



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 16 stycznia 2023 r.

Poz. 318

### **UCHWAŁA NR LV/299/2022 RADY GMINY OSIECZNICA**

z dnia 29 grudnia 2022 r.

#### **w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Osiecznica w latach 2023-2028**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o zarządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 559 ze zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 172 ze zm.) uchwala się, co następuje:

**§ 1.** Przyjmuje się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Osiecznica na lata 2023-2028 w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Osiecznica.

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

Przewodnicząca Rady Gminy:  
**Jadwiga Rybicka**

Załącznik do uchwały LV/299/2022  
Rady Gminy Osiecznica  
z dnia 29 grudnia 2022 r.

## WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY OSIECZNICA NA LATA 2023-2028

### Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Osiecznica utworzony został na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2022r., poz.172 ze zm.) i opracowany na sześć kolejnych lat tj. 2023 - 2028.

§ 2. Celem programu jest określenie podstawowych kierunków działania Gminy Osiecznica w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym.

§ 3. Program obejmuje następujący zakres tematyczny:

- 1) ogólna charakterystyka mieszkaniowego zasobu gminy oraz prognoza dotycząca jego wielkości i stanu technicznego w poszczególnych latach z podziałem na lokale socjalne i lokale mieszkalne;
- 2) określenie potrzeb remontowych wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali oraz plan remontów i modernizacji z podziałem na kolejne lata;
- 3) planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy;
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- 7) wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, a także koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, w których gmina jest jednym ze współwłaścicieli i wydatki inwestycyjne;
- 8) opis działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

### Rozdział 2.

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

§ 4. Mieszkaniowy zasób Gminy Osiecznica według stanu na dzień 20 grudnia 2022 r.

Zasób mieszkaniowy	Liczba lokali
Lokale mieszkalne	32
Lokale socjalne	19
<b>Ogółem zasób mieszkaniowy</b>	<b>51</b>
Powierzchnia w m <sup>2</sup>	2261,79

a) wykaz budynków z lokalami mieszkalnymi stanowiący w 100% własność Gminy Osiecznica.

Lp.	Miejscowość	Adres	Liczba lokali	Powierzchnia (m <sup>2</sup> )
1.	Kliczków	nr 26	7	371,54
2.	Parowa	nr 21	9	533,23
3.	Ołobok	nr 73	8	252,18
4.	Ołobok	nr 75a	1	56,10

5.	Ołobok	nr 40	1	59,30
6.	Osiecznica	ul. Lubańska 29b	1	59,75

## b) wykaz budynków z lokalami socjalnymi Gminy Osiecznica

Lp.	Miejscowość	Adres	Liczba lokali	Powierzchnia (m <sup>2</sup> )
1.	Parowa	nr 89b	5	226,00
2.	Przejęsław	nr 43a	3	115,38
3.	Przejęsław	nr 43b	3	115,38
4.	Ołobok	nr 73a	2	40,28
6.	Osiecznica	ul. Czerwonych Maków nr 8	6	226,00

## c) wykaz budynków Wspólnot Mieszkaniowych w których znajdują się lokale Gminy Osiecznica

Lp.	Miejscowość	Adres	Liczba lokali	Powierzchnia (m <sup>2</sup> )	Udział w własności (%)
1.	Tomisław	nr 62	1	55,34	23,20
2.	Parowa	nr 168	2	52,46	18
3.	Parowa	nr 47	1	29,90	15
4.	Osiecznica	ul. Żagańska 1	1	70,95	42,80

§ 5. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Osiecznica oceniony został na podstawie wieku budynków, estetyki, przeprowadzonych w przeszłości remontów, stanu sanitarnego oraz stanu wyposażenia technicznego lokali.

## Wyposażenie i stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Osiecznica

Lp.	Miejscowość	Adres	Wyposażenie mieszkań					Stan techniczny
			Instalacja elektryczna	Instalacja wodociągowa	c.o. etażowe	łazienka z wc	wc	
1.	Kliczków	nr 26	7	7	3	7	-	dobry
2.	Parowa	nr 21	9	9	4	8	1	zadawalający
3.	Parowa	nr 47	1	1	-	-	1	zadawalający
4.	Parowa	nr 89b	5	5	5	5	-	dobry
5.	Parowa	nr 168	3	3	2	2	1	zadawalający
6.	Ołobok	nr 40	1	1	-	-	-	niezadawalający
7.	Ołobok	nr 73	8	8	1	5	3	zadawalający
8.	Ołobok	nr 73a	2	2	2	2	-	dobry
	Ołobok	nr 75a	1	1	1	1	-	zadawalający
9.	Osiecznica	ul Lubańska 29b	1	1	1	1	-	dobry
10.	Osiecznica	ul. Czerwonych Maków 8	6	6	6	6	-	dobry
11.	Osiecznica	ul. Żagańska 1	1	1	-	-	1	zadawalający

