



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 1 lipca 2024 r.

Poz. 3603

UCHWAŁA NR III/32/24 RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH

z dnia 19 czerwca 2024 r.

w sprawie uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Siechnice na lata 2024 – 2028”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2024 r. poz.609 i 721) w związku z art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie prawa lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz.725) Rada Miejska w Siechnicach uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Siechnice na lata 2024 – 2028” w brzmieniu określonym w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Siechnic.

§ 3. Traci moc uchwała nr IX/94/19 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 23 maja 2019 r w sprawie „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Siechnice na lata 2019-2023”.

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

Przewodniczący Rady:
Miłosz Roman

Załącznik do uchwały nr III/32/24
Rady Miejskiej w Siechnicach
z dnia 19 czerwca 2024 r.

WIELOLETNI PROGRAM
GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY SIECHNICE
NA LATA 2024 – 2028

§ 1. Postanowienia ogólne

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Siechnice na lata 2024-2028, zwany dalej „programem”, zawiera w szczególności analizę potrzeb remontowych, zasady polityki czynszowej, planowaną wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty eksploatacji i prace remontowe, źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej oraz prognozę dotyczącą wielkości stanu mieszkaniowego zasobu Gminy Siechnice. Do opracowania programu przyjęto wielkość zasobu z 10.05.2024 r.

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

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Siechnice tworzą lokale w 15 budynkach w ilości 97 lokale z czego w użytkowaniu 91 lokali, z czego lokale mieszkalne usytuowane w budynkach stanowiących w całości własność Gminy 59 szt. z czego 57 użytkowanych oraz 3 lokale położone w budynkach wspólnot mieszkaniowych oraz 35 lokali z czego 29 lokali użytkowanych w budynkach, w których gmina jest współwłaścicielem według następującej charakterystyki:

- 1) Siechnice, ul. Wiosenna 13 – budynek mieszkalny składający się z 24 lokali mieszkalnych, w tym 1 lokal pełniący funkcję lokalu tymczasowego;
- 2) Święta Katarzyna, ul. Bukowa 20 – budynek mieszkalny składający się z 31 lokali mieszkalnych, w tym 1 pełniący funkcję mieszkania wspomagane;
- 3) Święta Katarzyna, ul. Żernicka 30, 32, 34, 36, 40, 42, 44 oraz 46 - pawilony mieszkalne (kontenerowe) składające się z 3 lub z 5 lokali mieszkalnych łącznie 34 mieszkania, w tym w użytkowaniu 32 i 2 lokale wyłączone z eksploatacji;
- 4) Siechnice, ul. Staszica 16B/9 – 1 lokal mieszkalny położony w budynku wspólnoty mieszkaniowej;
- 5) Radwanice, ul. 1-go Maja 7 – 1 lokal mieszkalny położony w budynku stanowiącym własność Gminy;
- 6) Siechnice, ul. Grabskiego 11/4 – 1 lokal mieszkalne położone w budynkach wspólnoty mieszkaniowej;
- 7) Siechnice, ul. Grabskiego 17/1 – 1 lokal mieszkalne położone w budynkach wspólnoty mieszkaniowej;
- 8) Trestno, ul. Nadodrzańska 5 – 4 lokale wyłączone z eksploatacji. w budynku stanowiącym współwłasność Gminy.

2. Stan zasobów mieszkaniowych Gminy Siechnice wg. form własności

Forma własności	Ilość budynków	Ilość lokali mieszkalnych ogółem	Ilość lokali mieszkalnych użytkowanych	Ilość lokali Wyłączonych z eksploatacji	Powierzchnia lokali m ²
Budynki stanowiące własność gminy Siechnice	10	59	57	2	1987,27
Budynki stanowiące współwłasność gminy Siechnice	2	35	29	4	1322,14
Budynki, w których Gmina	3	3	3	0	155,34

posiada lokale, a w których zawiązana została wspólnota mieszkaniowa					
Suma:	15	97	91	6	3464,75

3. Prognoza stanu wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Siechnice z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne przedstawia poniższa tabela

	2024 na dzień 10.05.2024	2024 na dzień 31.12.2024	2025	2026	2027	2028
Ogółem zasób mieszkaniowy w tym:	97	86	86	86	86	86
Lokale socjalne	5	5	5	5	5	5
Lokale chronione	1	1	1	1	1	1
Lokale tymczasowe	1	1	1	1	1	1
Lokale wyłączone z eksploatacji	6	2	2	2	2	2
Pozostałe lokale mieszkaniowe	84	77	77	77	77	77

4. Aktualna struktura wiekowa budynków, w których znajdują się lokale

Wiek budynku	Ilość	Udział procentowy
Do 20 lat	6	40,00 %
Od 20 do 40 lat	8	53,33 %
Powyżej 40 lat	1	6,67 %
SUMA;	15 SZT	100%

5. Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego w kolejnych latach – budynki w których znajdują się lokale

Liczba budynków oraz ich stan techniczny	2024	2024 31.12.2024	2025	2026	2027	2028
		15	14	14	14	14
Dobry	3	3	3	3	3	3
Średni	3	3	3	3	3	3
Zły	9	8	8	8	8	8

Stan dobry – budynek w okresie objętym prognozą nie wymaga remontów, wymaga utrzymania sprawności technicznej elementów budynku i bieżącej konserwacji.

