



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

---

Opole, dnia 31 stycznia 2023 r.

Poz. 348

### UCHWAŁA NR LX/445/2023 RADY MIEJSKIEJ W PACZKOWIE

z dnia 26 stycznia 2023 r.

#### **w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Paczków na lata 2023 – 2027**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 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 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 172; zm.: Dz. U. z 2022 r. poz. 1561 i poz. 2456) Rada Miejska w Paczkowie uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Paczków na lata 2023-2027”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała nr XLV/367/2018 Rady Miejskiej w Paczkowie z dnia 01 lutego 2018 r. w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Paczków na lata 2018-2022.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Paczków.

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

Przewodniczący  
Rady Miejskiej w Paczkowie

*Wiesław Jan Barabasz*

Załącznik  
do uchwały nr LX/445/2023  
Rady Miejskiej w Paczkowie  
z dnia 26 stycznia 2023 r.

## **Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Paczków na lata 2023-2027**

Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego w art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 stanowi, że rada gminy uchwała wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Mieszkaniowy zasób Gminy Paczków stanowią lokale, które są własnością Gminy tj.:

- 1) lokale w budynkach gminnych;
- 2) lokale w budynkach wspólnot mieszkaniowych;
- 3) lokale w budynkach placówek oświatowych.

Program niniejszy obejmuje gospodarowanie wymienionymi wyżej lokalami mieszkalnymi w zakresie ustalonym w art. 21 cytowanej wyżej ustawy.

### **Rozdział 1**

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

§ 1.1. Mieszkaniowy zasób Gminy obejmuje komunalne lokale mieszkalne będące własnością Gminy Paczków położone w budynkach stanowiących własność Gminy Paczków oraz w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Paczków.

2. Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Paczków na dzień 31 grudnia 2022 roku wynosi 471 lokali o powierzchni 21.560,04 m<sup>2</sup>, a jego struktura przedstawiała się następująco:

- 1) 469 lokali położonych w budynkach pozostających w zarządzie Zakładu Usług Komunalnych i Mieszkaniowych Sp. Z o.o. w Paczkowie w tym:
  - a) 107 lokali o pow. użytk. 4.527,18 m<sup>2</sup> – położone w 28 budynkach stanowiących własność Gminy Paczków,
  - b) 362 lokale o pow. użytk. 16.942,36 m<sup>2</sup> – położone w 166 budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Paczków;
- 2) 2 lokale pozostające w zarządzie 1 placówki oświatowej o pow. użytk. 90,50 m<sup>2</sup>.

3. Według stanu na dzień 31 grudnia 2022 r. w ramach posiadanego zasobu Gmina Paczków wykorzystuje 32 lokale socjalne o pow. użytk. 1.142,25 m<sup>2</sup> i 439 lokale mieszkalne o pow. użytk. 20.417,79 m<sup>2</sup>.

4. Zakłada się, że w okresie objętym programem liczba komunalnych lokali mieszkalnych będzie:

- 1) zmniejszać się w wyniku ich sprzedaży na rzecz najemców oraz w drodze organizowanych przetargów, zgodnie z zasadami określonymi w odrębnych przepisach;
- 2) zwiększać się w zależności od możliwości finansowych gminy poprzez działania zmierzające do pozyskiwania lokali mieszkalnych poprzez remont lub rewitalizację istniejącego lub pozyskanego zasobu.

5. Mając na względzie założenia zawarte w ust. 4, przyjmuje się następującą prognozę wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach objętych programem:

Tabela nr 1

Stan na koniec roku	Lokale komunalne		Ogółem
	Liczba lokali mieszkalnych	Liczba lokali socjalnych	
2022	439	32	471
2023	421	35	456
2024	406	35	441
2025	388	38	426
2026	371	40	411
2027	356	40	396

§ 2.1. Wyposażenie techniczne komunalnych lokali na dzień 31 grudnia 2022 r. przedstawia tabela nr 2.

Tabela nr 2

Rodzaj wyposażenia	Instalacja wodociągowa	Instalacja elektryczna	Kanalizacja	Szambo	Instalacja gazowa	Zbiornice centralne ogrzewanie	Ogrzewanie elektryczne	Ogrzewanie gazowe	Piece na opał stały	Łazienka	WC
Liczba komunalnych lokali mieszkalnych	471	471	453	18	344	6	57	25	383	428	466
W %	100	100	96,18	3,82	72,72	1,27	12,10	5,30	81,32	90,87	98,93