9.	Przejęsław	nr 43a	3	3	3	3	-	dobry
10.	Przejęsław	nr 43b	3	3	3	3	-	dobry
11.	Tomisław	nr 62	1	1	-	1	-	zadawalający

Użyte w tabeli określenia oznaczają:

- stan dobry – budynek w okresie objętym prognozą nie wymaga remontów, wymagane wykonanie robót mających na celu utrzymanie sprawności technicznej elementów budynku – konserwacja;
- stan zadawalający – elementy konstrukcji są w dobrym stanie, natomiast inne elementy budynku należy naprawić lub wymienić, wymagany okresowy remont elementów budynku, który ma na celu zapobieganie skutkom zycia tych elementów i utrzymanie budynku we właściwym stanie technicznym – naprawa bieżąca;
- stan niezadawalający – uszkodzone elementy budynku, wymagany remont polegający na wymianie co najmniej jednego elementu budynku – naprawa główna.

§ 6. 1. W czasie obowiązywania programu nie planuje się budowy nowych, przebudowy lub adaptacji obiektów na lokale mieszkalne.

2. Przeciętny stan techniczny zasobów mieszkaniowych w budynkach stanowiących współwłasność Gminy jest dobry i zadawalający. Wszelkie remonty i modernizacje wykonują wspólnoty mieszkaniowe.

Prognoza dotycząca wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Osiecznica w poszczególnych latach wg stanu na dzień 31 grudnia każdego roku po uwzględnieniu planowanej sprzedaży lokali.

Zasób mieszkaniowy	Lata					
	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Lokale mieszkalne	16	8	8	1	1	1
Lokale socjalne	19	19	19	19	19	19
<b>Ogółem zasób mieszkaniowy</b>	<b>35</b>	<b>27</b>	<b>27</b>	<b>20</b>	<b>20</b>	<b>20</b>
Powierzchnia w m <sup>2</sup>	1406,51	1154,33	1154,33	782,79	782,79	782,79

Prognoza dotycząca stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Osiecznica w poszczególnych latach wg stanu na dzień 31 grudnia każdego roku, uwzględniająca zmiany stanu technicznego lokali.

Prognoza stanu technicznego lokali							
W latach		2023	2024	2025	2026	2027	2028
Lokale socjalne	Stan dobry	19	19	19	19	19	19
	Stan zadawalający	0	0	0	0	0	0
	Stan niezadawalający	0	0	0	0	0	0
Lokale mieszkalne	Stan dobry	8	8	8	1	1	1
	Stan zadawalający	8	0	0	0	0	0
	Stan niezadawalający	0	0	0	0	0	0

### Rozdział 3.

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

§ 7. Priorytetowym celem remontów i modernizacji jest zapewnienie bezpieczeństwa lokatorom, w związku z tym w pierwszej kolejności podejmowane będą prace zmierzające do zabezpieczenia konstrukcji budynków, instalacji technicznych oraz zabezpieczenia przeciwpożarowego. Stan techniczny budynków lub ich poszczególnych elementów wskazują na konieczność systematycznego przeprowadzania remontów i modernizacji, przede wszystkim dotyczy to:

- a) sprawnej instalacji elektrycznej,
- b) sprawnej instalacji odgromowej,
- c) stanu konstrukcji budynków zapewniającej bezpieczeństwo,
- d) elewacji budynków bez ubytków tynków,
- e) szczelności pokrycia dachowego,
- f) sprawnych przewodów dymowych, spalinowych i wentylacyjnych,
- g) stolarki okiennej i drzwiowej,
- h) schludnych i estetycznych klatek schodowych oraz otoczenia budynków.

Potrzeby remontowe w budynkach, których współwłaścicielem jest Gmina, ustalane są przez zarządców budynków mieszkalnych, w których Gmina posiada udziały. Wynika to z uchwał wspólnot mieszkaniowych podjętych w tym zakresie.

Plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali

Lp.	Wyszczególnienie	Ilość lokali	Adres
1	Remont więźby dachowej wraz z pokryciem	1	Ołobok 40
2	Remont przewodów kominowych	13	Kliczków 26, Ołobok 73,73a Przejęsław 43a i 43b, Osiecznica ul. Czerwonych Maków 8
3	Remont instalacji elektrycznej	13	Ołobok 40,73,73a, Osiecznica ul. Żagańska 1, Osiecznica ul. Czerwonych Maków 8, Przejęsław 43a i 43b, Parowa 89b,
4	Wymiana i przebudowa pieców grzewczych	10	Kliczków 26, Przejęsław 43b, Ołobok 73
5	Wymiana stolarki okiennej	4	Ołobok 40, Przejęsław 43a i 43b
6	Wymiana stolarki drzwiowej	5	Ołobok 40, 73
7	Wymiana rynien i rur spustowych	17	Przejęsław 43a i 43b, Parowa 89b, Osiecznica ul. Czerwonych Maków 8

§ 8. Planowany podział środków finansowych na poszczególne zadania remontowe wynikające ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata w tys. zł./rok.