Stan średni – elementy konstrukcji są w dobrym stanie, natomiast inne elementy budynku należy konserwować, naprawić lub wymienić, wymagany okresowy remont, który ma na celu zapobieganie skutkom zużycia elementów konstrukcyjnych i utrzymanie budynku we właściwym stanie technicznym – naprawy bieżące.

Stan zły – uszkodzone elementy budynku, wymagany gruntowny remont, naprawa głównych elementów konstrukcyjnych budynku.

Na podstawie przeglądów technicznych stwierdza się niezadowolający stan techniczny pawilonów mieszkalnych przy ul. Żernickiej oraz lokali w Trestnie a w szczególności dotyczy to stolarki okiennej i drzwiowej, pokrycia dachowego, orynnowania i elewacji.

Wszystkie lokale mieszkalne wyposażone są w indywidualne węzły sanitarne z wyjątkiem 4 lokali w Trestnie oraz posiadają podłączenie do energii elektrycznej, wodociągu, kanalizacji sanitarnej, gazu, ogrzewania elektrycznego lub centralnego ogrzewania z sieci.

§ 3. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem kolejne lata.

1. Podstawowym zadaniem Gminy na lata 2024-2028 jest sprzedaż lokali w najgorszym stanie technicznym przy ul. Nadodrzańska 5 Trestno oraz lokali przy ul. Bukowej w Świętej Katarzynie.

2. Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych określone są na podstawie ich stanu technicznego w oparciu o wyniki z przeglądów technicznych, ekspertyz, zgłoszeń najemców lokali mieszkalnych.

3. Jako kluczowe uznaje się remonty budynków mieszkaniowych zapewniające bezpieczeństwo ludzi i mienia, a w dalszej kolejności remonty zmierzające do zachowania substancji mieszkaniowej.

4. Prace zmierzające do utrzymania wymaganego stanu technicznego urządzeń i instalacji będą prowadzone przy zastosowaniu odpowiednich rozwiązań technicznych materiałowych i technologicznych wynikających z obowiązujących przepisów budowlano-technicznych.

5. Plan remontów i modernizacji budynków mieszkaniowych na lata 2024-2028 został przygotowany w oparciu o wartości szacunkowe i w zależności od różnych czynników, w tym od sytuacji finansowej Gminy mogą ulec zmianie.

l.p.	Rodzaj robot	Koszty w tys. zł w latach				
		2024	2025	2026	2027	2028
1	Remonty ogólnobudowlane i awarie	163	251	221	350	400
2	Modernizacja budynków	0	40	70	0	0
	RAZEM:	163	291	291	350	400

§ 4. Planowana sprzedaż w kolejnych latach

Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy mogą być przeznaczone do sprzedaży na rzecz najemców w przypadkach uzasadnionych interesów gminy. Zasady sprzedaży lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy Siechnice określa uchwała nr LVII/508/22 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 25 sierpnia 2022 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami, stanowiącymi zasobu komunalne Gminy Siechnice oraz Uchwała nr LXI/543/22 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 15 grudnia 2022 r.

1. Planowana sprzedaż lokali

Rok	Ilość lokali	Adres	Powierzchnia
2024	4	ul. Nadodrzańska 5 w Trestnie	215,06
2024	7	ul. Bukowa 20 w Świętej Katarzynie	228,81
2025	0	-	-
2026	0	-	-
2027	0	-	-
2028	0	-	-

§ 5. Zasady polityki czynszowej oraz warunki podwyższania i obniżania czynszu

1. Burmistrz Siechnic w drodze zarządzenia ustala stawkę bazową czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa. Stawka czynszu wynosi 2,30 zł/m²;

2. Stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu z zasobu mieszkaniowego gminy obejmuje stawkę bazową podwyższoną o czynniki podwyższające lub obniżoną o czynniki obniżające;

3. Burmistrz Siechnic może podwyższyć stawkę bazową czynszu nie częściej niż 1 raz w roku w drodze zarządzenia;

4. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekroczyć 50% stawki najniższego czynszu obowiązującego w zasobie mieszkaniowym gminy. Stawka wynosi 1,15 zł/m², w lokalach socjalnych nie stosuje się czynników podwyższających i obniżających.

5. Czynniki wpływające na podwyższenie stawki bazowej czynszu:

lokal posiadający centralne ogrzewanie	+ 10%
lokal posiadający ciepłą wodę	+ 5%
lokal posiadający łazienkę	+ 10%
lokal posiadający gaz przewodowy	+ 10%
Położenie lokalu na parterze budynku	+ 5%

6. Czynniki wpływające na obniżenie stawki bazowej czynszu:

brak wc	- 10%
brak łazienki	- 10%
brak instalacji gazowej	- 10%
brak centralnego ogrzewania	- 10%
zły stan techniczny budynku	- 5%

7. Obniżenie lub podwyższenie stawki podstawowej czynszu następuje poprzez zsumowanie wszystkich występujących w lokalu czynników obniżających lub podwyższających.

