

*Projekt*

z dnia 29 lutego 2024 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIEJSKIEJ W ŻŁOTYM STOKU**

z dnia ..... 2024 r.

**w sprawie przyjęcia „Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Żłoty Stok na lata 2024-2028”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) 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 zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725) Rada Miejska w Żłotym Stoku uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się "Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Żłoty Stok na lata 2024-2028", stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Żłoty Stok

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

**Wieloletni programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Żłoty Stok na lata 2024-2028**

**Rozdział 1.**

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

§ 1. . Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Żłoty Stok na lata 2024-2028 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.

§ 2. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Żłoty Stok tworzą lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących w 100% własność Gminy Żłoty Stok- Gmina jest właścicielem 8 budynków z 22 lokalami o pow. 1.132,01 m<sup>2</sup> oraz 80 lokali mieszkalnych znajdujących się we wspólnotach mieszkaniowych o pow. 4.191,98 m<sup>2</sup>. Łączna powierzchnia lokali mieszkalnych wynosi 5.323,99 m<sup>2</sup>. Dla opracowania programu przyjęto wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Żłoty Stok według stanu na 31 grudnia 2023 r.

2. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego w latach 2024-2028 z podziałem na lokale mieszkalne i socjalne przedstawia Tabela nr 1.

lata	Lokale mieszkalne	
	Ilość (szt.)	Powierzchnia (m <sup>2</sup> )
2024	100	5223
2025	97	5073
2026	95	4923
2027	92	4773
2028	89	4650

RADCA PRAWNY  
*Silwona Wójcik*  
Silwona Wójcik

3. Przeważająca część budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Złoty Stok pochodzi sprzed 1939 roku. Tylko nieliczne budynki powstały lub zostały poddane kompleksowej modernizacji po roku 1939. Data oddania budynków do eksploatacji ma wpływ na poziom ich wyposażenia w infrastrukturę techniczną i udogodnienia. Pod tym względem stopień zużycia funkcjonalnego kształtuje się na poziomie 50-60%.

4. Prognozę dotyczącą stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy w latach 2024 -2028 przedstawia Tabela nr 2.

Stan techniczny	lata				
	2024	2025	2026	2027	2028
zły	0%	0%	0%	0%	0%
średni	26,7%	23,5%	20,0%	17,6%	13,1%
dobry	73,3%	76,5%	80,0%	82,4%	86,9%

## Rozdział 2.

### Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji w latach 2024-2028

§ 3. 1. Potrzeby w zakresie remontów i modernizacji budynków oraz lokali mieszkalnych określone są na podstawie ich stanu technicznego, w oparciu o wyniki: przeglądów technicznych, ekspertyz i nakazów organów zewnętrznych. Decyzje w sprawie remontów oraz modernizacji budynków mieszkalnych będą podejmowane przez Burmistrza Złotego Stoku w granicach środków określonych corocznie w budżecie gminy. 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. Dopuszcza się możliwość przeprowadzania remontów i modernizacji przez lokatorów we własnym zakresie. Udział w remontach i modernizacjach w budynkach stanowiących współwłasność Gminy Złoty Stok ustalany jest na podstawie uchwał podejmowanych przez wspólnoty mieszkaniowe.

2. Podstawowe potrzeby remontowe to:

- 1) odbudowa dachów poprzez przełożenie dachów pokrytych dachówką oraz wymiana pokrycia papowego;
- 2) remonty kapitalne więźby dachowej;
- 3) przebudowa kominów;
- 4) wymiana obróbek blacharskich - rynien, rur spustowych,
- 5) wymiana instalacji elektrycznych;
- 6) wymiana instalacji wodnych i kanalizacyjnych;
- 7) wymiana stolarki okiennej i drzwiowej;
- 8) remonty klatek schodowych;
- 9) remonty elewacji.

3. Realizacja remontów i modernizacji ma na celu utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie niepogorszonym.

4. Analizę potrzeb remontowych w budynkach stanowiących własność Gminy Złoty Stok oraz w budynkach wspólnot z udziałem gminy w latach 2024-2028 przedstawia Tabela nr 3.

