



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 20 marca 2024 r.

Poz. 1911

UCHWAŁA NR XCIX/600/2024 RADY MIEJSKIEJ ZĄBKOWIC ŚLĄSKICH

z dnia 15 marca 2024 r.

w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ząbkowice Śląskie w latach 2024 - 2028

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, 572, 1463, 1688) 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 725) Rada Miejska Ząbkowic Śląskich uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ząbkowice Śląskie na lata 2024-2028, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Ząbkowic Śląskich.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej:
Andrzej Dominik

Załącznik do uchwały nr XCIX/600/2024
Rady Miejskiej Ząbkowice Śląskich
z dnia 15 marca 2024 r.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ząbkowice Śląskie na lata 2024-2028

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. Uchwała się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ząbkowice Śląskie na lata 2024-2028 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 Ząbkowice Śląskie według stanu na 30 listopada 2023 r.

Rozdział 2. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach

§ 4. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Ząbkowice Śląskie tworzą lokale położone w budynkach stanowiących w całości własność Gminy oraz lokale gminne w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych

2. Gmina jest właścicielem 481 lokali o łącznej powierzchni 20 745,46 m².

3. Gmina Ząbkowice Śląskie posiada 11 budynków stanowiących 100% własności Gminy o łącznej powierzchni 1410,44 m².

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

Zasób mieszkaniowy	Lata				
	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028
Ogółem zasób mieszkaniowy	481	506	500	500	511

§ 6. 1. Prognoza dotycząca wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Ząbkowice Śląskie w latach 2024 – 2028 uwzględnia:

- pozyskiwanie nowych lokali mieszkalnych w wyniku naturalnego ruchu ludności oraz poprzez odzyskiwanie po samowolnych zajęciach lub eksmisjach,
- sprzedaż lokali mieszkalnych,
- budowa nowych budynków w miarę możliwości finansowych budżetu Gminy Ząbkowice Śląskie i wsparciu środków zewnętrznych.

2. Prognozowana wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Ząbkowice Śląskie 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 Ząbkowice Śląskie 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:

Liczba budynków komunalnych, w tym o stanie technicznym:	Lata				
	2024	2025	2026	2027	2028
	11	11	11	12	12
dobrym	0	5	5	6	6
średnim	6	5	5	6	6
niezadowolającym	5	1	1	0	0

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 - zadowolający, 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 niezadowolający - 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:

Liczba lokali, w tym o stanie technicznym:	Lata				
	2024	2025	2026	2027	2028
	481	481	485	509	509
dobrym	251	270	277	301	301
średnim	128	132	135	145	155
niezadowolającym	102	79	73	63	53

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 – zadowolający, 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 niezadowolający - 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 2024-2028

W latach 2024-2028 należy dążyć w pierwszej kolejności do zatrzymania degradacji stanu technicznego budynków, sprzedaży pojedynczych gminnych lokali komunalnych we wspólnotach mieszkaniowych i wykonywania kapitalnych lub bieżących remontów.

Głównym założeniem programu jest zatrzymanie degradacji oraz minimalizacja liczby lokali w złym stanie technicznym.

§ 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 lub mienia 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;
- 4) wymiana nieekologicznych źródeł ciepła na źródła niskoemisyjne.

§ 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				
	2024	2025	2026	2027	2028
Termomodernizacja obiektów mieszkalnych	0	5	1	1	0
Remont dachu – wymiana pokrycia, przemurowanie i uszczelnienie kominów, montaż instalacji odgromowej	1	2	2	0	0
Remont klatki schodowej	0	2	1	1	1
Wymiana instalacji elektrycznej	0	1	1	2	1

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

Prace remontowe	Lata				
	2024	2025	2026	2027	2028
Wymiana instalacji wodno - kanalizacyjnych	12	15	19	25	20
Wymiana instalacji elektrycznej	6	15	18	23	15
Wymiana instalacji gazowa wraz z c.o.	24	24	30	36	30
Wymiana stolarki okiennej	18	23	30	35	30
Generalny remont lokalu	3	5	9	14	14

§ 16. Wielkość wydatków w latach 2024-2028, które Gmina będzie ponosiła na remonty w częściach wspólnych budynków, w których jest jednym z współwłaścicieli, jest uzależniona od uchwał wspólnot mieszkaniowych.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w latach 2024-2028

§ 17. W latach 2024-2028 planowana jest sprzedaż lokali już zamieszkałych na wniosek dotychczasowych najemców. W oparciu o stosowną uchwałę lokale są zbywane najemcom na zasadach preferencyjnych, zachęcających do całkowitego wykupu mieszkań w poszczególnych budynkach.

