



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 15 listopada 2021 r.

Poz. 5214

UCHWAŁA NR XXXIV/366/2021 RADY MIASTA OLEŚNICY

z dnia 28 października 2021 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Oleśnicy

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372) oraz art. 4 i 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 (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 611, z późn. zm.) Rada Miasta Oleśnicy uchwala, co następuje:

Rozdział 1. **Przepis ogólny**

§ 1. Uchwała określa wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Oleśnicy w latach 2022-2026.

Rozdział 2. **Prognoza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego**

§ 2. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Miasta Oleśnicy tworzą lokale mieszkalne położone zarówno w budynkach, w których wyodrębniono własność lokali (wspólnoty mieszkaniowe), jak i w budynkach, w których nie wyodrębniono własności lokali, stanowiących w całości własność Gminy Miasta Oleśnicy.

2. W 2022 r. w wyniku budowy dwóch budynków mieszkalnych w Oleśnicy przy ul. Mikołaja Kopernika 13 uzyska się 28 lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, o powierzchni użytkowej 981,72 m². Pozwoli to na skrócenie czasu realizacji zawarcia umów najmu lokali dla osób oczekujących na ich zawarcie.

3. Przyjmuje się następującą prognozę wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Oleśnicy:

	2022	2023	2024	2025	2026
Liczba lokali mieszkalnych	1299	1269	1239	1209	1179
Powierzchnia w m ²	56253	54753	53253	51753	50253

4. Prognozowana zmiana wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Miasta Oleśnicy zakłada spadek liczby lokali mieszkalnych, który wynika z prognozowanej sprzedaży w poszczególnych latach.

5. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Oleśnicy uzależniony jest od wieku budynków, jego utrzymania i przeprowadzonych w przeszłości remontów. Aktualną strukturę budynków pod względem wieku przedstawia poniższa tabela.

Lp.	Wiek budynku	%	Ilość
1.	Do 50 lat	13,8	4
2.	Od 50 do 100 lat	20,7	6
3.	Powyżej 100 lat	65,5	19

4.	Razem	100	29
----	-------	-----	----

6. Zmianę stopnia zużycia technicznego budynków w kolejnych latach przedstawia poniższa tabela.

Stopień zużycia	2022	2023	2024	2025	2026
0 - 15%	16	17	17	16	16
16% - 30%	9	9	8	8	9
31% - 50%	1	1	2	3	3
51% - 70%	2	0	0	0	0
Liczba budynków	29	28	29	28	28

7. Ze względu na stan techniczny budynki mieszkalne przy ulicach: Rzemieślnicza 1, Rzemieślnicza 3, 3 Maja 36, Wiejska 39, Bolesława Krzywoustego 31b, Bolesława Krzywoustego 33b przeznaczono do zużycia technicznego.

8. Budynek mieszkalny przy ulicy Bocianiej 4a w Oleśnicy został przeznaczony do sprzedaży, gdyż wyremontowanie go byłoby dla Gminy Miasta Oleśnicy nieopłacalne. Budynek przy ulicy 3 Maja 69 - Zamkowej 1 jest w trakcie generalnego remontu, jego zakończenie planowane jest na drugą połowę 2022 r.

9. Zdecydowana większość budynków wymaga modernizacji ze względu na ich wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów budowlanych. Priorytetowym celem remontów i modernizacji jest zapewnienie bezpieczeństwa lokatorom, w związku z tym w pierwszej kolejności podejmowane będą prace zmierzające do zabezpieczenia konstrukcji budynków, instalacji technicznych oraz zabezpieczenia przeciwpożarowego.