Rok	Wyszczególnienie	Szacunkowa wartość w tys. zł	Źródła finansowania		Uwagi
			Środki własne	Dotacja	
2023	<b>REMONTY</b>				
	<b>Kliczków 26,</b>				
	Remont przewodów kominowych	10	10		
	<b>Przejęsław 43b, 43a</b>				
	Wymiana rynien i rur spustowych	10	10		
	<b>Ołobok 40</b>				
	Remont więźby dachowej wraz z pokryciem	10	10		
	<b>KONSERWACJA I DROBNE NAPRAWY</b>	10	10		
	<b>RAZEM</b>	<b>40</b>	<b>40</b>		
2024	<b>REMONTY</b>				
	<b>Przejęsław 43a,</b>				
	Remont przewodów kominowych	10	10		
	<b>Ołobok 40,</b>				
	Wymiana stolarki okiennej	5	5		
	<b>Ołobok 40,73,73a</b>				
	Remont instalacji elektrycznej	20	20		
	<b>KONSERWACJA I DROBNE NAPRAWY</b>	5	5		
	<b>RAZEM</b>	<b>40</b>	<b>40</b>		
2025	<b>REMONTY</b>				
	<b>Osiecznica ul. Czerwonych Maków 8, ul. Żagańska 1</b>				
	Remont instalacji elektrycznej	8	8		
	<b>Ołobok 73, 73a</b>				
	Remont przewodów kominowych	10	10		
	<b>Kliczków 26</b>				
	Wymiana i przebudowa pieców grzewczych	10	10		
	<b>KONSERWACJA I DROBNE NAPRAWY</b>	5	5		

	<b>RAZEM</b>	<b>33</b>	<b>33</b>		
	<b>REMONTY</b>				
2026	<b>Ołobok 73</b>				
	Wymiana i przebudowa pieców grzewczych	10	10		
	<b>Osiecznica ul. Czerwonych Maków 8</b>				
	Remont przewodów kominowych	10	10		
	<b>Przejęsław 43a 43b</b>				
	Wymiana stolarki okiennej	10	10		
	<b>KONSERWACJA I DROBNE NAPRAWY</b>				
	<b>RAZEM</b>	<b>30</b>	<b>30</b>		
	<b>REMONTY</b>				
2027	<b>Osiecznica ul. Czerwonych Maków 8</b>				
	Wymiana rynien i rur spustowych	10	10		
	<b>Przejęsław 43a, 43b</b>				
	Remont instalacji elektrycznej	10	10		
	<b>Ołobok 40,73</b>				
	Wymiana stolarki drzwiowej	10	10		
	<b>KONSERWACJA I DROBNE NAPRAWY</b>	5	5		
	<b>RAZEM</b>	<b>35</b>	<b>35</b>		
	<b>REMONTY</b>				
2028	<b>Parowa 89b</b>				
	Wymiana rynien i rur spustowych	10	10		
	Remont instalacji elektrycznej	5	5		
	<b>Przejęsław 43b</b>				
	Remont przewodów kominowych	5	5		
	Wymiana i przebudowa pieców grzewczych	5	5		
	<b>KONSERWACJA I DROBNE NAPRAWY</b>	5	5		
	<b>RAZEM</b>	<b>30</b>	<b>30</b>		

#### **Rozdział 4. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach**

§ 9. 1. Planowana wielkość sprzedaży lokali mieszkalnych uzależniona jest od zgłaszanych przez najemców wniosków o wykup lokalu.

2. Z wyjątkiem lokali socjalnych, wszystkie pozostałe lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy Osiecznica mogą być przeznaczone do sprzedaży.

3. Zasadniczym celem sprzedaży winno być uporządkowanie struktury własności. Preferowana będzie sprzedaż mieszkań w wyniku której budynek przestaje być własnością gminy.

Planowana sprzedaż lokali w poszczególnych latach.

<b>Lp.</b>	<b>Rok</b>	<b>Liczba lokali</b>
<b>1.</b>	<b>2023</b>	<b>16</b>
<b>2.</b>	<b>2024</b>	<b>8</b>
<b>3.</b>	<b>2025</b>	<b>0</b>
<b>4.</b>	<b>2026</b>	<b>7</b>
<b>5.</b>	<b>2027</b>	<b>0</b>
<b>6.</b>	<b>2028</b>	<b>0</b>

#### **Rozdział 5. Zasady polityki czynszowej oraz warunki podwyższenia czynszu**

§ 10. 1. Polityka czynszowa powinna zmierzać do takiego ukształtowania stawek czynszu, aby wpływy z czynszów pokrywały rzeczywiste koszty utrzymania budynków, a w szczególności koszty administrowania, konserwacji i bieżących remontów.

