



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 20 grudnia 2023 r.

Poz. 7064

UCHWAŁA NR XLVI.271.2023 RADY MIASTA WOJCIESZÓW

z dnia 30 listopada 2023 r.

w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2024 - 2028

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r., poz. 40 z późn. zm.) oraz 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 (Dz. U. z 2023 r., poz. 725) uchwala się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wojcieszów na lata 2024 -2028” stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Wojcieszów.

§ 3. Traci moc uchwała nr IV.18.2019 Rady Miasta Wojcieszów z dnia 27 lutego 2019 r. w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy na lata 2019 - 2023 (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2019 r., poz. 1523).

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej opublikowania w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady:
Wacław Łuka

Załącznik do uchwały nr XLVI.271.2023
Rady Miasta Wojcieszów
z dnia 30 listopada 2023 r.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wojcieszów na lata 2024 - 2028

Rozdział 1.

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

1. Ogólnym założeniem niniejszego programu jest wykazanie kierunków działania gminy w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz stworzenie warunków do optymalnego wykorzystania zasobów mieszkaniowych.

2. Gminny zasób mieszkaniowy tworzą lokale mieszkalne usytuowane w budynkach stanowiących w całości własność Gminy oraz lokale usytuowane w budynkach stanowiących współwłasność. Obecną strukturę budynków i lokali oraz ich stan techniczny obrazuje tabel nr 1, 2 i 3.

Tabela nr 1 Struktura budynków i lokali wg stanu na dzień 31 grudnia 2022 r.

Lp.	Wyszczególnienie	Liczba				Powierzchnia lokali wykazanych w kolumnie 3
		Budynków ogółem	Lokali komunalny ogółem	Liczba lokali ogółem przypada		
				Na lokale socjalne	Pozostałe lokale mieszkalne	
	1	2	3	4	5	6
1	Budynki komunalne	19	106	38	68	4107,98
2	Budynki Wspólnot Mieszkaniowych	34	120	9	111	4976,69
	RAZEM	53	226	47	179	9084,67

Tabela nr 2 Stan techniczny budynków wg stanu na dzień 31 grudnia 2022 r.

Wyszczególnienie stan techniczny	Budynki komunalne		Budynki Wspólnot Mieszkaniowych		Liczba lokali komunalnych ogółem (kolumna 3+5)
	Liczba		Liczba		
	Budynków ogółem	Lokali komunalnych w tych budynkach	Budynków	Lokali komunalnych w tych budynkach	
1	2	3	4	5	6
budynki nowe	-----	-----	-----	-----	-----
budynki w stanie dobrym	6	32	4	21	53
budynki w stanie średnim	7	35	15	30	65
budynki w stanie złym	6	39	15	69	108
RAZEM	19	106	34	120	226
Wiek budynków:					
- przedwojenne	19	106	34	120	226
- powojenne	----	----	1	21	21

Tabela nr 3 Stan techniczny lokali będących w mieszkaniowym zasobie gminy wg stanu na 31 grudnia 2022 r.

Stan techniczny zasobu mieszkaniowego	Liczba lokali ogółem	Z liczby lokali ogółem przypada na	
		lokale socjalne	lokale mieszkalne
dobry	115	22	93
średni	68	14	54
zły	43	11	32
RAZEM:	226	47	179

Z danych zawartych w tabeli nr 2 i 3 wynika, że w zasobach komunalnych dominuje średni stan techniczny lokali i budynków. Są to budynki wzniesione przed rokiem 1945.

3. W latach 2024 – 2028 prognozuje się utrzymanie substancji mieszkaniowej w stanie technicznym nie pogorszonym. Prognozuje się przeprowadzenie niezbędnych prac remontowych w budynkach o stanie technicznym „średnim”, jednakże pomimo wykonania tych prac stan techniczny tych budynków nadal będzie określany jako „średni”.

4. W latach 2024 - 2028 nie przewiduje się powiększenia mieszkaniowego zasobu poprzez budowę nowych mieszkań lub adaptację strychów. Lokale mieszkalne przeznaczone do zasiedlenia będą pozyskiwane wyłącznie z tzw. „ruchu ludności”. Średnio są to 2 - 3 lokali w ciągu roku. Największe zapotrzebowanie w gminie jest na lokale 3 izbowe.

5. Pozyskiwanie lokali socjalnych będzie następowało, stosownie do potrzeb, na bazie własnego zasobu mieszkaniowego poprzez przekwalifikowanie lokali mieszkalnych o obniżonym standardzie, położonych w budynkach stanowiących w całości własność gminy.

