



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 11 stycznia 2024 r.

Poz. 278

### UCHWAŁA NR LXXIX.525.2023 RADY GMINY CHOJNÓW

z dnia 18 grudnia 2023 r.

#### **w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Chojnów na lata 2024-2028**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 oraz art. 40 ust. 1 i 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 40) 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 (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 725), uchwala się, co następuje:

**§ 1.** Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Chojnów na lata 2024-2028 w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

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

**§ 3.** Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, traci moc uchwała nr V.46.2019 Rady Gminy Chojnów z dnia 1 lutego 2019 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Chojnów na lata 2019-2023.

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

Przewodniczący Rady Gminy:  
**Bogdan Styrkowiec**

Załącznik do uchwały nr LXXIX.525.2023  
Rady Gminy Chojnów  
z dnia 18 grudnia 2023 r.

### Rozdział 1.

#### Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

§ 1. W skład mieszkaniowego zasobu gminy wchodzi ogółem 47 mieszkań. Łączna powierzchnia wynosi 2 312,03 m<sup>2</sup>, z tego 7 budynków obejmuje łącznie 39 lokali, które stanowią wyłączną własność gminy. Pozostałe lokale zlokalizowane są we wspólnotach jako udział gminy.

2. Zasoby mieszkaniowe określa wg formy własności tabela nr 1 – uwzględniająca jednocześnie stan techniczny.

Tabela nr 1

Lp.	Adres budynku	Ilość gminnych lokali	Powierzchnia użytkowa lokali gminnych	Forma własności (gminne, współwłasność)	Stan techniczny budynku
1.	Zamienice 55	7	258,55	gminne	zły
2.	Dobroszów 24	1	78,50	gminne	dobry
3.	Biała 81	1	82,11	gminne	dobry
4.	Konradówka 58	1	52,37	współwłasność	średni
5.	Krzywa 34	1	29,48	współwłasność	średni
6.	Krzywa 74	1	42,27	współwłasność	zły
7.	Okmiany 30 O	1	78,04	współwłasność	dobry
8.	Rokitki 70	2	120,51	współwłasność	średni
9.	Groble 24 d	1	15,58	współwłasność	średni
10.	Groble 24 c	1	52,88	współwłasność	średni
11.	Okmiany 30 j	6	328,20	gminne	dobry
12.	Okmiany 30 i	6	324,44	gminne	dobry
13.	Okmiany 30P	9	424,55	gminne	dobry
14.	Okmiany 30N	9	424,55	gminne	dobry

3. Za stan **dobry** uważa się budynki wymagające jedynie bieżącej konserwacji;

- za stan **średni** – te, w których jest wymagany drobny remont z wyłączeniem elementów konstrukcyjnych,
- za stan **zły** – te budynki, które wymagają znacznego zakresu remontowego łącznie z wymianą elementów konstrukcyjnych (remonty kapitalne).

4. Wielkość zasobów mieszkaniowych w poszczególnych latach określa tabela nr 2.

Tabela nr 2

Stan wyjściowy	Rok 2024	Rok 2025	Rok 2026	Rok 2027	Rok 2028
47	47	47	46	53	53

## Rozdział 2.

### Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata, wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne

§ 2. 1. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego jest zróżnicowany i uzależniony od wieku budynków, przeprowadzonych w przeszłości remontów oraz od stanu ich utrzymania.

2. Stan techniczny budynków lub poszczególnych lokali wskazuje na konieczność przeprowadzenia remontów i modernizacji w zakresie naprawy dachów, remontów elewacji, kominów, instalacji wodno-kanalizacyjnych, elektrycznych i odgromowych, jednakże z uwagi na ich wiek i brak w przeszłości przeprowadzanych niezbędnych remontów, jest dostateczny.

§ 3. 1. Poważne remonty wymagające wymiany elementów konstrukcyjnych dotyczą budynków:

- brak

2. Remonty bieżące polegające przede wszystkim na naprawianiu pokryć dachowych lub wymiany stolarki dotyczą budynku pod adresem Zamienice 55.

3. Wydatki na potrzeby remontowe, określone w tabeli 3 są wartościami szacunkowymi i w zależności od różnych czynników, w tym od sytuacji finansowej Gminy, mogą ulec zmianie.

Tabela nr 3

Lp.	Zakres remontu	Potrzeby remontowe w poszczególnych latach				
		2024	2025	2026	2027	2028
		tys. zł	tys. zł	tys. zł	tys. zł	tys. zł
1.	Naprawa pokryć dachowych i uszkodzonych elementów konstrukcji oraz obróbek blacharskich	70	70	80	80	90
2.	Budowa, przebudowa i remonty przewodów kominowych dymowych, spalinowych i wentylacyjnych	30	30	40	40	50
3.	Remonty elewacji	40	40	50	50	60
4.	Wymiana stolarki okiennej	2	2	3	3	4
5.	Remonty klatek schodowych i korytarzy (roboty malarskie)	5	5	6	6	7
6.	Remonty wewnętrznych instalacji wodnych i sanitarnych	3	3	4	4	5
7.	Remonty instalacji elektrycznych i odgromowych	7	7	8	8	9

4. Budynki stanowiące współwłasności z udziałem Gminy wymagają remontów bieżących lecz terminy ich przeprowadzenia są uzależnione od decyzji współwłaścicieli. Gmina w żadnym takim budynku nie posiada większości udziałów. Po przeprowadzeniu planowanych remontów zasoby uzyskują w całości stan dobry lub średni.