2. Stawkę bazową czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej ustala Wójt Gminy Osiecznica.

§ 11. 1. Ustala się następujące czynniki obniżające i podwyższające stawkę bazową:

I położenie budynku, w którym znajduje się lokal:

- a) centrum +5%
- b) poza centrum 0%

II położenie lokalu w budynku:

- a) pierwsze i drugie piętro z wyjątkiem poddaszy +10%
- b) parter i inne kondygnacje 0%
- c) lokal w suterenie -5%

III wyposażenie lokalu w urządzenia techniczne i instalacje:

- a) łazienka z wc w lokalu +15%
- b) łazienka w lokalu z wc poza lokalem +10%
- c) lokal z wc bez łazienki +5%
- d) lokal bez wc i łazienki -5%

IV stan techniczny budynku i lokalu:

- a) dobry +10%
- b) zadowolający 5%
- c) niezadowolający -5%

V dla potrzeb niniejszej uchwały ustala się obszary:



- a) centrum: miejscowości Osiecznica, Kliczków,  
 b) poza centrum: wszystkie inne miejscowości niewymienione pod lit. A.

2. Podwyższanie czynszu i innych opłat za używanie lokalu mieszkalnego następować będzie nie częściej niż raz w roku.

### **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**

§ 12. 1. Zarządzanie i administrowanie budynkami, w których nie wyodrębniono własności lokali, stanowiącymi własność gminy Osiecznica, wykonywane jest przez jednostkę organizacyjną gminy Osiecznica, polega min. na:

- a) ewidencjonowaniu nieruchomości,
- b) zawieraniu oraz wypowiedaniu umów najmu lokali mieszkalnych i socjalnych wg wytycznych Wójta Gminy Osiecznica i Społecznej Komisji Mieszkaniowej,
- c) pobieraniu czynszu i opłat za lokale,
- d) zapewnieniu odbioru ścieków i odpadów komunalnych,
- e) utrzymaniu stanu technicznego budynków na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo lokatorów.

2. Zarządzanie budynkami, w których wyodrębniono własność lokali, wykonywane jest z uwzględnieniem woli właścicieli lokali wyrażonej w formie uchwał wspólnot mieszkaniowych.

3. W okresie obowiązywania programu nie przewiduje się zmian w sposobie zarządzania i administrowania zasobem gminnym.

### **Rozdział 7.**

#### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach**

§ 13. W latach obowiązywania programu, finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł:

- 1) wpływów z czynszów za lokale mieszkalne;
- 2) ze środków budżetu gminy Osiecznica;
- 3) ze środków zewnętrznych przeznaczonych na wspieranie mieszkalnictwa.

### **Rozdział 8.**

**Wysokość kosztów w latach 2023-2028 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**

Lp.	Rodzaje wydatków	Koszty w latach					
		2023	2024	2025	2026	2027	2028
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	50	45	25	25	25	25
2.	Koszty zarządu	40	40	30	30	30	30
3.	Koszty remontów	40	40	33	30	35	30
4.	Wydatki inwestycyjne	0	0	0	0	0	0
	<b>RAZEM</b>	<b>130</b>	<b>125</b>	<b>88</b>	<b>85</b>	<b>90</b>	<b>85</b>

## **Rozdział 9.**

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

§ 14. Nie przewiduje się w całym okresie obowiązywania wieloletniego programu, zamian lokali związanych z remontami budynków lokali, gdyż nie planuje się kompleksowych remontów wymagających czasowego wykwaterowania mieszkańców.

§ 15. W celu poprawy wykorzystania gminnego zasobu mieszkaniowego zostaną zaktywizowane procedury umożliwiające:

- 1) zamianę lokali pomiędzy najemcami z większych na mniejsze oraz mniejszych na większe;
- 2) zamianę na inny lokal o mniejszej powierzchni użytkowej na wniosek najemcy, który zajmuje lokal nie kwalifikujący go do otrzymania dodatku mieszkaniowego ze względu na ponadnormatywną powierzchnię użytkową.

§ 16. Do działań w zakresie racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy należą:

- 1) podjęcie stosownych działań w celu sprzedaży wszystkich lokali mieszkalnych dotychczasowym najemcom z wyłączeniem lokali socjalnych;
- 2) sprawowanie nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz windykacją zaległości;
- 3) weryfikacja umów najmu i wypowiedanie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe.