

**UCHWAŁA NR XXI/244/21  
RADY GMINY BOLESŁAWIEC**

z dnia 12 maja 2021 r.

**w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy  
Bolesławiec na lata 2021-2025**

*Na podstawie art. 4, 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 (tekst jedn.: Dz. U. z 2020 r. poz. 611 ze zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn.: Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.).*

**uchwała się, co następuje:**

**§ 1.** Przyjmuje się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Bolesławiec na lata 2021-2025, zgodnie z załącznikiem do uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Bolesławiec.

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

Przewodniczący Rady Gminy

**Bogusław Uziej**

## WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY BOLESŁAWIEC NA LATA 2021-2025

### Rozdział 1. Postanowienia ogólne.

§ 1. 1. Opracowanie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Bolesławiec na lata 2021 - 2025 jest realizacją obowiązku, który nałożyła na jednostkę samorządu terytorialnego ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn.: Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.) oraz ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn.: Dz. U. z 2020 r. poz. 611 ze zm.).

2. Celem Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Bolesławiec na lata 2021-2025 jest określenie zasad polityki gospodarowania zasobem mieszkaniowym oraz zaspokajanie mieszkaniowych potrzeb wspólnoty samorządowej gminy z uwzględnieniem wielkości, potrzeb remontowych i wysokości wydatków z tym związanych, planowanej sprzedaży, polityki czynszowej, zasad zarządzania, źródeł finansowania oraz innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania tym zasobem.

### Rozdział 2. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu.

§ 2. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Bolesławiec tworzą lokale mieszkalne w budynkach stanowiących własność gminy oraz w budynkach wspólnot mieszkaniowych i budynkach stanowiących współwłasność z innymi podmiotami.

2. Wielkość i struktura własnościowa zasobu mieszkaniowego Gminy Bolesławiec określa tabela poniżej:  
**Tabela nr 1**

Mieszkaniowy zasób Gminy Bolesławiec	Ilość budynków	Ilość gminnych lokali mieszkalnych	w tym: Ilość lokali z umowami najmu socjalnego
		powierzchnia	powierzchnia
<b>Budynki mieszkalne w tym:</b>	<b>6</b>	<b>29</b>	<b>16</b>
		<b>1094 m<sup>2</sup></b>	<b>466 m<sup>2</sup></b>
1) Budynki stanowiące własność Gminy	4	27	16
		988 m <sup>2</sup>	466 m <sup>2</sup>
2) Budynki wspólnot mieszkaniowych	1	1	-
		56 m <sup>2</sup>	-
3) Budynki stanowiące współwłasność	1	1	-
		50 m <sup>2</sup>	-

3. Zmiana wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Bolesławiec zakłada spadek ogólnej liczby mieszkań komunalnych, wynikający ze sprzedaży lokali na rzecz najemców przy jednoczesnym wzroście liczby lokali socjalnych w wyniku planowanych inwestycji - rozbudową zasobu w miejscowości Łąka, przewidzianą w 2024 r. Planowana jest budowa 1 budynku z 8 lokalami przeznaczonymi do najmu socjalnego.

4. Zapotrzebowanie na najem lokalu socjalnego i konieczność rozbudowy jego zasobów wynika z uwarunkowań społeczno-ekonomicznych i prawnych zwiększających obowiązki gminy w zakresie zabezpieczenia lokali socjalnych dla osób, które utraciły prawo do lokalu mieszkalnego.

5. Prognozę dotyczącą wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Bolesławiec wg. stanu na 31 grudnia każdego roku przedstawia tabela poniżej.

