



KOŚ.7021.5.16.2022.KR

**Pani
Monika Groszek
Radna Gminy Kozy**

W odpowiedzi na Pani interpelację z dnia 18 maja 2022 r. informuję, że przed zleceniem wykonania projektu budowy gminnego budynku mieszkalnego, który ma powstać przy ul. Przecznej w Kozach, dokonano analizy potrzeb mieszkaniowych oraz możliwości finansowych Gminy. Przy jej dokonywaniu wzięto pod uwagę obowiązujące przepisy prawa, wynikające z ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, zwanej dalej „ustawą” oraz obowiązki właścicieli budynków, wynikające z tzw. „uchwały antysmogowej” sejmiku województwa śląskiego z 2017 r.

I tak, biorąc pod uwagę zapisy ustawy zadaniem własnym gminy jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. Gmina, na zasadach, i w przypadkach określonych w ustawie, zapewnia lokale mieszkalne osobom nieposiadającym zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych. Umowy najmu lokalu mieszkalnego zawierane są z mieszkańcami na czas nieoznaczony, po ich zawarciu Gmina nie ma możliwości weryfikacji, czy lokal nadal jest najemcy potrzebny. Tylko rezygnacja z najmu przez najemcę pozwala na rozwiązanie umowy. Wypowiedzenie umowy przez Gminę możliwe jest w przypadkach określonych w ustawie.

Natomiast, jeśli chodzi o drugą kwestię, poruszoną powyżej, dotyczącą konieczności dostosowania sposobu ogrzewania w gminnych budynkach komunalnych do zapisów uchwały antysmogowej, to wyjaśniam, że budynki gminne, w których funkcjonują mieszkania komunalne wybudowane zostały co najmniej 100 lat temu. Pierwotne przeznaczenie tych obiektów było inne niż funkcja mieszkalna. Z upływem czasu i wzrostem zapotrzebowania na mieszkania, lokale przekształcane były na mieszkania. W mieszkaniach tych nie było łazienek, toalet, kuchni. Tylko nieliczne lokale posiadają podstawowy standard wyposażenia. W chwili obecnej budynki te wymagają podjęcia remontu kapitalnego. Nie ma możliwości przeprowadzenia takiego remontu bez wyprowadzenia mieszkańców. Gmina nie posiada odpowiednich rezerw lokalowych, aby przekwaterować mieszkańców na czas remontu. Wybudowanie budynku komunalnego z 16 lokalami mieszkalnymi, które posiadać będą podstawowy standard (łazienka z wc, kuchnia, pokoje, centralne ogrzewanie gazowe, odpowiednia wentylacja mieszkań) rozwiąże problem



dostosowania istniejących budynków do wymogów uchwały antysmogowej oraz do warunków technicznych, jakie powinny spełniać budynki i lokale mieszkalne.

Wobec powyższych argumentów, oraz biorąc pod uwagę możliwość uzyskania dofinansowania w formie bezzwrotnej dotacji, w wysokości do 80% wartości kosztów kwalifikowanych projektu i budowy gminnego budynku mieszkalnego przy ul. Przeczniej w Kozach, zleciłem opracowanie projektu wraz z pozwoleniem na budowę.

W chwili obecnej oczekujemy na uprawnomocnienie się tej decyzji. Projekt budowlany i uzyskanie pozwolenia na budowę kosztowało 69.372 złotych brutto.

Równocześnie informuję, że Gmina nie dysponuje innymi działkami, na których można wybudować budynek mieszkalny wielorodzinny. Zmiana przeznaczenia nieruchomości z innej jednostki w planie na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wiązałaby się ze zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kozy oraz zmianą planu miejscowego. Przy opracowaniu zmiany studium konieczne jest opracowanie bilansu zapotrzebowania na zabudowę danej funkcji, która może zostać zakwestionowana przez organ uzgadniający. Koszt takiej zmiany studium wraz z bilansem oraz zmianą planu miejscowego to kwota ok. 45.000 zł.

Jeśli chodzi o koszty utrzymania 6 mieszkalnych budynków gminnych, to w roku ubiegłym wyniosły one ponad 43.870 zł. Były to wydatki związane z zakupami materiałów i wyposażenia, koszty remontów, ubezpieczenia, oświetlenia zewnętrznego oraz innych usług w budynkach.

Zaległości czynszowe wraz z odsetkami na dzień 23.05.2022 r. to kwota 42 211 zł, zaległości za media to 7 646,08 zł.

Dochody za 2021 r. z tytułu umów najmu lokali należących do mieszkaniowego zasobu gminy to kwota 93 581,55 zł.

Otrzymują:

1. Adresat
2. UG Kozy a/a