Adres nieruchomości/ rodzaj prac	2024 w tys. zł	2025 w tys. zł	2026 w tys. zł	2027 w tys. zł	2028 w tys. zł
ul. Rynek 20 wykonanie wentylacji nawiewnej i wywiewnej, remont klatki schodowej, wymiana stolarki drzwiowej, remont elewacji wraz z odtworzeniem detali architektonicznych	30.000,00	45.000,00	180.000,00	-	-
ul. Wąska 12	49.000,00	5.000,00	-	-	-

remont kapitalny tarasu drewnianego, zewnętrzny. Wymiana okien.					
Chwalisław 81 budowa szamba przydomowego wymiana pokrycia dachu przebudowa kominów, wymiana rynien i rur spustowych, pasów nadrynnowych, obróbek kominów, remont elewacji, remont drzwi wejściowych do budynku	-	150.000,00	80.000,00	-	-
Mąkolno 60 Wymiana pokrycia dachowego (mieszane) wymiana obróbek blacharskich przebudowa komina oraz wymiana schodów wewnętrznych, wymiana okien i drzwi wejściowych i wewnętrznych	-	-	-	120.000,00	-
ul. Staszica 9 przebudowa ścianki działowej, remont podłogi, wymiana drzwi remont papowego pokrycia dachowego oraz świetlika	7.000,00	-	-	-	80.000,00
ul. Kościuszki 2 remont ściany nośnej od podwórka, remont klatki schodowej, remont elewacji frontowej, wymiana stolarki drzwiowej	45.000,00	-	-	60.000,00	-
ul. Św. Jadwigi 5 remont klatki schodowej, renowacja, stolarki drzwiowej, renowacja schodów wejściowych do budynku	20.000,00	20.000,00	-	-	-
Laski 83 Wymiana pokrycia dachowego, wymiana obróbek blacharskich przebudowa komina, wymiana okien i drzwi wejściowych i wewnętrznych	-	-	-	-	120.000,00
<b>RAZEM</b>	151.000,00	220.000,00	260.000,00	180.000,00	200.000,00

### Rozdział 3.

#### Planowana sprzedaż lokali w latach 2024-2028

§ 4. 1. Zasady sprzedaży lokali z gminnego zasobu mieszkaniowego reguluje odrębna uchwała Rady Miejskiej w Złotym Stoku w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami Gminy Złoty Stok. Priorytetem będzie sprzedaż ostatnich lokali należących do zasobu Gminy w budynkach wspólnot mieszkaniowych oraz lokali, w których przeprowadzenie remontu kapitalnego z ekonomicznego punktu nie wydaje się uzasadnione. Przewiduje się sprzedaż lokali w ilości 2-3 rocznie.

2. Planowaną sprzedaż lokali mieszkalnych latach 2024-2028 przedstawia Tabela nr 4.

Rok	Prognozowana ilość
2024	2
2025	3
2026	2
2027	3
2028	3

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

§ 5. 1. Działania podejmowane przez Gminę w zakresie polityki czynszowej zmiierzają do tego, aby zminimalizować dopłaty z budżetu gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Przychody z tytułu czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania zasobu, ale również zapewnić pozyskiwanie środków na remonty.

2. Wysokość stawki bazowej czynszu ustala się w oparciu o kalkulację kosztów uwzględniając w szczególności koszty administrowania, konserwacji i utrzymania należytego stanu technicznego budynku, utrzymania pomieszczeń wspólnych, w tym opłaty za energię elektryczną związaną z oświetleniem klatek schodowych, piwnic i strychów oraz kosztów ogólnych eksploatacji budynku.

3. Stawkę bazową czynszu dla lokali mieszkalnych ustala Burmistrz Złotego Stoku.

4. Wymiar czynszu ustala się na podstawie stawki czynszu najmu przyjętej dla danego lokalu i powierzchni użytkowej tego lokalu.

§ 6. Wprowadza się następujące czynniki obniżające i podwyższające wartość użytkową lokalu mające wpływ na wysokość stawki bazowej czynszu za lokale mieszkalne :

- 1) położenie budynku, w którym lokal się znajduje:
  - a) budynki położone na terenie wiejskim- 5%
- 2) położenie lokalu w budynku:
  - a) lokal położony w suterenie- 10%
  - b) lokal położony na poddaszu- 5%
- 3) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje:
  - a) budynek wyposażony w instalacje wod- kan +15%
  - b) lokal wyposażony w łazienkę +10%
  - c) lokal wyposażony w WC +10%
  - d) brak w budynku łazienki -5%
  - e) brak w budynku WC -5%

#### **Rozdział 5.** **Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Złoty Stok**

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

2. W latach objętych niniejszym programem nie przewiduje się zmian w sposobie i zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Złoty Stok.

#### **Rozdział 6.** **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej**

§ 8. 1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są:

- 1) dochody z czynszów za lokale mieszkalne;
- 2) wpływy z opłat za najem lokali użytkowych;
- 3) środki własne z budżetu gminy.

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

## Rozdział 7.

Wysokość wydatków z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów i modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi a także wydatki inwestycyjne

§ 9. Tabela nr 5 Przewidywane koszty zarządzania nieruchomościami gminnymi 2024-2028.