**Tabela nr 2**

Zasób mieszkaniowy	Lata				
	2021	2022	2023	2024	2025
lokale mieszkalne	13	11	11	11	11
lokale z umowy najmu socjalnego	16	16	16	24	24
<b>Ogółem zasób mieszkaniowy</b>	<b>29</b>	<b>27</b>	<b>27</b>	<b>35</b>	<b>35</b>
Powierzchnia w m <sup>2</sup>	<b>1093</b>	<b>988</b>	<b>988</b>	<b>1230</b>	<b>1230</b>

6. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy (budynki stanowiące w 100 % własność Gminy Bolesławiec) przedstawia tabela nr 3. Uzależniony jest on od wieku budynków, wykonanych w przeszłości remontów oraz bieżącego utrzymania.

**Tabela nr 3**

Rok	Stan techniczny budynków					
	dobry (szt.)		zadawalający (szt.)		niezadawalający (szt.)	
	mieszkalnych	socjalnych	mieszkalnych	socjalnych	mieszkalnych	socjalnych
<b>2021</b>	2	2	0	0	0	0
<b>2022</b>	2	2	0	0	0	0
<b>2023</b>	2	2	0	0	0	0
<b>2024</b>	2	3	0	0	0	0
<b>2025</b>	2	3	0	0	0	0

Użyte w tabeli nr 3 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 zadawalający - elementy konstrukcji są w dobrym stanie, natomiast inne elementy budynku, należy naprawić lub wymienić, wymagany okresowy remont elementów budynku, który ma celu zapobieganie skutkom zużycia tych elementów i utrzymanie budynku we właściwym stanie technicznym - naprawa bieżąca,
- 3) stan niezadawalający - uszkodzone elementy budynku, wymagany remont polegający na wymianie, co najmniej jednego elementu budynku - naprawa główna.

### **Rozdział 3.**

#### **Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji.**

§ 3. 1. Analiza posiadanych informacji z przeglądów technicznych wykonywanych na podstawie ustawy Prawo budowlane wskazała, iż jako priorytetowe będą przeprowadzane remonty wynikające z wymogów bezpieczeństwa dla życia i zdrowia ludzi, mienia i środowiska. Z uwagi na przeprowadzane w latach 2016 – 2020 kompleksowe inwestycje w zasobie mieszkaniowym gminy nie wykazuje się konieczności pilnych prac remontowych.

2. Podstawowym celem planowanych remontów jest utrzymanie i zapewnienie odpowiedniego stanu technicznego budynków, które są własnością Gminy Bolesławiec.

3. W ramach potrzeb w każdym roku będą przeprowadzane remonty lokali mieszkalnych, przed ich ponownym zasiedleniem.

4. Prowadzenie kompleksowych prac remontowych w budynkach stanowiących współwłasność Gminy Bolesławiec nie będzie wykonywana, ze względu na planowaną sprzedaż lokali znajdujących się w tych budynkach za wyjątkiem niezbędnych i koniecznych napraw interwencyjnych, których brak skutkowałby pogorszeniem stanu całego obiektu, stosownie do możliwości finansowych Gminy.

5. Plan remontów wraz z planowanym podziałem środków finansowych na poszczególne zadania remontowe wynikające z analizy potrzeb w kolejnych latach obrazuje tabela nr 4.

**Tabela nr 4**

Nazwa zadania	2021 (zł)	2022 (zł)	2023 (zł)	2024 (zł)	2025 (zł)
<b>Roboty remontowe</b> (murarskie, elewacyjne, zduńskie, stolarskie, dekarские)	15 000	150 000	15 000	15 000	15 000
<b>Remonty instalacji</b> (elektrycznej, gazowej, wod. - kan. odgromowej)	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000
<b>Remonty lokali mieszkalnych</b> przed ponownym zasiedleniem	30 000	15 000	15 000	15 000	15 000
<b>Rezerwa na nieprzewidziane zdarzenia losowe</b>	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000
<b>Razem:</b>	<b>50 000</b>	<b>170 000</b>	<b>35 000</b>	<b>35 000</b>	<b>35 000</b>

#### **Rozdział 4.**

#### **Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach**

§ 4. 1. Planowana wielkość sprzedaży lokali mieszkalnych uzależniona jest od zgłaszanych przez najemców wniosków o wykup lokalu, które najemcy mogą składać do końca obowiązywania niniejszej uchwały.