6. Pozyskiwanie pomieszczeń tymczasowych przeznaczonych dla osób, o których mowa w art. 25c ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego będzie następowało, stosownie do potrzeb, poprzez przekwalifikowanie na ten cel lokali o najniższym standardzie.

7. Prognozuje się utrzymanie stanu ilościowego zasobu mieszkaniowego gminy w sposób wskazany w tabeli nr 4.

Tabela nr 4 Prognoza ilości budynków i lokali stanowiących mieszkaniowy zasób wg stanu na dzień 31 grudnia 2022 roku.

Rok	Liczba budynków	Liczba lokali ogółem	Z liczby lokali ogółem przypada na	
			Lokale socjalne	Pozostałe lokale
2024	48	221	47	174
2025	43	217	48	169
2026	38	214	50	164
2027	33	210	51	159
2028	28	208	54	154

Tabela nr 5 Prognoza stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Wojcieszów w poszczególnych latach wg stanu na dzień 31 grudnia każdego roku, uwzględniająca zmiany stan technicznego lokali.

Rok	Stan techniczny zasobu mieszkaniowego	Liczba lokali ogółem	Z liczby lokali ogółem przypada na	
			lokale socjalne	lokale mieszkalne
2024	dobry	115	22	93
	średni	68	14	54
	zły	38	11	32
RAZEM		221	47	174
2025	dobry	118	23	95
	średni	64	15	49
	zły	35	10	25
RAZEM		217	48	169
2026	dobry	120	24	96

	średni	67	17	50
	zły	27	9	18
	RAZEM	214	50	164
2027	dobry	122	26	96
	średni	69	16	53
	zły	19	9	10
	RAZEM	210	51	159
2028	dobry	127	27	100
	średni	70	18	52
	zły	11	9	2
	RAZEM	208	54	154

Rozdział 2.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy

1. Podstawową przesłanką do określenia potrzeb remontowych i modernizacyjnych będą przede wszystkim przeglądy techniczne budynków - wykonane w oparciu o art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2023, poz. 682 z późn. zm.) oraz posiadanych ekspertyzy, opinie, wizje lokalne, nakazy oraz kontrole.

2. Z uwagi na fakt, że wszystkie budynki wybudowane są w okresie przedwojennym zdecydowana większość z nich wymaga remontów lub modernizacji ze względu na ich ogólny stan techniczny i konieczność dostawiania do obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych.

3. Priorytetem przy realizacji remontów nieruchomości będzie w pierwszej kolejności usuwanie stanów awaryjnych zagrażających życiu i bezpieczeństwu mieszkańców i ich mienia oraz konstrukcji technicznej budynku, a w dalszej kolejności podejmowanie działań podnoszących standard zamieszkania (modernizacja budynków). Za konieczne uznaje się również doposażenie budynków w brakującą infrastrukturę techniczną.

4. Za niezbędne uznaje się działania zmierzające do systematycznej poprawy stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy, z uwzględnieniem pierwszeństwa realizacji działań, mających na celu:

- 1) usuwanie stanów awaryjnych, zagrażających życiu i bezpieczeństwu mieszkańców i ich mieniu oraz konstrukcji technicznej budynku;
- 2) adaptację wolnych pomieszczeń w budynkach komunalnych na lokale mieszkalne;
- 3) realizację zaleceń przeciwpożarowych;
- 4) termomodernizację budynków;
- 5) inwestycje i remonty zmierzające do podniesienia stanu technicznego budynków ze złego i średniego do dobrego.

5. Dopuszcza się możliwość przeprowadzania remontów i modernizacji przez lokatorów we własnym zakresie, w tym w zamian za zaliczenie części poniesionych kosztów na poczet przyszłych opłat czynszowych.

6. Udział w remontach i modernizacjach w budynkach stanowiących współwłasność Gminy ustalany jest na podstawie uchwał podejmowanych przez wspólnoty mieszkaniowe.

Tabela nr 6 Plan modernizacji lokali mieszkalnych.

Rok	Wymiana instalacji elektrycznej		Remont i wymiana pieców		Wymiana stolarki okiennej lub drzwiowej		Wykonanie WC w lokalu, likwidacja wilgoci	
	z podziałem na lokale							
	mieszkalne	socjalne	mieszkalne	socjalne	mieszkalne	socjalne	mieszkalne	socjalne
2024	1	1	2	2	3	1	2	1
2025	1	1	3	2	2	1	2	1
2026	1	1	3	1	2	1	3	1
2027	1	1	3	2	3	1	2	1

2028	1	1	3	1	2	1	3	1
Razem	5	5	14	8	12	5	12	5

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż w poszczególnych latach

W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy kontynuowana będzie sprzedaż lokali w budynkach stanowiących własność i współwłasność Gminy.

