



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 3 stycznia 2024 r.

Poz. 6

### UCHWAŁA NR 319/LX/23 RADY GMINY CIEPŁOWODY

z dnia 18 grudnia 2023 r.

#### **w sprawie przyjęcia „Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Ciepłowody w latach 2023-2027”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r., poz. 40) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 2 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminnym i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r., poz. 725) Rada Gminy Ciepłowody uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się „Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Ciepłowody na lata 2023-2027”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ciepłowody.

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

Przewodniczący Rady Gminy:  
**Damian Cieślik**

Załącznik do uchwały Nr 319/LX/23  
Rady Gminy w Ciepłowodzie  
z dnia 18 grudnia 2023 r.

## **Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Ciepłowody na lata 2023-2027**

### **Rozdział 1.**

#### **Postanowienia ogólne**

§ 1. Uchwala się „Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Ciepłowody na lata 2023 – 2027” z uwzględnieniem jego wielkości, potrzeb remontowych i wysokości kosztów z tym związanych, planowanej sprzedaży, polityki czynszowej, zasad zarządzania, źródeł finansowania oraz innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania tym zasobem.

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

§ 3. Dla opracowania programu przyjęto wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Ciepłowody według stanu na 31 grudnia 2022 r.

### **Rozdział 2.**

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

§ 4. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Ciepłowody tworzą lokale położone w budynkach wspólnotowych.

2. Gmina jest właścicielem 9 lokali o łącznej powierzchni 478,86 m<sup>2</sup>.

§ 5. Prognozowaną wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy Ciepłowody przedstawia tabela nr 1:

Zasób mieszkaniowy:	Stan na dzień:
9	31.12.2023 r.
9	31.12.2024 r.
8	31.12.2025 r.
8	31.12.2026 r.
8	31.12.2027 r.

§ 6. 1. Prognoza dotycząca wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Ciepłowody w latach 2023-2027 uwzględnia:

a) pozyskiwanie nowych lokali mieszkalnych w wyniku naturalnego ruchu ludności oraz poprzez odzyskiwanie po samowolnych zajęciach lub eksmisjach,

b) sprzedaż lokali mieszkalnych,

2. Prognozowana wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Ciepłowody ma służyć zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych Gminy.

§ 7. W przypadku pozyskiwania zewnętrznych źródeł finansowych istnieje możliwość budowy mieszkań, adaptacji strychów w budynkach mieszkalnych lub adaptacji na lokale mieszkalne pomieszczeń oraz budynków pełniących dotychczas inne funkcje oraz wprowadzanie do mieszkaniowego zasobu gminy lokali lub nieruchomości nadających się do wykorzystania, jako lokale mieszkalne.

§ 8. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy jest zróżnicowany i zależy od wieku budynków oraz przeprowadzonych remontów.

§ 9. 1. Prognoza o stanie technicznym została opracowana w oparciu o planowane remonty budynków oraz budowę nowych budynków.

2. Prognozę stanu technicznego **budynków** gminnego zasobu mieszkaniowego w kolejnych latach przedstawia tabela nr 2:

	Lata				
	2023	2024	2025	2026	2027
Liczba budynków komunalnych w tym o stanie technicznym:	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>4</b>
Dobrym	0	0	0	0	0
Średnim	1	1	1	1	1
Niezadawalającym	4	4	3	3	3

3. Użyte w tabeli nr 2 określenia oznaczają:

1) stan dobry - budynek w okresie objętym prognozą nie wymaga remontów, wymagane wykonywanie robót mających na celu utrzymanie sprawności technicznej elementów budynku - konserwacja,

2) stan średni – zadowalający, elementy konstrukcji są w dobrym stanie, natomiast inne elementy budynku należy konserwować, naprawić lub wymienić, wymagany okresowy remont elementów budynku, który ma na celu zapobieganie skutkom zużycia elementów konstrukcyjnych i utrzymanie budynku we właściwym stanie technicznym - naprawa bieżąca,

3) stan niezadowalający - uszkodzone elementy budynku, wymagany remont polegający na wymianie co najmniej jednego elementu konstrukcyjnego budynku - naprawa główna.