2. Przewiduje się zbycie 2 lokali mieszkalnych położonych w budynkach wspólnot mieszkaniowych w miejscowości Kraśnik Dolny.

3. Wydłuża się okres stosowania bonifikat, przy sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz ich dotychczasowych najemców, do końca obowiązywania niniejszej uchwały.

4. Z wyjątkiem lokali związanych umową najmu socjalnego lokalu, wszystkie pozostałe lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy Bolesławiec mogą być przeznaczone do sprzedaży.

5. Gmina ma prawo wyłączyć ze sprzedaży te lokale, których sprzedaż jest sprzeczna z interesem gminy.

6. Zasadniczym celem sprzedaży winno być uporządkowanie struktury własności. Dlatego też preferuje się jednoczesną sprzedaż wszystkich mieszkań znajdujących się w budynku, w wyniku czego budynek przestanie być własnością gminy.

7. Sprzedaż lokali z zasobu Gminy realizowana będzie w oparciu o przepisy odrębne.

#### **Rozdział 5.**

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

§ 5. 1. Polityka czynszowa powinna zmierzać do takiego ukształtowania stawek czynszu, aby wpływy z czynszów pokrywały rzeczywiste koszty utrzymania budynków, a w szczególności koszty administrowania, konserwacji i bieżących remontów.

2. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz najmu ustalony według stawki bazowej za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających ich wartość użytkową.

3. Stawkę bazową czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej ustala Wójt Gminy Bolesławiec.

4. Ustala się następujące czynniki obniżające i podwyższające stawkę bazową:

##### **1) Czynniki podwyższające:**

a) lokal wyposażony w gaz przewodowy – o 15%

b) lokal położony na I piętrze - o 10%

c) lokal w budynku mieszkalnym wolnostojącym, zamieszkałym przez nie więcej niż 4 rodziny - o 20%

- d) lokal położony w budynku po remoncie kapitalnym - o 50%
- e) lokal w budynku po remoncie, w skład którego wchodzi poszczególne elementy nie wykonywane jednocześnie:
  - wymiana pokrycia dachowego – o 25 %
  - wykonanie elewacji budynku – o 15 %
  - remont klatki schodowej – 10 %

## **2) Czynniki obniżające:**

- a) lokal położony w budynku przeznaczonym do rozbiórki albo do remontu kapitalnego ze względu na zły stan techniczny - o 40%
- b) lokal bez łazienki - o 5 %
- c) lokal bez wc – o 5 %
- d) lokal bez zimnej wody - o 15 %
- e) lokal bez instalacji kanalizacyjnej w budynku - o 10 %

5. Jeżeli najemca za zgodą wynajmującego dokona we własnym zakresie i na własny koszt ulepszeń w lokalu to przy ustalaniu wysokości czynszu nie stosuje się czynników podwyższających wynikających z dokonanych ulepszeń.

6. W latach 2021-2025 stawka bazowa czynszu może być podwyższana o nie więcej niż 20 % rocznie.

7. Na wniosek najemcy można dokonać obniżki czynszu stawki bazowej o 10 % w przypadku wystąpienia łącznie następujących okoliczności:

- 1) czynsz najmu jest równy lub przekracza w skali roku 2% wartości odtworzeniowej lokalu,
- 2) dochód przypadający na członka gospodarstwa domowego najemcy nie przekracza 125% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym lub 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym,

8. Obniżka udzielana jest na uzasadniony i udokumentowany wniosek najemcy na okres dwunastu miesięcy.

## **Rozdział 6.**

### **Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami oraz przewidywane zmiany.**

§ 6. 1. Zasobem mieszkaniowym Gminy Bolesławiec zarządza Wójt Gminy. Nie przewiduje się zlecenia zarządu zasobami mieszkaniowymi innemu podmiotowi.