Sprzedaż lokali mieszkalnych następować będzie sukcesywnie wg zasad określonych w ustawie z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r., poz. 344 z późn.zm.) oraz zgodnie z uchwałą nr VII.43.2019 Rady Miasta Wojcieszów z dnia 26 czerwca 2019 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Wojcieszów, uchwałą nr XVI.99.2020 Rady Miasta Wojcieszów z dnia 26 listopada 2020 r. r. zmieniającą uchwałę w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Wojcieszów, uchwałą nr XVIII.124.2021 Rady Miasta Wojcieszów z dnia 2 marca 2021 r. zmieniająca uchwałę w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Wojcieszów.

1. Prognoza sprzedaży lokali mieszkalnych:

- w 2024 roku - 5 lokale mieszkalne,
- w 2025 roku - 5 lokale mieszkalne,
- w 2026 roku - 5 lokale mieszkalne,
- w 2027 roku - 5 lokal mieszkalny,
- w 2028 roku - 5 lokal mieszkalny.

2. Prognozę sprzedaży lokali mieszkalnych sporządzono na podstawie analizy z lat ubiegłych. Na lata 2024 - 2028 zaplanowano sprzedaż 5 lokali mieszkalnych rocznie.

3. Pierwszeństwo w nabywaniu lokali mieszkalnych przeznaczonych do sprzedaży przysługuje najemcom, z którymi umowy zostały zawarte na czas nieoznaczony. Sprzedaż następuje w trybie bezprzetargowym zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Realizowany będzie proces wycofywania udziałów Gminy z budynków nie stanowiących 100% własności Gminy - wspólnot mieszkaniowych, w szczególności w przypadkach, gdy w budynku pozostają pojedyncze lokale mieszkalne będące własnością Gminy.

5. Ilość sprzedawanych lokali w poszczególnych latach może ulec zmianie w zależności od stopnia zainteresowania najemców wykupem.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Polityka czynszowa Gminy winna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu, aby wpływy z opłat czynszowych pokrywały rzeczywiste koszty bieżące utrzymania zasobu mieszkaniowego w dobrym stanie technicznym, koszty remontów i modernizacji budynków, lokali oraz koszty adaptacji lokali na cele mieszkaniowe.

2. Stawka czynszu z 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, najmu socjalnego lokalu oraz pomieszczeń tymczasowych ustala Burmistrz Miasta Wojcieszów w drodze zarządzenia, w oparciu o zasady określone niniejszą uchwałą.

3. Podwyższenie czynszu i innych opłat związanych z użytkowaniem lokalu mieszkalnego następuje nie częściej niż jeden raz w roku, za wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela.

4. Stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, która nie może przekroczyć 3% ustalonego przez Wojewodę Dolnośląskiego wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtwarzania 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, obejmuje stawkę bazową podwyższoną lub obniżoną o wskaźniki mające wpływ na wartość użytkową lokalu.

5. Stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej najmu socjalnego lokalu oraz pomieszczeń tymczasowych nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu w gminnym zasobie mieszkaniowym.

6. Dla stawki czynszu obowiązującej w mieszkaniowym zasobie Gminy ustala się wskaźniki podwyższające i obniżające stawkę bazową czynszu przedstawione w poniższej tabeli:

Czynniki wpływające na wartość użytkową lokalu	Zwyżki stawki bazowej czynszu %	Zniżki stawki bazowej czynszu %
Lokal wyposażony w instalację wodociągową	20	---
Lokal wyposażony w instalację kanalizacyjną	20	---
Lokal wyposażony w łazienkę i w.c.	20	---
Lokal wyposażony w c.o.	20	---
Lokal położony poniżej gruntu (suterena)	---	20
Lokal zawilgocony przynajmniej 20%	---	20
Lokal ze wspólną używalnością innych pomieszczeń (kuchni, łazienki, w.c.)	---	20

Spśród wymienionych w art. 7 ust. 1 czynników, nie uwzględniono odniesienia do pkt 1 - położenie budynku. Uznano, że nie zachodzi konieczność uwzględnienia tej przesłanki ponieważ wszystkie budynki w Gminie zlokalizowane są na podobnym obszarze (zabudowa w dolinie rzeki Kaczawa), ich położenie jest analogiczne i niewskazujące na jakieś szczególne uprzywilejowanie niektórych z nich, brak wyodrębnionej strefy centralnej. Ponadto wszystkie budynki zostały wybudowane w podobnym okresie, mają porównywalne wyposażenie oraz stan techniczny.