10. Ze względu na wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowywania do aktualnie obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych większość budynków wymaga systematycznego przeprowadzania remontów i modernizacji. Prace te realizowane są stosownie do możliwości finansowych Gminy Miasta Oleśnicy i dotyczą:

1) w zakresie standardu budynków:

- sprawnej instalacji elektrycznej,
- sprawnej instalacji gazowej o potwierdzonej szczelności,
- sprawnej instalacji odgromowej,
- stanu konstrukcji budynków zapewniającej bezpieczeństwo,
- elewacji budynków bez ubytków tynków,
- szczelności pokrycia dachowego,
- sprawnych przewodów dymowych, spalinowych i wentylacyjnych,
- przyłączenia do miejskiej sieci ciepłowniczej,
- schludnych i estetycznych klatek schodowych oraz otoczenia budynków;

2) w zakresie standardu lokali mieszkalnych:

- sprawnego i odpowiedniego do kubatury źródła ciepła,
- wykonania nowej instalacji grzewczej przy zmianie systemu ogrzewania,
- sprawnej wentylacji w pomieszczeniach kuchni i łazienki,
- sprawnych instalacji: elektrycznej, gazowej, wodno-kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania,
- stolarki okiennej i drzwiowej, podłogi i posadzki, tynki ścian i sufitów.

11. Przeprowadzenie planowanych remontów zapewni utrzymanie zasobu mieszkaniowego Gminy Miasta Oleśnicy na zadawalającym poziomie technicznym, gwarantującym zapewnienie standardu budynków i lokali określonych w ust. 10.

12. Gmina Miasto Oleśnica prowadzi wiele działań proekologicznych, w których ujęto m. in. walkę ze smogiem. W każdym przypadku – gdzie tylko pozwalają na to warunki techniczne – wyrażana jest zgoda najemcom na wymianę starych pieców, zasilanych paliwem stałym na nowoczesne źródła ogrzewania (prąd, gaz, pompy ciepła) lub podłączenie do miejskiej sieci ciepłowniczej.

Rozdział 3.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego

§ 3. 1. Analiza struktury wieku budynków, w których znajduje się mieszkaniowy zasób Gminy Miasta Oleśnicy, wskazuje iż 65,5% budynków znajduje się w użytkowaniu powyżej 100 lat. Są to budynki, które wymagają znacznych nakładów na ich utrzymanie w należytym stanie technicznym. Tylko 13,8% budynków jest młodszych niż 50 lat, ale stosowane w okresie ich budowy technologie powodują, iż także w tych budynkach należy przewidzieć nakłady na ich modernizację.

2. Jako priorytetowe uznaje się remonty przeprowadzane na podstawie art. 70 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1333, z późn. zm.) tj. wynikające z wymogów bezpieczeństwa dla życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska, w szczególności w zakresie instalacji gazowej, elektrycznej i grzewczej.

3. Jako standard docelowy uznaje się przeprowadzanie remontów zmierzających do poprawy warunków technicznych i funkcjonalności mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Oleśnicy zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1065, z późn. zm.).

4. Sposób wykorzystania planowanych środków finansowych na poszczególne zadania remontowe wynikające z analizy potrzeb w kolejnych latach obrazuje poniższa tabela.

Lp.	Nazwa zadania	2022	2023	2024	2025	2026
1.	Roboty dekarские	2,0%	20,3%	24,3%	5,7%	5,4%
2.	Roboty stolarskie	4,1%	3,3%	3,9%	4,6%	4,3%
3.	Roboty murarskie i ogólnobudowlane	40,9%	32,5%	38,8%	51,7%	54,3%
4.	Remonty lokali mieszkalnych systemem własnym	4,1%	3,3%	3,9%	4,6%	4,3%
5.	Remonty instalacji elektrycznej i WLZ	1,5%	2,0%	2,4%	1,7%	1,6%
6.	Remonty instalacji centralnego ogrzewania	5,1%	4,1%	4,9%	5,7%	5,4%
7.	Remonty instalacji wodno-kanalizacyjnej	2,3%	2,0%	2,4%	2,9%	2,7%
8.	Zmiana systemu ogrzewania	39,9%	32,5%	19,4%	23,0%	21,7%
	Razem	100%	100%	100%	100%	100%

5. Dokonane remonty pozwolą na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Oleśnicy w stanie co najmniej nie pogorszone, a nawet przy ich systematycznej realizacji doprowadzą do poprawy jego stanu technicznego.

