



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 21 grudnia 2023 r.

Poz. 7108

UCHWAŁA NR LXVI.398.2023 RADY GMINY STARA KAMIENICA

z dnia 30 listopada 2023 r.

w sprawie zmiany załącznika do uchwały nr L.309.2022 Rady Gminy Stara Kamienica z dnia 30 listopada 2022 roku w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Stara Kamienica na lata 2022 – 2026”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 oraz art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i art. 21 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725 t.j.) uchwała się co następuje:

§ 1. Zmianie ulega załącznik do uchwały nr L.309.2022 Rady Gminy Stara Kamienica z dnia 30 listopada 2022 roku w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Stara Kamienica na lata 2022 – 2026” i otrzymuje brzmienie jak w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stara Kamienica.

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

Przewodnicząca Rady:
Jolanta Kuczevska

Załącznik
do uchwały nr LXVI.398.2023
Rady Gminy Stara Kamienica
z dnia 30 listopada 2023 r.

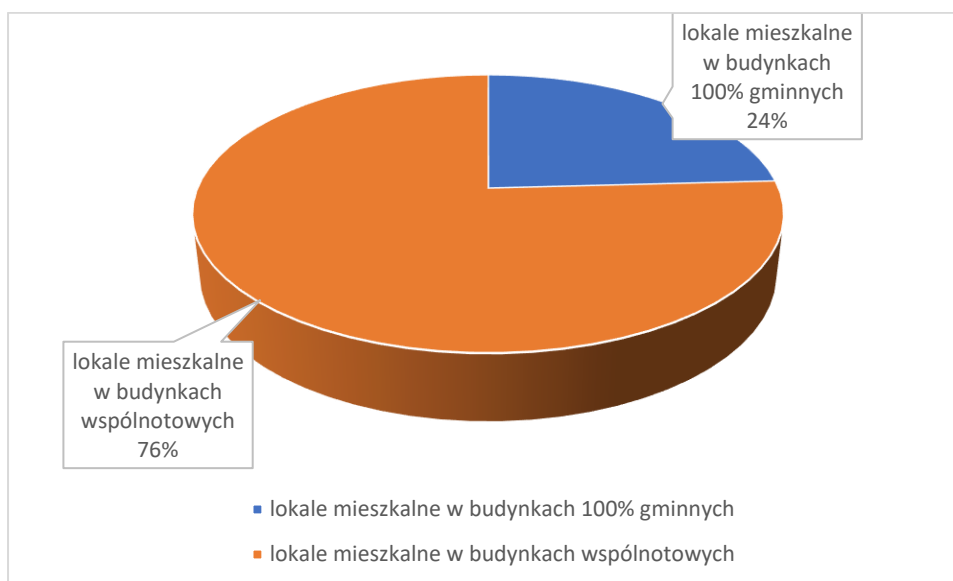
„Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Stara Kamienica na lata 2022-2026”

Rozdział 1

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

§ 1

1. Zasób mieszkaniowy Gminy Stara Kamienica według stanu na dzień 31 października 2022r. wynosi 29 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 1 104,08 m², w tym:
 - a. 7 lokali mieszkalnych w 4 budynkach będących w 100% własnością gminy;
 - b. 22 lokale mieszkalne w 12 budynkach wspólnotowych.



2. Mieszkaniowy zasób Gminy Stara Kamienica - lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących własność Gminy przedstawiono w poniższej tabeli.

Tabela nr 1.