7. Obniżenie stawki bazowej czynszu nastąpić może tylko z tytułu jednego czynnika, najbardziej korzystnego dla najemcy, przez 12 miesięcy z możliwością przedłużenia na następne okresy.

Rozdział 5.

Zarządzanie budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy

1. Zarządzanie zasobem mieszkaniowym Gminy Wojcieszów należy do zadań Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Wojcieszowie.

2. Zarządzanie nieruchomościami powierzonymi Zakładowi Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej polega na podejmowaniu wszelkich czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości i ich części w stanie nie pogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem, poprzez między innymi:

- 1) prowadzenie spraw remontowych w zakresie zasobu mieszkaniowego, a także nadzór nad ich realizacją i eksploatacją zasobu;
- 2) prowadzenie postępowań o udzielenie zamówień publicznych w zakresie robót remontowych, usług i dostaw dotyczących zarządzanego zasobu i zawieranie umów z wykonawcami;
- 3) prowadzenie obsługi technicznej, eksploatacyjnej i finansowej zasobu mieszkaniowego;
- 4) dysponowanie lokalni i zawieranie umów z najemcami lokali użytkowych oraz zawieranie umów z najemcami lokali mieszkalnych z osobami wskazanymi przez Gminę;
- 5) podejmowanie czynności w postępowaniu sądowym o odzyskanie lokali;
- 6) sprawowanie funkcji kontrolnych w zakresie utrzymania czystości i porządku w obrębie budynków;
- 7) windykację należności gminnych od najemców;
- 8) wprowadzanie i wdrażanie racjonalnego systemu zarządzania zasobem komunalnym;
- 9) reprezentowanie Gminy Wojcieszów jako właściciela we Wspólnotach Mieszkaniowych;

3. Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej wykonuje swoje zadania w oparciu o statut i pełnomocnictwa udzielone Kierownikowi Zakładu przez Burmistrza Miasta Wojcieszów oraz uchwały Rady Miasta Wojcieszów.

4. Na lata 2024 – 2028 nie przewiduje się zmian w sposobie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Rozdział 6. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

1. Finansowanie gospodarki mieszkaniowej w latach 2024 – 2028 odbywać się będzie z wpływów z czynszów za lokale z mieszkaniowego zasobu gminy oraz innych środków finansowych pozyskanych przez gminę w ramach dostępnych programów i funduszy.

2. W budynkach, w których część lokali została sprywatyzowana, prace remontowe i modernizacyjne będą finansowane z funduszu remontowego utworzonego przez wspólnoty mieszkaniowe nieruchomości oraz kredyty na remonty.

Rozdział 7. Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów, modernizacji budynków i lokali, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi oraz wydatki inwestycyjne

1. Prognoza wydatków w latach obowiązywania programu:

Tabela nr 7. Szacowane wydatki na gospodarkę mieszkaniową w latach 2024 – 2028.

Rodzaje wydatków	2024 r.	2025 r.	2026 r.	2027 r.	2028 r.
Koszty bieżącej eksploatacji	730.000	790.000	830.900	890.800	960.500
Koszty remontów i modernizacji lokali i budynków	50.000	60.000	70.000	80.000	90.000
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	297.000	302.000	307.000	312.000	317.000
Koszty inwestycyjne	80.000	90.000	100.000	120.000	140.000
RAZEM	1.157.000	1.242.000	1.307.900	1.402.800	1.507.500

Rozdział 8. Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

1. Za niezbędne uznaje się działania zmierzające do poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania zasobem Gminy, a w szczególności do:

- 1) racjonalnego gospodarowania środkami z budżetu gminy przeznaczonymi na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego;
- 2) wspierania dobrowolnych zamian lokali pomiędzy najemcami dużych lokali na lokale mniejsze, lokali o wysokich kosztach utrzymania na lokale o niższych kosztach utrzymania;
- 3) zapewnienia lokali socjalnych w celu bieżącej realizacji wyroków sądowych;
- 4) obniżenie kosztów eksploatacyjnych;
- 5) sprzedaży lokalu znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych;
- 6) wypowiedzenia umów najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe poza zasobem gminy;
- 7) podejmowania działań pozwalających na skuteczniejsze egzekwowanie należności czynszowych z wpisaniem dłużników do krajowego rejestru długów, jak również będzie umożliwiała spłatę zadłużenia w formie świadczenia rzeczowego.