## Rozdział 3.

### Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 4. 1. Liczbę lokali przeznaczonych do sprzedaży w kolejnych latach określa się na podstawie wniosków lub deklaracji najemców stale zamieszkujących w tych lokalach. W przypadku ich złożenia, każdy będzie indywidualnie rozpatrywany.

2. Do sprzedaży lokali mieszkalnych stosuje się zasady ustanowione przez Radę Gminy Chojnów odrębną uchwałą.

3. Przy sprzedaży lokali mieszkalnych priorytetem będzie sprzedaż lokali w budynkach stanowiących współwłasność z Gminą, aż do czasu całkowitego zbycia udziału Gminy w tych nieruchomościach.

#### **Rozdział 4.**

#### **Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu**

§ 5. 1. Polityka czynszowa musi być wyważona by opłaty uzyskane z czynszu pozwalały na utrzymanie zasobów mieszkaniowych w stanie technicznym ulegającym poprawie a jednocześnie były realne, możliwe do zapłaty przez lokatorów

2. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz najmu, ustalony wg stawki podstawowej za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników obniżających lub podwyższających wartość użytkową lokalu.

3. Stawkę czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej z tytułu najmu ustala Wójt Gminy Chojnów, zgodnie z zasadami określonymi w niniejszym programie oraz ustawą o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

4. Wójt Gminy ustala w drodze zarządzenia stawki czynszu uwzględniając czynniki, które dzielą lokale w zależności od wieku budynku, stanu technicznego i wyposażenia tj.:

- 1) budynki wybudowane po 1946 r. lub wcześniej lecz po kapitalnym remoncie – 100% wartości stawki bazowej;
- 2) budynki wybudowane przed 1946 r. w dobrym stanie technicznym – 96% wartości stawki bazowej;
- 3) budynki przeznaczone do kapitalnego remontu bądź wysiedlenia – 92% wartości stawki bazowej.

5. Wykaz czynników obniżających wartość użytkową lokalu oraz wskaźnik obniżający stawkę bazową określa tabela nr 4.

Tabela nr 4

Czynniki obniżające wartość użytkową lokalu	Wskaźnik obniżający stawkę (w %)
Lokal bez urządzeń wodociągowych	8
Lokal bez instalacji kanalizacyjnej	8
Ogólny stan techniczny budynku	8

6. Wykaz czynników podwyższających wartość użytkową lokalu oraz wskaźnik podwyższający stawkę bazową określa tabela nr 5.

Tabela nr 5

Czynniki podwyższające wartość użytkową lokalu	Wskaźnik podwyższający stawkę (w %)
Lokal wyposażony w centralne ogrzewanie	15
Lokal wyposażony w łazienkę	15

7. Usytuowanie budynku nie ma wpływu na czynniki obniżające i podwyższające wartość użytkową lokali.

#### **Rozdział 5.**

#### **Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy**

§ 6. Gminnym zasobem mieszkaniowym zarządza Gminny Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Chojnowie. W okresie objętym planem nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

W szczególności zadaniem Gminnego Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej jest działanie zgodnie ze Statutem Zakładu przyjętym uchwałą nr XXX.184.2016 Rady Gminy Chojnów z dnia 20 grudnia 2016 r. w sprawie statutu Gminnego Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Chojnowie.

**Rozdział 6.****Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach**

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

- 1) wpływów z czynszów za lokale mieszkaniowe;
- 2) środków budżetowych.

**Rozdział 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, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, w których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne**

§ 8. 1. Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na poszczególne rodzaje kosztów związanych z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego przedstawia tabela nr 6.

Tabela nr 6

Lp.		2024	2025	2026	2027	2028
		tys. zł	tys. zł	tys. zł	tys. zł	tys. zł
1.	koszty bieżącej eksploatacji oraz koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze Współwłaścicieli	24	25	25	25	25
2.	koszty remontów	157	156	155	155	155
3.	koszty modernizacji	-	-	-	-	-
4.	wydatki inwestycyjne	3442.1	-	-	3000	-

**Rozdział 8.****Działania mające na celu racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy**

§ 9. 1. Celem racjonalizacji działań w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy będzie dążenie do:

- 1) poprawy warunków technicznych i standardu lokali mieszkaniowych;
- 2) racjonalnego gospodarowania środkami z budżetu gminy przeznaczonymi na finansowanie gospodarki mieszkaniowej;
- 3) popierania wszystkich form budownictwa mieszkaniowego;
- 4) kształtowania odpowiedniej polityki przestrzennej ułatwiającej budownictwo mieszkaniowe.

2. Nie są przewidywane zamiany lokali związane z remontami.