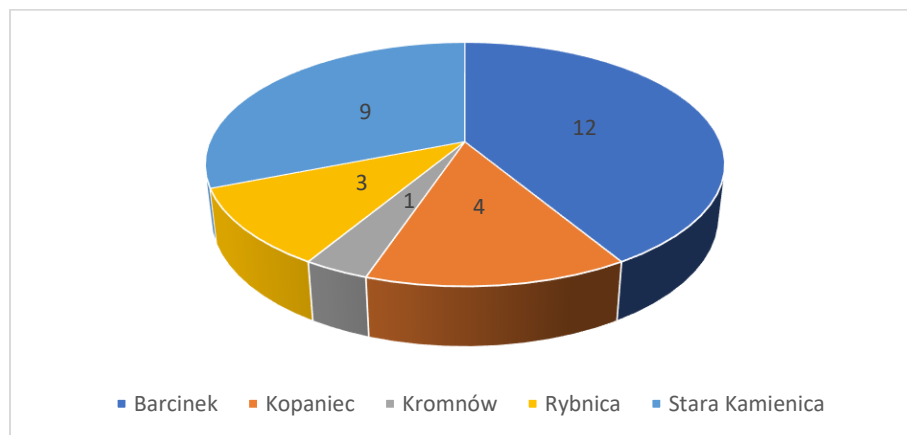
<i>Lp.</i>	<i>Adres nieruchomości</i>	<i>Ilość lokali</i>	<i>Powierzchnia w m²</i>
1.	Barcinek 10b	1	51,30
2.	Rybnica 137	1	38,80
3.	Stara Kamienica ul. Rowerowa 18	3	141,30
4.	Kopaniec 45	2	71,40

3. Mieszkaniowy zasób Gminy Stara Kamienica - lokale mieszkalne położone w budynkach wspólnot mieszkaniowych obrazuje tabela nr 2

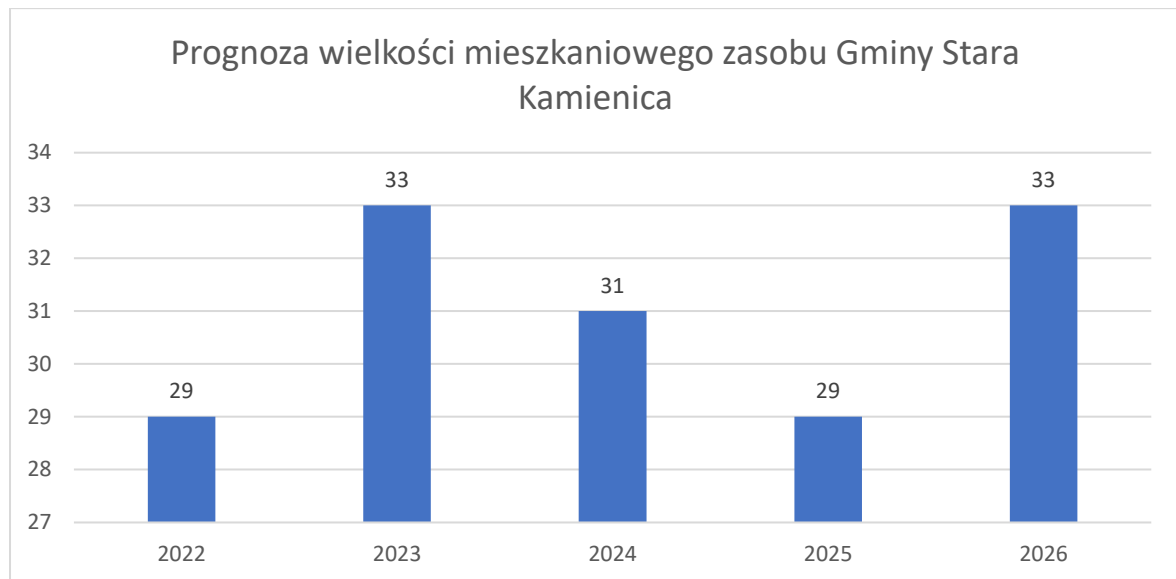
Tabela nr 2.

Lp.	Adres nieruchomości	Ilość lokali	Powierzchnia w m ²
1.	Barcinek 8	1	20,90
2.	Barcinek 10/3	1	51,3
3.	Barcinek 15	1	48,00
4.	Barcinek 16	6	259,62
5.	Barcinek 55c – mieszkanie chronione	2	93,60
6.	Barcinek 49 - pustostan	1	10,00
7.	Kopaniec 88	2	61,95
8.	Kromnów 47	1	24,25
9.	Rybница 58	2	79,20
10.	Stara Kamienica ul. Kamienicka 5	1	52,62
11.	Stara Kamienica ul. Karkonoska 9	1	47,80
12.	Stara Kamienica ul. Słoneczna 4	2	42,15
13.	Stara Kamienica ul. Kamienicka 8	2	61,21