2. Zarządzanie budynkami, w których wyodrębniono własność lokali, wykonywane jest z uwzględnieniem woli właścicieli lokali wyrażonej w formie uchwał wspólnot mieszkaniowych.

## **Rozdział 7.**

### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.**

§ 7. 1. Finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł:

- 1) wpływów z czynszów za lokale mieszkalne,
- 2) z innych środków budżetowych gminy,
- 3) ze środków zewnętrznych przeznaczonych na wspieranie mieszkalnictwa.

2. W budynkach wielolokalowych, w których sprywatyzowano część lokali, finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie ze środków budżetowych oraz środków pochodzących od właścicieli lokali, proporcjonalnie do posiadanych udziałów w częściach wspólnych budynku.

## **Rozdział 8.**

### **Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz wydatki inwestycyjne.**

§ 8. 1. Gmina prowadzić będzie naprawy i bieżące remonty, odpowiednio do zaistnienia koniecznych potrzeb w tym zakresie, finansowane ze środków własnych, stosownie do możliwości finansowych.

2. Przewidywana jest budowa, we wsi Łąka, budynku z 8 lokalami pod najem socjalny o powierzchni 242 m<sup>2</sup> przy zakładanym koszcie budowy ok. 3 050 000 zł.

3. Przewidywaną wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na poszczególne rodzaje kosztów związanych z utrzymaniem zasobu przedstawia tabela nr 5.

**Tabela nr 5**

L. p	Rodzaje wydatków	Koszty w latach (zł)				
		2021	2022	2023	2024	2025
1.	<b>Koszty bieżącej eksploatacji i zarządu nieruchomościami wspólnymi</b>	20 600	22 500	23 500	24 500	25 500
2.	<b>Koszty remontów i modernizacji</b>	50 000	170 000	35 000	35 000	35 000
3.	<b>Wydatki inwestycyjne</b>	0	0	0	3 050 000	0
4.	<b>RAZEM</b>	70 600	192 500	58 500	3 109 500	60 500

#### **Rozdział 9.**

#### **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 określa się następujące zasady:

- 1) Racjonalizacja gospodarowania mieszkaniowym zasobem odbywać się będzie poprzez dostosowanie wielkości zasobu mieszkaniowego do możliwości finansowych Gminy.
- 2) W przypadku, gdy w budynkach wspólnotowych pozostają pojedyncze lokale mieszkalne będące własnością gminy, najemcom tych lokali, którzy nie skorzystają z oferty kupna lokalu mieszkalnego, należy zaproponować inny lokal, wypowiadając stosunek najmu z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia.
- 3) Sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz realizacja windykacji należności.
- 4) Zamiana lokali w celu racjonalnego zasiedlenia zasobu mieszkaniowego, uwzględniającego możliwości finansowe lokatorów oraz ich potrzeby mieszkaniowe.
- 5) Weryfikacja umów najmu oraz wypowiedzenie umów najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe poza zasobem Gminy.

2. Nie przewiduje się w całym okresie obowiązywania wieloletniego programu, zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali, gdyż nie planuje się kompleksowych remontów wymagających czasowego wykwaterowania mieszkańców.

## **Uzasadnienie**

Uchwała została podjęta stosownie do art. 21 ust. 1 pkt. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (t. j. Dz. U. z 2020 r., poz. 611 ze zm.). Przepis ten nakłada na radę gminy obowiązek określenia wieloletniego (minimum 5 - letniego) programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy z uwzględnieniem jego wielkości, potrzeb remontowych i wysokości wydatków z tym związanych, planowanej sprzedaży, polityki czynszowej, zasad zarządzania, źródeł finansowania oraz innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania tym zasobem. Uchwała pozwoli na prawidłowe gospodarowanie zasobami mieszkaniowymi gminy.