2. Prognoza stanu technicznego lokali w poszczególnych latach przedstawia tabela nr 3.

Tabela nr 3

## LOKALE MIESZKALNE

## LOKALE SOCJALNE

Lata	Stan techniczny			Lata	Stan techniczny		
	dobry	średni	zły		dobry	średni	zły
2023	140	186	130	2023	5	15	15
2024	135	181	125	2024	5	15	15
2025	130	176	120	2025	8	15	15
2026	125	171	115	2026	10	15	15
2027	120	166	110	2027	10	15	15

Skala ocen:

Dobry - lokal nie wymaga remontów

Średni – lokal wymaga bieżących remontów

Zły – lokal wymaga średnich remontów

3. Strukturę wiekową budynków stanowiących własność Gminy Paczków przedstawia tabela nr 4

Tabela nr 4

Lp.	Okres budowy	Ilość budynków	W %
1	Przed 1945 r.	22	78,6
2	Po 1945 r.	6	21,4
	<b>Ogółem</b>	<b>28</b>	<b>100</b>

4. Stan techniczny lokali i budynków komunalnych w latach 2023 – 2027 winien ulegać poprawie.

### Rozdział 2

#### Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata

§ 3.1. Z uwagi na regulacje ustawowe, gmina podejmuje szereg działań zmierzających do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej. Do działań tych należą przede wszystkim:

- 1) zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych osiągających niskie dochody;
- 2) zapewnianie lokali zamiennych;
- 3) realizacja wyroków sądowych, w których sąd orzekł o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu.

2. W latach 2018 – 2022 do Urzędu Miejskiego w Paczkowie wpłynęły wnioski o przydział lokali komunalnych i lokali socjalnych. Pozytywnie zakwalifikowane wnioski do realizacji w latach 2018 – 2022 przedstawia tabela nr 5.

Tabela nr 5

Rok	Lokale komunalne	Lokale socjalne	RAZEM
2018	11	5	16
2019	13	3	16
2020	6	3	9

2021	9	9	18
2022	6	1	7

3. Prognozuje się na podstawie danych historycznych, że w kolejnych latach obowiązywania programu liczba wniosków będzie utrzymywać się na podobnym poziomie, jak w latach poprzednich.

4. Budynki mieszkalne z zasobu mieszkaniowego w przeważającej części zostały zbudowane przed 1945 rokiem, w związku z czym jest to bardzo stara substancja wymagająca poniesienia dużych nakładów finansowych na remonty i naprawy bieżące. Obecny stan techniczny budynków komunalnych i komunalnych lokali mieszkalnych uzasadnia potrzebę systematycznego prowadzenia remontów niezbędnych do powstrzymania degradacji technicznej tych budynków i lokali.

5. Systematyczne szacowanie stopnia zużycia budynku jest jednym z podstawowych elementów zarządzania substancją mieszkaniową. Wiedza na temat stanu technicznego budynków pozwala na racjonalne planowanie remontów bieżących, średnich i kapitalnych. Czynniki mającymi istotny wpływ na stan techniczny budynku są min.: wiek budynków, rodzaj zabudowy, rodzaj pokrycia dachowego, sposób podpiwniczenia, warunki gruntowe, sposób utrzymania budynków, sposób użytkowania przez najemców.

6. Podstawę określenia potrzeb remontowych i modernizacji budynków i lokali mieszkalnych należących do mieszkaniowego zasobu Gminy Paczków stanowią będą przeglądy techniczne budynków, a także ekspertyzy, opinie, wizje lokalne, nakazy oraz wyniki kontroli Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego. Wśród potrzeb remontowych priorytetowy charakter przypisuje się potrzebom w zakresie:

- 1) eliminacji zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali i osób trzecich;
- 2) zabezpieczenia przeciwpożarowego budynków;
- 3) utrzymania w stanie nie pogorszonym mieszkaniowego zasobu gminy poprzez wykonywanie robót:
  - a) dekarских,
  - b) murarskich,
  - c) wymianę i modernizm istniejących instalacji gazowych, elektrycznych i wodno-kanalizacyjnych,
  - d) wymianę i remont sposobu ogrzewania,
  - e) wymianę stolarki okiennej.

7. Analiza potrzeb oraz plan remontów nieruchomości gminnych będą ustalane na podstawie:

- 1) informacji, wykazów od zarządcy zasobów gminnych;
- 2) przedłożonych informacji przez zarządców wspólnot mieszkaniowych o zamierzeniach remontowych;
- 3) prowadzenia własnych analiz.