4. Spośród lokali jakimi dysponuje Gmina Stara Kamienica 6 lokali to lokale socjalne o powierzchni 170,3 m², a 23 to lokale komunalne o powierzchni 933,78 m².
5. Wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy Stara Kamienica w rozbiciu na poszczególne miejscowości przedstawia poniższy wykres:



6. Przyjmuje się następującą prognozę wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Stara Kamienica w kolejnych latach:



Wielkości zasobu mieszkaniowego w latach 2022-2026 będzie ulegać ciągłym zmianom. Gmina będzie kontynuować działania zmierzające do zwiększenia liczby lokali poprzez budowę, modernizację, pozyskanie, remonty budynków i lokali, jak również poprzez zakup lub wynajem od innych podmiotów. Pozwoli to na prowadzenie skuteczniejszej polityki mieszkaniowej, ukierunkowanej na zapewnienie mieszkań osobom o niskich dochodach z uwzględnieniem szczególnych potrzeb (osoby niepełnosprawne, osoby które ukończyły 75 lat, matki samotnie wychowujące dzieci). Przewiduje się, że zasoby mieszkaniowe Gminy będą się stopniowo zwiększać. Zamierzeniem Gminy w najbliższych latach jest budowa nowych budynków socjalnych i komunalnych przy jednoczesnym zbywaniu lokali znajdujących się w najbardziej wyeksploatowanych obiektach.

Określenie stanu technicznego zasobu

§ 2

1. Średni wiek budynków w których zlokalizowane są lokale przekracza 150 lat, są to obiekty o znaczącym stopniu zużycia. Budynki znajdujące się w mieszkaniowym zasobie Gminy są remontowane w różnym zakresie. Działania Gminy głównie skupiają się na wykonaniu niezbędnych remontów w celu zachowania zasobów mieszkaniowych w stanie niepogorszonym.
2. Stan techniczny budynków i lokali mieszkalnych na dzień 31.X.2022 r.

Lp.	Adres nieruchomości	Ilość lokali	Powierzchnia w m ²	Stan techniczny budynku	Stan techniczny lokalu
1.	Barcinek 8	1	20,90	średni	zły
2.	Barcinek 10/3	1	51,30	dobry	dobry
3.	Barcinek 15	1	48,00	średni	średni
4.	Barcinek 16	6	259,62	zły	średni
5.	Barcinek 55 c	2	93,60	zły	średni
6.	Barcinek 49 - pustostan	1	10,00		zły

7.	Kopaniec 45	2	71,40	zły	zły
8.	Kopaniec 88	2	61,95	zły	zły
9.	Kromnów 47	1	24,25	dobry	dobry
10.	Rybnica 58	2	79,20	średni	średni
11.	Rybnica 137	1	38,80	Bardzo dobry	dobry
12.	Stara Kamienica ul. Kamienicka 5	1	52,62	średni	dobry
13.	Stara Kamienica ul. Karkonoska 9	1	47,80	zły	średni
14.	Stara Kamienica ul. Słoneczna 4	2	42,15	średni	zły
15.	Stara Kamienica ul. Kamienicka 10	2	61,21	średni	średni
16.	Stara Kamienica ul. Rowerowa 18	3	141,30	średni	średni

3. Stopień wyposażenia lokali w podstawowe instalacje i urządzenia na dzień 31.X.2022 r.

Rodzaj instalacji lub wyposażenia	Ilość lokali	Procentowy udział w mieszkaniowym zasobie gminy
Instalacja elektryczna	29	100%
Instalacja wodociągowa w lokalu	29	100%
W.C. w lokalu	23	79%
W.C. w budynku	27	93%
Łazienka w lokalu	19	66%
Łazienka w budynku	19	66%
C.O. w lokalu	15	52%

4. Z ogólnej liczby 29 lokali:

- ✓ 2 lokale ogrzewane są za pomocą pompy ciepła, jeden za pomocą pieca indukcyjnego, a pozostałe ogrzewane są za pomocą indywidualnych źródeł ciepła opalanych na węgiel,
- ✓ 14 lokali wpiętych jest do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej oraz zbiorczej sieci wodociągowej.