6. Oprócz remontów w budynkach i w lokalach komunalnych wykonywana będzie bieżąca konserwacja zasobu komunalnego.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali

§ 4. Ustala się prognozowaną sprzedaż lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Oleśnicy w poszczególnych latach:

- 1) w roku 2022 - 30 lokali;
- 2) w roku 2023 - 30 lokali;
- 3) w roku 2024 - 30 lokali;
- 4) w roku 2025 - 30 lokali;
- 5) w roku 2026 - 30 lokali.

§ 5. 1. Zasady sprzedaży lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Oleśnicy określają odrębne przepisy.

2. W celu osiągnięcia prognozowanej wielkości sprzedaży lokali określonej w § 4 może być stosowany system bonifikat.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 6. W celu zahamowania degradacji zasobu Gminy Miasta Oleśnicy ustala się następujące zasady polityki czynszowej:

- 1) podwyższanie czynszu nie częściej niż jeden raz w roku, z zachowaniem warunków określonych w art. 8a ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 611, z późn. zm.);
- 2) dążenie do ustalenia czynszów na poziomie 3% wartości odtworzeniowej rocznie, co umożliwi pełne pokrycie kosztów administracji i remontów bieżących, a więc trwałą likwidację konieczności dofinansowywania bieżącej administracji mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Oleśnicy z budżetu Gminy Miasta Oleśnicy i wprowadzenie zasad efektywności w gospodarowaniu tym zasobem - z wyhamowaniem tendencji do jego degradacji i dekapitalizacji;
- 3) przeprowadzanie co 8 lat weryfikacji spełniania przez najemcę kryterium wysokości dochodu uzasadniającego oddanie w najem lub podnajem lokalu.

§ 7. 1. Czynniki obniżającymi wartość użytkową lokali, powodującymi obniżenie stawki czynszu są:

- 1) położenie budynków na peryferiach Gminy Miasta Oleśnicy:
 - a) przy ul. Wiejskiej 39,
 - b) przy ul. Bolesława Krzywoustego 31b,
 - c) przy ul. Bolesława Krzywoustego 33b,
- o 5%;
- 2) położenie lokalu w budynkach:
 - a) 5 - kondygnacyjnym na III piętrze - o 5%,
 - b) 5 - kondygnacyjnym na IV piętrze lub strychu - o 10%,
 - c) 4 - kondygnacyjnym na III piętrze lub strychu - o 7%,
 - d) 3 - kondygnacyjnym na II piętrze - o 5%,
 - e) w suterenie - o 5%;
- 3) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan:
 - a) brak ciepłej wody - o 20%,
 - b) brak centralnego ogrzewania lub ogrzewania gazowego wykonanego na koszt wynajmującego - o 15%,
 - c) brak w lokalu łazienki lub toalety - o 15%,
 - d) brak instalacji gazowej lub brak dostawy gazu z powodu remontu przez okres dłuższy niż 3 miesiące - o 10%,
 - e) ciemna kuchnia - o 5%;
- 4) ogólny stan budynku:
 - a) przeznaczony do rozbiórki - o 75%,
 - b) przeznaczony do remontu kapitalnego - o 60%.

2. Czynniki obniżające wartość użytkową lokali, powodujące obniżenie stawki czynszu, określone w ust. 1 pkt 1, 2, 3, jeżeli występują łącznie, uwzględnia się łącznie.

3. Czynnikiem podwyższającym wartość użytkową lokali, powodującym podwyższenie stawki czynszu jest położenie lokalu w budynkach:

- 1) 5 - kondygnacyjnym na I piętrze - o 10%;
- 2) 5 - kondygnacyjnym na II piętrze - o 5%;
- 3) 4 - kondygnacyjnym na I piętrze - o 5%;
- 4) 4 - kondygnacyjnym na II piętrze - o 2%;
- 5) 3 - kondygnacyjnym na I piętrze - o 5%.

§ 8. Zasady obniżania czynszu w zależności od uzyskiwanego przez wnioskodawcę dochodu, określa § 4 uchwały nr XXIV/272/2020 Rady Miasta Oleśnicy z dnia 30 grudnia 2020 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Oleśnicy (Dz. Urz. Województwa Dolnośląskiego z 2021 r. poz. 273, z późn. zm.).