8. Plan remontów i modernizacji budynków stanowiących własność Gminy Paczków przedstawia tabela nr 6.

Tabela na 6

Lp.	Rodzaj robót	Ilość budynków				
		2023	2024	2025	2026	2027
1	Dekarskie	2	3	4	3	3
2	Murarskie	2	3	4	3	3
3	Instalacje wodno-kanalizacyjne	3	3	3	3	3
4	Instalacje elektryczne	4	3	3	3	3
5	Instalacje gazowe	1	1	1	1	1

9. Plan remontów i modernizacji lokali stanowiących własność Gminy Paczków przedstawia tabela nr 7.

Tabela nr 7

Lp.	Rodzaj robót	Ilość budynków				
		2023	2024	2025	2026	2027
1	Instalacje wodno-kanalizacyjne	20	20	20	20	20
2	Instalacje elektryczne	20	20	15	15	15

3	Instalacje gazowe	30	20	15	15	10
4	Wymiana, remont sposobu ogrzewania	10	10	10	10	10
5	Stolarskie	2	2	4	4	4
6	Roboty ogólnobudowlane	40	40	35	30	30

10. W budynkach wspólnot mieszkaniowych potrzeby remontowe ustalane są przez zarządców tych budynków. Gmina Paczków przekazuje zaliczki na fundusze remontowe zgodnie z uchwałami wspólnot mieszkaniowych.

### Rozdział 3 Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 4.1. Z uwagi na ograniczone środki finansowe Gminy Paczków wprowadza się plan działań zmierzający do sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz dotychczasowych najemców. Do sprzedaży lokali stosuje się bonifikaty ustanowione przez Radę Miejską w Paczkowie odrębną uchwałą. Jak podkreślono w § 3 ust. 4 mieszkaniowy zasób Gminy opiera się w zdecydowanej większości na budynkach wybudowanych przed 1945 rokiem. Mając na uwadze taki stan rzeczy słuszny wydaje się zamiar sprzedaży lokali mieszkalnych (z wyłączeniem lokali socjalnych). Sprzedaż mieszkań w poprzednich latach obrazuje tabela nr 8.

Tabela nr 8

Lata	2018	2019	2020	2021	2022
Sprzedaż lokali w drodze bezprzetargowej	26	35	77	12	9
Sprzedaż w drodze przetargu	4	5	2	5	10

2. Celem sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Paczków jest:

- 1) racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem;
- 2) prywatyzacja zasobu mieszkaniowego;
- 3) zmniejszenie własności Gminy Paczków w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

3. Planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach przedstawia tabela nr 9.

Tabela nr 9

Lata	2023	2024	2025	2026	2027
Sprzedaż lokali	15	15	15	15	15

4. Powyższe dane mają charakter szacunkowy. Nie jest wykluczona sprzedaż lokali w innym wymiarze rocznym. Ponadto ilość sprzedanych lokali uzależniona będzie od stanu prawnego wynikającego z poszczególnych przepisów.

### Rozdział 4 Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 5.1. Polityka czynszowa Gminy Paczków powinna zmierzać do kształtowania stawek w latach 2023 – 2027, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do takiego stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu Gminy do utrzymywania zasobu mieszkaniowego. Wpływy z czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymywania budynków, ale zapewnić również pozyskiwanie środków na remonty.

2. Stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej określa w zarządzeniu Burmistrz Gminy Paczków, uwzględniając czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokalu mieszkalnego.

3. Stawka bazowa czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Paczków, wynajętego na czas nieoznaczony ulega podwyższeniu lub obniżeniu o następujące wskaźniki procentowe wg tabeli nr 10:

Tabela nr 10

Rodzaj czynnika podwyższającego lub obniżającego wartość użytkową lokalu	Wartość czynnika
<b>Położenie budynku:</b>	
·W strefie śródmiejskiej (w obrębie murów) obejmującej ul. Rynek, Wrocławska, Wojska Polskiego do nr 17, Krasieńskiego, Kościelna, Narutowicza, Kołtąta, Słowackiego, Sikorskiego, Piastowska, Emilii Plater)	+ 5%

·Na obszarze wiejskim	- 5%
<b>Położenie lokalu w budynku (kondygnacja):</b>	
·W suterenie	- 5%
·Na tej samej kondygnacji co strych	- 5%
<b>Wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu:</b>	
·Brak WC w lokalu	- 10%
·Brak łazienki w lokalu	- 10%
·Wspólne użytkowanie WC, łazienki	- 5%
<b>Ogólny stan techniczny budynku:</b>	
·Budynek po remoncie - jednorazowy remont powyżej kwoty 15 tys. zł	+ 15% przez okres 5 lat od zakończenia inwestycji.
·Budynek wybudowany po 2000 roku	+ 15%
·Powierzchnia normatywna przekroczona o więcej niż 30 %	+ 5%

4. W przypadku zbiegu tytułów do obniżenia stawki bazowej czynszu, łączna obniżka tej stawki nie może wynosić więcej niż 20%.

5. Obniżki czynszu nie udziela się najemcom, którzy zalegają z zapłatą należności za wynajmowany lokal za okres co najmniej 3 miesięcy chyba, że zastosowano ulgę w spłacie należności na podstawie innych przepisów.