Gmina będzie proponowała najemcy nabycie na własność zajmowanego lokalu. W przypadku nie przyjęcia oferty Gmina wykorzysta prawo zaproponowania lokalu zamiennego. Zwolnione lokale Gmina będzie zbywać w drodze przetargu.

§ 18. Priorytetem będzie sprzedaż:

- a) ostatnich lokali w budynkach w których gmina jest jednym z współwłaścicieli,
- b) lokali o powierzchni przekraczającej 80 m²,

c) lokali, w których przeprowadzenie remontu kapitalnego z ekonomicznego punktu nie wydaje się uzasadnione.

§ 19. Przewiduje się, że w kolejnych latach będzie realizowana sprzedaż na poziomie 5 - 10 lokali mieszkalnych rocznie.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 20. 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.

§ 21. Ustala się czynniki podwyższające i obniżające stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali oraz ich wartości, według tabeli nr 6 i 7:

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

Lp.	Czynniki obniżające stawkę czynszu	% obniżki
1.	Położenie na strychu lub niskim parterze (przynajmniej jeden parapet w lokalu położony na wysokości do 1 m od poziomu gruntu)	10
2.	Brak WC w mieszkaniu	10
3.	Brak WC w budynku	15
4.	Brak instalacji wodno-kanalizacyjnej w mieszkaniu	10

2) czynniki podwyższające stawkę czynszu (tabela nr 7)

Lp.	Czynniki podwyższające stawkę czynszu	% podwyżki
1.	Lokal wyposażony w całości lub w części w ogrzewanie energią ciepłą dostarczaną z ciepłowni bądź kotłowni lokalnej lub elektryczne albo gazowe	15
2.	Instalacja gazowa w lokalu	15
3.	Położenie lokalu na I i II piętrze	5

§ 22. Czynniki obniżające lub podwyższające stawki czynszu nie dotyczą czynszu w ramach umowy najmu socjalnego lokalu oraz pomieszczeń tymczasowych.

§ 23. Nie stosuje się podwyżki czynszu w lokalu, w którym najemca na własny koszt dokonał ulepszeń lub w co najmniej 50% ulepszenia finansował.

§ 24. W czasie trwania najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu na podstawie zapisów § 21 tab. 2.

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 2024-2028

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

§ 26. Zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy określa umowa, o której mowa w paragrafie 25.

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

§ 28. W okresie objętym niniejszym programem nie przewiduje się zmian w sposobie i zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Ząbkowice Śląskie.

Rozdział 7.**Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2024-2028**

§ 29. 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,
- d) pozyskane środki zewnętrzne.

2. W miarę posiadanych środków i możliwości gmina wygospodaruje środki na finansowanie inwestycje mieszkaniowych ze szczególnym uwzględnieniem możliwości współfinansowania ze źródeł zewnętrznych.

Rozdział 8.**Wysokość kosztów w latach 2024-2028, 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**

§ 30. Wysokość kosztów w latach 2024-2028 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 przedstawia tabela nr 8:

Rok	Koszty w tysiącach		
	Koszty remontów i modernizacji w tym zakup usług remontowych	Wydatki inwestycyjne	Koszty zarządu
2024	500 000,00	0	600 000,00
2025	600 000,00	782 351,00	700 000,00
2026	600 000,00	782 351,00	700 000,00
2027	650 000,00	0	750 000,00
2028	700 000,00	0	750 000,00

Rozdział 9.**Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy**

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

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

- 1) prowadzenie niezbędnych remontów lokali oraz modernizacji budynków;
- 2) wdrażanie działań zmierzających do zamiany mieszkań o dużych powierzchniach, zajmowanych przez rodziny, które nie są w stanie regulować opłat związanych z najmem tych lokali na lokale o powierzchni mniejszej;
- 3) pozyskanie funduszy zewnętrznych na finansowanie budownictwa komunalnego;
- 4) 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.