§ 9. Stawkę czynszu za lokal zajmowany na podstawie umowy najmu socjalnego lokalu oraz za najem pomieszczenia tymczasowego ustala się w wysokości połowy stawki najniższego czynszu lokalu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy Miasta Oleśnicy.

§ 10. W razie najmu poszczególnych pomieszczeń w jednym lokalu mieszkalnym przez dwóch lub więcej najemców, za pomieszczenia używane wspólnie, najemcy płacą czynsz proporcjonalnie do powierzchni zajmowanej oddzielnie przez każdego z nich.

§ 11. Czynsz i opłaty za świadczenia są płatne do ostatniego dnia każdego miesiąca na rachunek bankowy Zakładu Budynków Komunalnych w Oleśnicy. Za datę zapłaty uważa się datę uznania rachunku bankowego Zakładu Budynków Komunalnych w Oleśnicy.

§ 12. 1. Czynsz za pomieszczenia w lokalu mieszkalnym przeznaczone do prowadzenia działalności gospodarczej strony ustalają w umowach najmu.

2. Jeżeli pomieszczenie jest wykorzystywane jednocześnie do celów użytkowych i mieszkalnych stosuje się stawki czynszu odpowiadające zasadniczemu przeznaczeniu.

3. Od pomieszczeń przynależnych czynszu i opłat nie pobiera się.

§ 13. 1. W przypadku czasowego niezamieszkiwania przez najemcę w lokalu mieszkalnym wskutek okoliczności od niego niezależnych, w szczególności ze względu na czasowe umieszczenie najemcy w Domu Opieki Społecznej lub długotrwałą chorobę wymagającą pobytu w placówce leczniczej - jeżeli brak jest innych osób zamieszkujących w lokalu wraz z najemcą zobowiązanych do zapłaty czynszu oraz pod warunkiem niezalegania, na dzień złożenia wniosku przez najemcę z płatnością czynszu i opłat eksploatacyjnych - najemca może ubiegać się o zawieszenie naliczania czynszu.

2. Najemca ubiegający się o zawieszenie naliczania czynszu za lokal mieszkalny składa pisemny wniosek, w którym podaje okoliczności uzasadniające jego złożenie, a także dołącza stosowne dokumenty na ich potwierdzenie.

3. Zawieszenie naliczania czynszu udzielane jest na czas określony do 12 miesięcy. W szczególnie uzasadnionych przypadkach istnieje możliwość przedłużenia tego terminu, po przedłożeniu dokumentów uzasadniających czasowe zawieszenie naliczania czynszu i uzyskaniu zgody wynajmującego.

4. Dopuszcza się również możliwość czasowego zawieszenia na wniosek najemcy naliczania opłat czynszowych w przypadku niemożności korzystania z lokalu mieszkalnego, gdy lokal ten ulegnie zniszczeniu wskutek zdarzeń losowych (np. pożar, zalanie lokalu lub pobyt w zakładzie karnym).

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 kolejnych latach

§ 14. 1. Zarządzanie budynkami, w których wyodrębniono własność lokali, wykonywane jest przez zarządców nieruchomości na podstawie umowy o zarządzanie nieruchomością zawartej ze wspólnotą mieszkaniową.

2. Zarządzanie budynkami, w których nie wyodrębniono własności lokali, stanowiącymi własność Gminy Miasta Oleśnicy, wykonywane jest przez jednostkę organizacyjną Gminy Miasta Oleśnicy - Zakład Budynków Komunalnych w Oleśnicy.

§ 15. Działaniem mającym na celu poprawę wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Oleśnicy jest wykonywanie czynności polegających na podejmowaniu wszelkich decyzji i dokonywaniu wszelkich czynności, zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie nie pogorszonym, zgodnie z jej przeznaczeniem, odpowiednio na podstawie udzielonych przez Burmistrza Miasta Oleśnicy pełnomocnictw lub wskazań do realizacji.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej i wysokość kosztów w kolejnych latach

§ 16. 1. Jako źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej przyjmuje się:

- 1) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne;
- 2) wpływy z czynszów za lokale użytkowe;
- 3) inne dochody budżetowe.

