmowanie przez Gminę lokali mieszkalnych od innych właścicieli w celu ich podnajęcia osobom uprawnionym,
- 7) skuteczne egzekwowanie regularnych i terminowych płatności czynszów, poprzez niezwoczne uruchomienie procesu windykacji w momencie pojawienia się zaległości czynszowych obejmujących trzy kolejne okresy płatności,
- 8) stały monitoring stanu technicznego budynków mieszkalnych pod kątem kosztów ich remontów i ewentualnej opłacalności zbycia,
- 9) nie przewiduje się zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
- 10) planowana sprzedaż lokali - zgodnie z § 10 niniejszej uchwały.

**§ 20.** Priorytetem dla gospodarki mieszkaniowej w okresie obowiązywania programu będzie wprowadzenie równoważącej się struktury dochodów i wydatków. Przewiduje się, że wydatki na utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy będą wzrastały zgodnie ze wzrostem stawki podstawowej czynszu w mieszkaniowym zasobie gminy, która powinna kształtować się na poziomie umożliwiającym finansowanie zadań związanych z utrzymaniem tego zasobu w stanie niepogorszonym.

**§ 21.** Utrzymanie lokali będących w administrowaniu Kamieńskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. finansowane będzie do wysokości naliczonych czynszów. Na każdy następny rok przewiduje się wzrost czynszów i wpływów zgodnie z zasadami polityki czynszowej.