6. W przypadku zbiegu tytułów do podwyższenia stawki bazowej czynszu, łączna podwyżka stawki nie może wynosić więcej niż 30%.

7. Czynniki obniżające i podwyższające stawkę bazową czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.

8. W celu zrównoważenia wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego z dochodami z tytułu czynszu najmu lokali mieszkalnych proponuje się wzrost stawki bazowej czynszu w kolejnych latach realizacji programu. W tym celu Burmistrz Gminy Paczków może podwyższyć stawkę czynszu każdego roku realizacji programu przy uwzględnieniu wskaźnika nie mniejszego niż 110% rocznie.

## Rozdział 5

### 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

§ 6.1. Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Paczków powierzone zostało Zakładowi Usług Komunalnych i Mieszkaniowych Sp. z o.o. w Paczkowie.

2. Zarządzanie lokalami mieszkalnymi położonymi w placówkach oświaty zostało powierzone Dyrektorom tych placówek.

3. Zarządzanie budynkami wspólnot mieszkaniowych odbywa się na zasadach zgodnie z ustawą z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

4. Nie przewiduje się w następnych latach zmian w zasadach i sposobie zarządzania zasobem Gminy.

## Rozdział 6

### Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 7.1. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej są wpływy:

- 1) z czynszów za lokale mieszkalne;
- 2) z czynszów za lokale użytkowe i pomieszczenia gospodarcze;
- 3) ze sprzedaży lokali mieszkalnych;
- 4) z środków budżetu Gminy.

2. Dodatkowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być:

- 1) fundusze Unii Europejskiej;
- 2) dotacje z budżetu Państwa, konserwatora zabytków, ministerstwa, powiatu;
- 3) kredyty na remonty.

3. Wpływy te przeznaczone są na pokrycie kosztów:

- 1) eksploatacji, wynagrodzenie dla zarządców;
- 2) remontów budynków gminnych;
- 3) remontów części wspólnych nieruchomości.

#### **Rozdział 7**

**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 koszty inwestycyjne**

§ 8. Planuje się ponoszenie następujących kosztów związanych z utrzymaniem gminnego zasobu mieszkaniowego – tabela nr 11 (w tys. zł)

Tabela nr 11

Lp.	Wydatki związane z utrzymaniem zasobu	2023	2024	2025	2026	2027
1	Koszty bieżącej eksploatacji	80	80	80	80	80
2	Koszty remontów i modernizacji	270	270	300	300	300
3	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	85	83	81	80	80
4	Wydatki inwestycyjne	15	15	15	15	15

#### **Rozdział 8**

**Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy**

§ 9.1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Paczków, a w szczególności w celu obniżenia ponoszonych przez Gminę kosztów utrzymania budynków komunalnych i komunalnych lokali mieszkalnych, należy dążyć do:

- 1) efektywnego gospodarowania istniejącymi zasobami (zamiana lokali w ramach mieszkaniowego zasobu, adaptacja pomieszczeń niemieszkalnych, likwidacja niesamodzielnych lokali mieszkalnych);
- 2) sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych, systematyczna windykacja zaległości oraz realizacja wyroków eksmisyjnych;
- 3) poprawy stanu technicznego lokali i budynków mieszkalnych;
- 4) pozyskiwanie środków finansowych ze źródeł zewnętrznych.

2. W przypadku konieczności prowadzonych remontów lokali mieszkalnych uniemożliwiających zamieszkiwanie zostanie dokonana odpowiednia zamiana lokali na okres wymagany dla prawidłowego przeprowadzenia remontu.

3. Należy dążyć do zbywania mieszkań w małych i dużych wspólnotach, gdzie Gmina ma niewielki udział. Planuje się sprzedaż wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Paczków lokali mieszkalnych wynajętych na czas nieoznaczony, w efekcie Gmina przestanie być członkiem wspólnoty mieszkaniowej. W tym celu Gmina może skorzystać z uprawnień wynikających z art. 21 ust. 4 i 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego tj. prawa złożenia najemcy oferty nabycia lokalu lub w przypadku nieprzyjęcia oferty, z prawa wypowiedzenia umowy najmu z zastrzeżeniem zapewnienia najemcy lokalu zamiennego. Uzyskane w tym trybie wolne lokale będą sprzedawane w drodze przetargu.

4. Celem programu jest ogólna poprawa warunków zamieszkiwania lokalnej społeczności. W okresie obowiązywania programu Gmina Paczków zamierza kontynuować w dalszym ciągu sprzedaż terenu pod budowę domków jednorodzinnych dla inwestorów chcących rozwiązać własne problemy mieszkaniowe.