5. W kolejnych latach konieczne są remonty w obiektach związane przede wszystkim z:

- ✓ Wymianą źródeł ciepła,
- ✓ Termomodernizacją,
- ✓ Wymianą pokrycia dachowego,
- ✓ Poprawą warunków mieszkaniowych – likwidacja WC i łazienek poza lokalami i budynkami.

Ponadto gmina stosownie do posiadanych udziałów będzie dalej partycypować w remontach i modernizacjach budynków w których funkcjonują wspólnoty mieszkaniowe.

Rozdział 2.

Analiza potrzeb mieszkaniowych

§ 3

1. Gmina podejmuje działania zmierzające do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych.

Do działań tych należą przede wszystkim:

- a. budowa budynku socjalnego w Kopańcu,

- b. pozyskanie działek pod budownictwo socjalne i komunalne,
 - c. realizacja wyroków sądowych, w których sąd orzekł o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu.
2. Ustalenie potrzeb mieszkaniowych w Gminie Stara Kamienica:
 - a. na dzień 31 października 2022 r. o przydział lokalu mieszkalnego ubiegało się 23 wnioskodawców,
 - b. na dzień 31 października 2022 r. do realizacji pozostały 2 wyroki sądowe, w tym: 0 wyroków w sprawach z powództwa Gminy Stara Kamienica, 2 wyroków w sprawach z powództwa innych podmiotów.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji

§ 4

1. Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych należących do Gminy Stara Kamienica, określone są na podstawie stanu technicznego obiektów wynikającego między innymi z przeglądów technicznych, ekspertyz, wizji lokalnych, nakazów oraz wyników kontroli. Do zadań priorytetowych zaliczają się prace związane z:
 - ✓ eliminacją zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali,
 - ✓ zabezpieczenia przeciwpożarowe budynków,
 - ✓ podnoszeniem efektywności energetycznej budynków mieszkalnych,
 - ✓ zmianą ogrzewania na niskoemisyjne,
2. Pomimo systematycznie prowadzonych prac, znaczna część zasobu mieszkaniowego wymaga modernizacji i remontów o różnym zakresie rzeczowym. Wyeksploatowane zasoby mieszkaniowe charakteryzuje niski standard wyposażenia.
3. Głównym celem polityki remontowej jest zapewnienie bezpieczeństwa oraz poprawa stanu technicznego i standardu użytkowania lokatorom zasobu komunalnego. W pierwszej kolejności realizowane będą prace remontowe eliminujące zagrożenie bezpieczeństwa, następnie o charakterze zapobiegawczym, a w dalszej kolejności remonty o charakterze zachowawczym.
4. Dopuszcza się możliwość zawarcia porozumienia o wykonanie remontu lokalu na koszt i ryzyko wnioskodawcy, bez prawa żądania zwrotu poniesionych nakładów, po określeniu zakresu robót na podstawie dokonanej kwalifikacji robót remontowych.
5. Plan remontów wynikający ze stanu technicznego budynków:

Wyszczególnienie	Plan kosztów w (zł) 2022	Plan kosztów (zł) 2023	Plan kosztów (zł) 2024	Plan kosztów (zł) 2025	Plan kosztów (zł) 2026	Ogółem (zł)
REMONTY						
Instalacja elektryczna	0	10 000	20 000	30 000	10 000	70 000
Stolarka okienna, drzwiowa	0	8 000	5 000	10 000	20 000	43 000
INWESTYCJE/MODERNIZACJA						

Elewacje	0	0	60 000	60 000	20 000	140 000
Źródło ciepła	0	10 000	10 000	60 000	40 000	120 000
Instalacje wod-kan	0	0	8 000	20 000	10 000	38 000
Roboty dekarские	0	0	150 000	90 000	40 000	280 000
Nowy budynek	0	1 000 000	0	0	1 000 000	2 000 000
Łączny koszt		1 028 000	253 000	270 000	1 140 000	2 691 000