8. Burmistrz Siechnic, na wniosek najemcy, może obniżyć czynsz najmu, dla najemców o niskich dochodach, jeżeli udokumentowany średni miesięczny dochód na jednego członka rodziny najemcy, z okresu trzech kolejnych miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku nie przekroczy:

- w lokalu socjalnym
- a) 90% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym
- b) 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym
 - w pozostałych lokalach mieszkalnych
- a) 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym
- b) 60% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym

9. Obniżkę, o której mowa wyżej udziela się na okres 12 miesięcy. W przypadku gdy utrzymujący się niski dochód gospodarstwa domowego to uzasadnia. Burmistrz na wniosek najemcy może udzielić obniżki czynszu na kolejne dwunastomiesięczne okresy.

10. Pomoc rodzinom będącym w trudnej sytuacji materialnej jest i będzie realizowana poprzez zabezpieczenie środków finansowych na wypłaty dodatków mieszkaniowych przyznawanych na podstawie odrębnych uregulowań prawnych przez GOPS.

§ 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

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Siechnice prowadzony jest przez Wydział Komunalny Urzędu Miejskiego w Siechnicach. Wydział zajmuje się:

- a) zapewnieniem obsługi komunalnej poprzez zawieranie umów na świadczenie usług odbioru nieczystości stałych,
- b) remontami, konserwacją lokali i budynków,
- c) utrzymaniem w należytym stanie technicznym nieruchomości, instalacji wewnętrznych i urządzeń komunalnych oraz zieleni wokół budynków,
- d) naliczaniem czynszów i opłat.

2. Zarząd i administrację nad lokalami i budynkami z zasobu gminy położonymi przy ul. Wiosennej 13 w Siechnicach, ul. Bukowej 20 w Świętej Katarzynie, ul. Żernickiej w Świętej Katarzynie (w ograniczonym zakresie) powierzony jest licencjonowanemu zarządcy wyłanianym w postępowaniach zgodnie z Ustawą o Zamówieniach Publicznych.

§ 7. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

1. W latach 2024-2028 finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z ;

- 1) wpływów z czynszów za lokale mieszkalne;
- 2) wpływów z czynszów za lokale użytkowe;
- 3) środków budżetowych;
- 4) innych środków finansowych pozyskanych przez gminę w ramach dostępnych programów i funduszy.

2. W budynkach stanowiących współwłasność gminy źródło finansowania stanowi fundusz remontowy ustalony przez współwłaścicieli nieruchomości.

Podział środków przedstawia poniższa tabela w tys. zł

l.p.	Zakres	2024	2025	2026	2027	2028
1	Wpływy z czynszów za lokale mieszkalne	350	400	400	400	400
2	Wpływy z czynszów za lokale użytkowe	120	120	120	120	120
3	Środki budżetowe	165	180	200	250	270
4	Inne Środki finansowe	0	0	0	0	0
Razem:		635	700	720	770	790

§ 8. 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.

l.p.	ZAKRES	2024	2025	2026	2027	2028
1	Koszty bieżącej eksploatacji	175 500,00	190 000,00	220 000,00	250 000,00	300 000,00
2	Koszty remontów	163 000,00	291 000,00	291 000,00	350 000,00	400 000,00
3	Koszty modernizacji	0	40 000,00	70 000,00	0	0
4	Wynagrodzenie Zarządcy	100 000,00	170 000,00	190 000,00	210 000,00	230 000,00
5	Wydatki inwestycyjne	0	0	0	0	0
SUMA:		438 500,00	691 000,00	771 000,00	810 000,00	930 000,00

§ 9. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy ustala się następujące działania:

- 1) racjonalne gospodarowanie środkami z budżetu gminy przeznaczonymi na finansowanie gospodarki mieszkaniowej;
- 2) dążenie do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy;
- 3) budowa budynku na potrzeby mieszkaniowego zasobu gminy;
- 4) prowadzenie działań zmierzających do poprawy stanu technicznego i standardu nieruchomości gminnych;
- 5) sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz realizacja windykacji należności;
- 6) urealnienie opłat czynszu za lokale mieszkalne oraz kosztów zarządu gminnym zasobem mieszkaniowym;
- 7) sprzedaż lokali mieszkalnych dotychczasowym najemcom;

- 8) dokonywanie zamian lokali mieszkalnych pomiędzy najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, może być realizowane za zgodą Gminy na lokalach wolnych od wad prawnych i zadłużenia;
- 9) popieranie wszystkich form budownictwa mieszkaniowego, indywidualnego i społecznego;
- 10) kształtowanie odpowiedniej polityki przestrzennej ułatwiającej budownictwo mieszkaniowe.