Wykaz wydatków/lata	2024 w tys. zł	2025 w tys. zł	2026 w tys. zł	2027 w tys. zł	2028 w tys. zł
WYNAGRODZENIE ZARZĄDCY	13.584,12	14.263,33	14.411,39	14.843,73	15.289,05
UTRZYMANIE TECHNICZNE	23.228,85	23.925,71	24.643,48	25.382,79	26.144,26
REMONTY LOKALI	22.800,00	23.940,00	25.137,00	26.393,85	27.713,54
REMONTY CZĘŚCI WSPÓLNEJ	13.500,00	14.175,00	14.883,75	15.627,94	16.409,33
POZOSTAŁE KOSZTY	3.300,00	3.465,00	3.638,25	3.820,16	4.011,17
REZERWY	6.600,00	6.930,00	7.276,50	7.640,32	8.022,34
<b>RAZEM KOSZTY I</b>	<b>83.012,97</b>	<b>86.699,04</b>	<b>89.990,37</b>	<b>93.708,80</b>	<b>97.589,70</b>

Tabela nr 6 Przewidywane koszty administrowania nieruchomościami gminnymi 2024-2028.

Wykaz wydatków/lata	2024 w tys. zł	2025 w tys. zł	2026 w tys. zł	2027 w tys. zł	2028 w tys. zł
WYNAGRODZENIE ADMINISTRATORA	39.236,93	40.414,06	41.626,49	42.875,28	44.161,54
ZALICZKI DO WSPÓLNOT	98.000,00	102.900,00	106.429,49	109.622,38	112.911,04
REMONTY LOKALI	19.800,00	20.790,00	21.829,50	22.920,98	24.067,02
<b>RAZEM KOSZTY II</b>	<b>157.036,90</b>	<b>164.104,06</b>	<b>169.885,48</b>	<b>175.418,64</b>	<b>181.139,60</b>

Tabela nr 7 Suma przewidywanych wydatków inwestycyjnych, kosztów administrowania i zarządzania 2024-2028.

Wykaz wydatków/lata	2024 w tys. zł	2025 w tys. zł	2026 w tys. zł	2027 w tys. zł	2028 w tys. zł
WYDATKI INWESTYCYJNE	151.000,00	220.000,00	260.000,00	180.000,00	200.000,00
KOSZTY I	83.012,97	86.699,04	89.990,37	93.708,80	97.589,70
KOSZTY II	157.036,90	164.104,06	169.885,48	175.418,64	181.139,60
<b>RAZEM</b>	<b>391.049,87</b>	<b>470.803,10</b>	<b>519.875,90</b>	<b>449.127,40</b>	<b>478.729,30</b>

## Rozdział 8.

**Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Złoty Stok**

§ 10. Nie przewiduje się prowadzenia remontów zasobu mieszkaniowego Gminy w zakresie wymagającym zamiany lokali mieszkalnych.

§ 11. 1. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych prowadzona będzie sukcesywnie w miarę zainteresowania najemców kupnem lokali.

§ 12. W celu poprawy gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy planuje się:

- 1) prowadzenie niezbędnych remontów lokali mieszkalnych 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 poprzez:
  - a) adaptację na cele mieszkaniowe budynków i lokali przejętych nieodpłatnie przez gminę od innych jednostek,
  - b) wykup budynków lub lokali nienależących do gminy w celu przeznaczenia ich na lokale mieszkalne lub socjalne,
  - c) adaptację pomieszczeń niemieszkalnych w budynkach, będących własnością gminy z przeznaczeniem na lokale socjalne,
- 5) weryfikację umów najmu i wypowiedzanie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe,
- 6) zmniejszenie liczby dłużników i listy potencjalnych osób oczekujących na lokale socjalne poprzez: - skuteczną windykację należności czynszowych, opracowanie zasad programu "przeciwdziałania groźbie eksmisji",
- 7) skuteczną realizację polityki czynszowej polegającą na systematycznej zmianie wysokości czynszu umożliwiającej zwiększanie nakładów finansowych na remonty nieruchomości w wysokości nie mniejszej niż szacowanej w Programie.

#### **Uzasadnienie**

Do zadań własnych gminy należy tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. W celu realizacji tych zadań gmina winna tworzyć i posiadać zasób mieszkaniowy. Gmina na zasadach określonych w uchwale zapewnia lokale socjalne i lokale zmienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe najemców o niskich dochodach. Zasady polityki czynszowej zasobów mieszkaniowych gminy uchwała Rada Miejska, natomiast Burmistrz w oparciu o uchwałę Rady ustala stawkę czynszu. Obowiązująca od 21 czerwca 2001 r. ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego nałożyła na Radę Miejską obowiązek uchwalenia „wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy”, dlatego też Rada podejmuje uchwałę w sprawie przyjęcia na kolejne 5 lat programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.