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach

§ 5

1. Sprzedaż mieszkań komunalnych odbywa się na zasadach zgodnych z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899, z późn.zm. oraz ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2021r. poz. 1048). Szczegółowe zasady określone są uchwałą nr XLII.266.2022 Rady Gminy stara Kamienica z dnia 29 kwietnia 2022 w sprawie przyznawania pierwszeństwa w nabyciu lokali mieszkalnych i wyrażania zgody na udzielenie bonifikaty przy ich sprzedaży .
2. Realizowany będzie proces wycofywania udziałów Gminy w budynkach wspólnot mieszkaniowych. Przewiduje się następującą wielkość sprzedaży w latach 2022-2026:
2023 – Sprzedaż lokali w budynku na ul. Rowerowej 18, Stara Kamienica
2024 – Sprzedaż lokalu w Barcinku 8
2024 – Sprzedaż lokalu w Barcinku 49
2024 – Sprzedaż dwóch lokali w Barcinku 16
2025 – sprzedaż czterech lokali w Barcinku 16
2026 – sprzedaż lokalu w budynku na ul. Karkonoskiej 9, Stara Kamienica
2026– Sprzedaż lokalu w budynku na ul. Kamienickiej 10, Stara Kamienica
3. Przeznaczenie do sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących wyłączną własność Gminy Stara Kamienica będzie następowało po uprzedniej analizie zasadności ich zbycia. Analizą obejmowane będą sprawy budynków, w stosunku do których chęć skorzystania z pierwszeństwa w nabyciu położonych w nich lokali mieszkalnych zgłosi większość najemców oraz w sytuacji gdy będzie to uzasadnione z punktu widzenia racjonalnego gospodarowania mieniem gminy.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej i ustalania stawki czynszowej

§ 6

1. Ustala się zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu, które stanowią element wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Stara Kamienica na lata 2022-2026.
2. Stawki czynszu oraz innych opłat za używanie lokali mieszkalnych i socjalnych, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela ustala Wójt Gminy Stara Kamienica w drodze zarządzenia.

3. Czynsz obejmuje wydatki związane z utrzymaniem lokali zgodnie z art. 2 ust.1 pkt 8a ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.
4. Wynajmujący lokal może podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawnych.
5. W celu ograniczenia niekorzystnych skutków podwyżki czynszu, pomoc rodzinom w trudnym położeniu materialnym jest możliwa w postaci wypłaty dodatków mieszkaniowych i innych świadczeń przyznawanych na podstawie odrębnych uregulowań prawnych.
6. Czynsz płatny jest z góry do 15 dnia każdego miesiąca wynajmującemu na konto Urzędu Gminy w Starej Kamienicy.
7. Do obliczenia wartości czynszu przyjmuje się iloczyn powierzchni użytkowej lokalu i stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.
8. Stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu różnicowana jest poprzez zastosowanie czynników podwyższonych lub obniżonych wartość użytkową lokalu wg poniższej tabeli:

Czynniki podwyższające stawkę bazową	Wskaźnik podwyżki	Czynniki obniżające stawkę bazową	Wskaźnik obniżki
Centralne ogrzewanie z kotłowni wspólnej dla całego budynku	30%	Mieszkanie bez instalacji wodno-kanalizacyjnej	10%
Obiekt wybudowany po 2020 roku	100%	Mieszkanie z kuchnią bez naturalnego oświetlenia	10%
		Mieszkanie w budynku do rozbiórki	10%

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.