2. Procentowy udział źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej w poszczególnych latach przedstawia poniższa tabela:

Źródła finansowania w procentach	2022	2023	2024	2025	2026
Wpływy z czynszów za lokale mieszkalne	63	63	62	60	59
Wpływy z czynszów za lokale użytkowe	31	32	33	35	36
Inne dochody budżetowe	6	5	5	5	5
Razem	100	100	100	100	100

3. W związku ze sprzedażą lokali z zasobu wpływy z czynszów za lokale mieszkalne będą stopniowo maleć, a gospodarka mieszkaniowa będzie finansowana z większym udziałem wpływów za lokale użytkowe i z innych dochodów budżetowych.

4. Procentową wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na poszczególne rodzaje kosztów związanych z utrzymaniem zasobu przedstawia poniższa tabela.

Wydatki związane z utrzymaniem zasobu w procentach	2022	2023	2024	2025	2026
Koszty bieżącej eksploatacji	38%	54%	49%	46%	43%
Koszty remontów i modernizacji lokali i budynków	29%	21%	28%	17%	23%
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	9%	13%	12%	11%	11%
Wydatki inwestycyjne	15%	0%	0%	16%	14%
Konserwacja zasobu mieszkalnego	9%	12%	11%	10%	9%
Razem:	100%	100%	100%	100%	100%

5. W celu zabezpieczenia środków finansowych niezbędnych na realizację ustawowego obowiązku w zakresie zaspokajania roszczeń odszkodowawczych w przypadkach niedostarczenia lokalu socjalnego osobie uprawnionej z mocy wyroku sądowego prognozuje się wydatki na kolejne lata:

- 1) w roku 2022 - 70 000 zł;
- 2) w roku 2023 - 70 000 zł;
- 3) w roku 2024 - 70 000 zł;
- 4) w roku 2025 - 70 000 zł;
- 5) w roku 2026 - 70 000 zł.

Rozdział 8.

Poprawa wykorzystania i racjonalizacja gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy miasta Oleśnicy

§ 17. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Oleśnicy określa się poniższe zasady jako priorytetowe:

- 1) Gmina Miasto Oleśnica zapewnia mieszkania członkom wspólnoty samorządowej na zasadach określonych w uchwale nr XXIV/272/2020 Rady Miasta Oleśnicy z dnia 30 grudnia 2020 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Oleśnicy (Dz. Urz. Województwa Dolnośląskiego z 2021 r. poz. 273, z późn. zm.);
- 2) w celu umożliwienia szybszego uzyskania lokalu mieszkalnego osobom wpisanym na listę osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego, Gmina Miasto Oleśnica może proponować lokal do remontu we własnym zakresie z listy lokali wytypowanych do remontu we własnym zakresie;
- 3) Gmina Miasto Oleśnica podejmuje działania w zakresie stymulowania aktywności mieszkańców w zakresie zamian lokali, w celu dostosowania standardu i wielkości lokalu mieszkalnego do możliwości finansowych i stanu rodzinnego najemcy;
- 4) Gmina Miasto Oleśnica podejmuje działania zmierzające do pozyskiwania nieodpłatnie budynków, stanowiących mienie innych podmiotów lub jednostek samorządu terytorialnego, nadających się do adaptacji na lokale;
- 5) Gmina Miasto Oleśnica wspomaga finansowo działania Zakładu Budynków Komunalnych w Oleśnicy umożliwiające tworzenie warunków do sukcesywnej modernizacji i wzrostu atrakcyjności istniejącego mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Oleśnicy, zwłaszcza w odniesieniu do budynków zabytkowych;
- 6) Gmina Miasto Oleśnica dąży do dokonania sprzedaży wszystkich lokali w budynkach, w których liczba lokali wyodrębnionych i lokali niewyodrębnionych nie jest większa niż siedem, a udział Gminy Miasta Oleśnicy w częściach wspólnych nieruchomości jest mniejszy niż 30%.

Rozdział 9.

Postanowienia końcowe

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Oleśnicy oraz Dyrektorowi Zakładu Budynków Komunalnych w Oleśnicy.

§ 19. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego i wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2022 r.

Przewodniczący Rady Miasta Oleśnicy:
Aleksander Chrzanowski