



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 16 lutego 2024 r.

Poz. 1204

UCHWAŁA NR LV/291/2024 RADY GMINY JORDANÓW ŚLĄSKI

z dnia 7 lutego 2024 r.

w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Jordanów Śląski na lata 2024 – 2030

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

§ 1. Uchwała się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Jordanów Śląski na lata 2024 – 2030, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jordanów Śląski.

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

Przewodnicząca Rady Gminy:
Elżbieta Mazurek

Załącznik nr 1 do uchwały nr LV/291/2024
Rady Gminy Jordanów Śląski
z dnia 7 lutego 2024 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY JORDANÓW ŚLĄSKI NA LATA 2024 – 2030

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego nakłada na właściwą radę gminy obowiązek uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, obejmujący okres co najmniej 5 lat.

2. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, stanowi formalną podstawę realizacji zadania własnego gminy w zakresie tworzenia warunków i potrzeb mieszkaniowych.

3. Program wprowadza planową politykę dotyczącą gminnego zasobu mieszkaniowego, na okres sześciu lat, dla której punktem wyjścia są prawdziwe dane o zasobach, ich stanie, potrzebach, przy uwzględnieniu realnych możliwości Gminy.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości posiadania oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy Jordanów Śląski

§ 2. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy stanowią ogółem 3 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni 196,44m² znajdujące się w budynku stanowiącym współwłasność gminy w miejscowości Jordanów Śląski.

2. Mieszkaniowy zasób gminy obejmuje lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy Jordanów Śląski, wg poniższej tabeli:

L.p.	Ares budynku	Powierzchnia użytkowa lokal mieszkalnego
1.	Jordanów Śląski ul. Wrocławska 46	54,47
2.		54,66
3.		87,31
Łączna powierzchnia lokali		196,44

3. Struktura budynku w którym znajdują się lokale mieszkalne:

L.p.	Ares budynku	Stan techniczny	Wyposażenie	Rok budowy
1.	Jordanów Śląski ul. Wrocławska 46	dobry	Instalacja elektryczna, wodno-kanalizacyjna, telefoniczna	Przed 1939 r.

Rozdział 3.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na lata 2024 – 2030

§ 3. 1. Podstawowym zadaniem gminy w zakresie planu remontów i modernizacji budynków, będzie utrzymanie właściwego stanu technicznego budynków, utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie niepogorszonego oraz zapewnienie bezpieczeństwa najemcom.

2. W latach 2024-2030 plan remontów i modernizacji budynków będzie realizowany w zależności od stopnia pilności ich wykonania, w oparciu o przeprowadzone przeglądy oraz możliwości finansowe Gminy Jordanów Śląski. Gmina nie przewiduje przeprowadzenia remontów kapitalnych lokali mieszkalnych.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 4. 1. Lokale mieszkalne tworzące mieszkaniowy zasób Gminy Jordanów Śląski z wyłączeniem lokali socjalnych mogą być sprzedawane za zasadach zgodnych z ustawą z dnia 27 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, z zastosowaniem przysługującego najemcy pierwszeństwa do wykupu wynajmowanego lokalu.

2. Gmina będzie dążyć do sprzedaży lokali tam, gdzie leży to w interesie lokatorów i gminy.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 5. 1. Polityka czynszowa Gminy powinna zmierzać do zbilansowania wpływów z czynszów z wydatkami na bieżącą eksploatację i remonty, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej.

2. Należy dążyć do takiego stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Wpływy z czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również pozyskanie środków na remonty.

3. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz najmu, ustalony według stawki podstawowej za 1 m² powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu.

4. Stawka bazowa czynszu za 1 m² w latach 2024 – 2030 będzie wynosiła na poziomie 0,10 % kosztu odtworzenia 1 m² budynków mieszkalnych ustalanego przez Wojewodę Dolnośląskiego.

5. Podwyższanie wysokości stawki czynszu za lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela ustala Wójt Gminy Jordanów Śląski nie częściej niż jeden raz w roku.

6. Zmiana wysokości czynszu, wynikająca z podwyższenia stawki podstawowej lub wystąpienia czynnika podwyższającego wartość użytkową lokalu jest wprowadzana na zasadach przewidzianych w art. 685 Kodeksu cywilnego.

7. Ustala się czynniki podwyższające wartość bazową stawki czynszu:

- 1) lokal z doprowadzonym centralnym ogrzewaniem z ogólnodostępnej sieci – podwyższenie o 20%;
- 2) lokal z doprowadzonym gazem z ogólnodostępnej sieci – podwyższenie o 20%;
- 3) lokal z doprowadzoną instalacją wodno-kanalizacyjną z ogólnodostępnej sieci – podwyższenie o 20%.

8. Ustala się czynniki obniżające wartość bazową stawki czynszu;

- 1) lokal bez wydzielonej kuchni – obniżka o 5%;
- 2) lokal bez urządzeń wodno-kanalizacyjnych – obniżka o 5%;
- 3) lokal bez ubikacji w lokalu – obniżka o 5%.

9. Stawka podstawowa czynszu za lokal socjalny stanowi połowę stawki podstawowej za lokal mieszkalny.

Rozdział 6.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy Jordanów Śląski w latach 2024-2030.

§ 6. 1. Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza Wójt Gminy.

2. Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem gminy obejmują w szczególności:

- 1) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych, utrzymanie w należytym stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujących się w nich urządzeń;
- 2) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najmem lokali;
- 3) remonty, konserwacje i modernizacje bieżące lokali i budynków.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2024-2030.

§ 7. 1. W latach 2024 – 2030 finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł:

- 1) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne;
- 2) środki budżetowe.

2. Dodatkowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być również pozyskane środki zewnętrzne.

Rozdział 8.

Wysokość kosztów 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, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne.

§ 8. 1. Gmina prowadzić będzie drobne naprawy i remonty bieżące odpowiednio do zaistniałych potrzeb w tym zakresie.

2. Wydatki w kolejnych latach na koszty remontów i modernizacji mieszkaniowego zasobu gminy będą kształtowały się w zależności od możliwości pozyskania dodatkowych źródeł finansowania oraz ewentualnej sprzedaży budynków i lokali mieszkalnych.

3. Wydatki bieżące na pokrycie remontów mieszkań oraz budynków będą corocznie określone w uchwale budżetowej w miarę możliwości i potrzeb gminy.

4. Wydatków inwestycyjnych w latach 2024-2030 nie przewiduje się.

Rozdział 9.

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

§ 9. 1. W latach 2024-2030 planuje się poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy poprzez:

- 1) systematyczną dbałość o istniejący zasób mieszkaniowy i stan techniczny lokali i budynków;
- 2) racjonalne gospodarowanie lokalami mieszkalnymi z uwzględnieniem ich wielkości i liczby osób zamieszkujących;
- 3) urealnienie opłat czynszu za lokale mieszkalne;
- 4) sprawowanie nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz prowadzenia windykacji zaległości;
- 5) udzielanie bonifikat, ustalonych odrębną uchwałą dla najemców zgłaszających chęć wykupu mieszkania.

2. W latach 2024 – 2030 nie przewiduje się kapitalnych remontów budynków i lokali mieszkalnych, z którymi wiąże się konieczność zapewnienia lokali zamiennych najemcom na czas remontu.