4. Prognozę stanu technicznego **lokali** gminnego zasobu mieszkaniowego w kolejnych latach przedstawia tabela nr 3:

	Lata				
	2023	2024	2025	2026	2027
Liczba lokali w tym o stanie technicznym:	<b>9</b>	<b>9</b>	<b>8</b>	<b>8</b>	<b>8</b>
Dobrym	0	0	0	0	0

Średnim	8	8	8	8	8
Niezadawalającym	1	1	0	0	0

3. Użyte w tabeli nr 3 określenia oznaczają:

1) stan dobry - lokal w okresie objętym prognozą nie wymaga remontów, wymagane wykonywanie robót mających na celu utrzymanie sprawności technicznej elementów lokalu - konserwacja,

2) stan średni – zadowalający, wyposażenie oraz wykończenie są w dobrym stanie, natomiast poszczególne elementy niebędące częścią wspólną budynku należy konserwować, naprawić lub wymienić, wymagany okresowy remont elementów, który ma na celu zapobieganie skutkom zużycia elementów i utrzymanie lokalu we właściwym stanie technicznym - naprawa bieżąca,

3) stan niezadawalający - uszkodzone elementy i wyposażenie, wymagany remont polegający na wymianie co najmniej jednego elementu lokalu - naprawa główna.

### **Rozdział 3.**

#### **Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na lata 2023-2027**

§ 10. Zakres remontów będzie ustalony na podstawie ich stanu technicznego, w oparciu o wyniki przeglądów technicznych oraz ekspertyz.

§ 11. Potrzeby remontowe budynków i lokali będących własnością gminy wynikają z konieczności:

1) utrzymania stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania;

2) ochrony zdrowia i życia ludzi w pomieszczeniach budynku;

3) zapewnienia użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem, a w szczególności zapewnieni warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę, energię cieplną, energię elektryczną, odprowadzanie ścieków, usuwanie odpadów stałych oraz ochronę przeciwpożarową.

§ 12. Jako priorytetowe uznaje się remonty budynków mieszkalnych zapewniające bezpieczeństwo ludzi i mienia, a w dalszej kolejności inwestycje i remonty zmierzające do zachowania substancji mieszkaniowej wraz z instalacjami na prawidłowym poziomie technicznym oraz prace modernizacyjno-remontowe polegające na podnoszeniu standardu.

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

§ 14. Plan remontów i modernizacji **budynków** stanowiących własność Gminy, wynikający z analizy potrzeb w kolejnych latach obrazuje tabela nr 4:

Prace remontowe	Lata				
	2023	2024	2025	2026	2027
Remont dachu – wymiana pokrycia, przemurowanie i uszczelnienie kominów, montaż instalacji odgromowej	1	0	0	1	0
Remont klatki schodowej	1	0	0	1	0
Wymiana instalacji elektrycznej	1	0	0	1	0

§ 15. Plan remontów i modernizacji **lokali** stanowiących własność Gminy, wynikający z analizy potrzeb w kolejnych latach obrazuje tabela nr 5:

Prace remontowe	Lata				
	2023	2024	2025	2026	2027
Wymiana stolarki okiennej	0	0	0	0	1
Wymiana instalacji elektrycznej	0	0	0	0	1
Generalny remont lokalu	0	0	0	1	1
Wymiana ogrzewania w lokalach mieszkalnych	0	0	0	0	1

§ 16. Wielkość wydatków w latach 2023-2027, które Gmina będzie ponosiła na remonty w częściach wspólnych budynków, w których jest jednym ze współwłaścicieli, jest uzależniona od uchwał wspólnot mieszkaniowych.

#### **Rozdział 4.**

##### **Planowana sprzedaż lokali w latach 2023-2027**

§ 17. 1. W latach 2023-2027 planowana jest sprzedaż lokali już zamieszkałych na wniosek dotychczasowych najemców w oparciu o stosowną uchwałę oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami.

2. Plan sprzedaży lokali mieszkalnych w latach 2023-2027 przedstawia się następująco:

Rok	2023	2024	2025	2026	2027
Ilość sprzedaży lokali	0	0	1	1	1

3. Przeznaczenie do sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących wyłączną własność Gminy Ciepłowody, będzie następowało po uprzedniej analizie zasadności zbycia z powodu na niski zasób mieszkaniowy.