§ 7

1. Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza Wójt.
2. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład gminnego zasobu mieszkaniowego
 - 1) dążenie do osiągnięcia stanu lokali mieszkalnych i nieruchomości na poziomie obowiązujących standardów
 - 2) efektywne i sprawne działanie podmiotu zarządzającego
 - 3) używanie budynków i znajdujących się w nich pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem.
3. W celu wdrożenia optymalnego, spójnego modelu zarządzania zasobem mieszkaniowym będą podejmowane następujące działania:
 - ✓ prowadzenie spraw remontowych w zakresie zasobu komunalnego, a także nadzór nad ich realizacją i eksploatacją zasobu gminnego;

- ✓ prowadzenie postępowań o udzielenie zamówień publicznych w zakresie robót remontowych, usług i dostaw dotyczących zarządzanego zasobu i zawieranie umów z wykonawcami;
- ✓ prowadzenie obsługi technicznej, eksploatacyjnej i finansowej zasobu komunalnego;
- ✓ zawieranie umów najmu lokali mieszkalnych i lokali w ramach najmu socjalnego
- ✓ dysponowanie gruntami stanowiącymi tereny zewnętrzne
- ✓ windykację należności gminnych dotyczących zarządzanego zasobu oraz prowadzenie spraw o eksmisję z tego zasobu;
- ✓ wypracowywanie i wdrażanie racjonalnego systemu zarządzania zasobem komunalnym;
- ✓ reprezentowanie Gminy jako właściciela we wspólnotach mieszkaniowych.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2022-2026

§ 8

Finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł:

- 1) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne i socjalne
- 2) dochody ze sprzedaży zasobu mieszkaniowego
- 3) środki z budżetu gminy przeznaczone na modernizację i remonty budynków
- 4) inne źródła finansowania np. preferencyjne kredyty na budownictwo mieszkaniowe, środki własne na współfinansowanie planowanych do realizacji zadań inwestycyjnych, dotacje państwowe, środki unijne

Rozdział 7.

Wysokość wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego Gminy.

§ 9

1. Stosowne nakłady finansowane na remonty oraz bieżącą eksploatację zasobów mieszkaniowych jak również przychody z tytułu najmu przedstawia poniższa tabela:

Lata	Przychód-czynsze zł	Koszty	
		Wspólnot	Remontów
2021	43 000	65 000	0
2022	43 000	67 000	0
2023	43 000	68 000	1 028 000
2024	50 000	74 000	253 000
2025	60 000	82 000	270 000
2026	72 000	90 600	1 140 000

2. Ilekroć w planie kosztów jest mowa o:

1) kosztach bieżącej eksploatacji – należy przez to rozumieć materiały eksploatacyjne, energię elektryczną, usługi kominiarskie, deratyzację i dezynfekcję, pogotowie elektryczne, podatek od

nieruchomości, ubezpieczenia majątkowe, przeglądy techniczne budynków, koszty administracji, koszty trwałego zarządu, koszty utrzymania czystości w częściach wspólnych budynków (korytarze, klatki schodowe);

2) kosztach zarządu nieruchomością wspólną – należy przez to rozumieć koszty ponoszone przez zarządcę na utrzymanie części wspólnych budynków wspólnot mieszkaniowych, których gmina jest członkiem.

Rozdział 8.

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

§ 10

1. W najbliższych latach Gmina nie planuje remontów kapitalnych posiadanych mieszkań w związku z powyższym nie ma konieczności zabezpieczenia lokali zamiennych dla lokatorów.
2. W celu poprawy wykorzystania i gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy podjęte zostaną następujące działania:
 - 1) w miarę możliwości zwiększanie nakładów na remonty i modernizację lokali i budynków;
 - 2) Podejmowanie działań zmierzających do pozyskania dodatkowych lokali socjalnych, poza aktualnym zasobem Gminy Stara Kamienica, poprzez budowę, zakup lub adaptację;
 - 3) zwiększanie skuteczności windykacji należności z tytułu najmu lokali;
 - 4) aktywizacja najemców w kierunku większej dbałości o zajmowane lokale, ale także klatki schodowe i otoczenie budynków
 - 5) określanie i aktualizowanie zapotrzebowania na komunalne lokale mieszkalne na podstawie zarejestrowanych wniosków o przydział mieszkania oraz otrzymanych wyroków eksmisyjnych;
 - 6) Współpraca z Gminnym Ośrodkiem Pomocy Społecznej przy realizacji projektów wymagających zadysponowania gminnych lokali mieszkalnych. Lokale mogą być przeznaczane w szczególności na potrzeby mieszkań chronionych, wspomaganych, treningowych bądź miejsc czasowego pobytu.