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

§ 18. Gmina dąży do takiego kształtowania stawek czynszowych, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Działania podejmowane

w zakresie polityki czynszowej zmierzać będą do tego, aby zminimalizować dopłaty z budżetu gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Przychody z tytułu czynszów powinny zapewnić pokrycie kosztów bieżącego utrzymania i remontów zasobu mieszkaniowego.

§ 19. Ustala się czynniki podwyższające i obniżające stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali oraz ich wartości, według tabeli nr 6 i 7:

1) czynniki obniżające stawkę czynszu (tabela nr 6):

L.p.	Czynniki obniżające stawkę czynszu	% obniżki
1.	Położenie lokalu w budynku na poddaszu	10
2.	Brak WC w mieszkaniu	10
3.	Brak WC w budynku	10

2) czynniki podwyższające stawkę czynszu (tabela nr 7)

L.p.	Czynniki obniżające stawkę czynszu	% podwyżki
1.	Położenie lokalu w budynku na parterze	10
2.	Wyposażenie lokalu w WC	20
3.	Wyposażenie lokalu w łazienkę	20
4.	Wyposażenie lokalu w CO	20
5.	Wyposażenie lokalu w ogrzewanie elektryczne	20

§ 20. W przypadku, gdy miesięczny dochód przypadający na członka gospodarstwa domowego najemcy nie przekracza 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym lub 75% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym na wniosek najemcy można dokonać obniżki czynszu o 10%.

## **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 latach 2023-2027**

§ 21. Zarządcą lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy jest podmiot, któremu na podstawie umowy powierzono zarządzanie lokalami gminnymi

§ 22. Zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy określa umowa, o której mowa w paragrafie 21.

§ 23. Zarządzanie budynkami wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina Ciepłowody jest współwłaścicielem, wykonywane jest przez zarządców zgodnie z zasadami określonymi w ustawie o własności lokali.

§ 24. W okresie objętym niniejszym programem nie przewiduje się zmian w sposobie i zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Ciepłowody.

## **Rozdział 7.**

### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2023-2027**

§ 25. 1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są:

- a) dochody z czynszów za lokale mieszkalne,
- b) wpływy z opłat za najem lokali użytkowych,
- c) środki własne budżetu gminy.

2. W miarę posiadanych środków i możliwości gmina wygospodaruje środki finansowe na inwestycje mieszkaniowe, w tym współfinansowane ze źródeł zewnętrznych.

## Rozdział 8.

**Wielkość kosztów w latach 2023-2027 z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz kosztów modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne**

§ 26. Wielkość kosztów w latach 2023-2027 z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz kosztów modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne przedstawia tabela nr 8:

Rok	Koszty w tysiącach		
	Koszty remontu lokali i budynków	Koszty zarządu	Koszty bieżącej eksploatacji
2023	<b>73.134,08 zł.</b>	<b>854,52 zł.</b>	<b>1.137,12 zł.</b>
2024	<b>15.117,96 zł.</b>	<b>863,04 zł.</b>	<b>1.148,40 zł.</b>
2025	<b>15.571,49 zł.</b>	<b>888,84 zł.</b>	<b>1.182,84 zł.</b>
2026	<b>71.944,56 zł.</b>	<b>3.577,80 zł.</b>	<b>4.472,28 zł.</b>
2027	<b>12.033,96 zł.</b>	<b>3.613,57 zł.</b>	<b>4.517,00 zł.</b>

## Rozdział 9.

**Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy**

§ 27. Nie planuje się zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali.

§ 28. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy planuje się:

- 1) prowadzenie niezbędnych remontów lokali oraz modernizacji budynków;
- 2) pozyskanie funduszy zewnętrznych na finansowanie budownictwa komunalnego;
- 3) pozyskiwanie nowych lokali przez:
  - a) adaptację na cele mieszkaniowe budynków i lokali przejętych nieodpłatnie przez gminę,

- b) wykup budynków lub lokali nienależących do gminy w celu przeznaczenia ich na lokale mieszkalne,
- c) adaptację pomieszczeń niezamieszkałych w budynkach będących własnością gminy.