



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 9 stycznia 2024 r.

Poz. 204

UCHWAŁA NR LXVI/414/2023 RADY GMINY MALCZYCE

z dnia 29 grudnia 2023 r.

w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Malczyce na lata 2024 - 2028

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 40 ze zm.) 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 ze zm.) Rada Gminy Malczyce uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Malczyce na lata 2024 – 2028 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Malczyce.

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

Przewodnicząca Rady Gminy Malczyce:
Monika Krzywdzińska

Załącznik nr 1 do uchwały Nr LXVI/414/2023
Rady Gminy Malczyce
z dnia 29 grudnia 2023 r.

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Malczyce na lata 2024-2028

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Malczyce na lata 2024-2028” zwany dalej „Programem” określa podstawowe zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Malczyce, tworząc warunki do racjonalnego gospodarowania i zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i mieszkalne położone w budynkach będących własnością i współwłasnością gminy.

§ 2. 1. Zasób mieszkaniowy Gminy Malczyce według stanu na dzień 13.12.2023 roku obejmuje 112 lokale o łącznej powierzchni użytkowej 4473,70 m², w tym 11 lokali socjalnych.

2. Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Malczyce określa poniższa tabela.

	miejscowość	L.p .	ulica	nr bud.	liczba lokali	lokali		m2
						komunalnych	socjalnych	
budynki stanowiące własność gminy	KWIETNO	1	Wspólna	9	1	1		36,81
		2	Wspólna	18	1	1		37,15
	MALCZYCE	3	1-go Maja	57	2	2		112,28
		4	Dworcowa	14	10	8	2	377,06
		5	Mickiewicza	47	1	1		66,45
		6	Sienkiewicza	7	1	1		34,82
		7	Sienkiewicza	11	1	1		45,35
		8	Sienkiewicza	40	3	3		181,84
		9	Stocznia	4	5	4	1	200,37
SUMA					25	22	3	1092,13
	miejscowość	L.p .	ulica	nr bud.	liczba lokali	lokali		m2
						komunalnych	socjalnych	
	CHEŁM	1	Strzegomska	22	1	1		20,50
budynki Wspólnot Mieszkaniowych z udziałem gminy	MALCZYCE	2	1-go Maja	5a	1	1		34,59
		3	1-go Maja	13	1	1		40,29
		4	1-go Maja	15	1	1		61,25
		5	1-go Maja	17	1	1		32,06
		6	1-go Maja	18	3	3		103,03
		7	1-go Maja	26	1	1		29,44
		8	1-go Maja	30	1	1		27,81
		9	1-go Maja	34	1	1		50,37
		10	1-go Maja	34a	3	3		74,84
		11	1-go Maja	46	1	1		11,94
		12	1-go Maja	56	1	1		50,84
		13	Dworcowa	12	3	2	1	100,09
		14	Kolonia Papierni	2	1	1		25,89
		15	Kolonia Papierni	4	4	3	1	159,35
		16	Łąkowa	5C	1	1		65,20
		17	Łąkowa	1	1	1		48,04
		18	Mazurowicka	4	2	1	1	59,72

		19	Mazurowicka	14	1	1		36,91
		20	Mickiewicza	8	1	1		41,63
		21	Mickiewicza	9	1	1		26,05
		22	Mickiewicza	11	1	1		47,35
		23	Mickiewicza	13	1	1		47,47
		24	Mickiewicza	16	1	0	1	20,57
		25	Mickiewicza	19	2	2		55,03
		26	Mickiewicza	21	1	1		62,15
		27	Mylna	1	1	1		45,07
		28	Mylna	3	1	1		40,03
		29	Ogrodowa	2	1	1		52,67
		30	Polna	2	1	1		57,45
		31	Polna	4	1	1		48,92
		32	Sienkiewicza	1	1	1		28,20
		33	Sienkiewicza	2	2	2		73,70
		34	Sienkiewicza	5	1	1		36,45
		35	Sienkiewicza	14	1	1		58,13
		36	Sienkiewicza	21	1	1		51,00
		37	Sienkiewicza	38	1	1		18,39
		38	Szkolna	7	1	1		41,12
		39	Topolowa	1	1	1		52,54
		40	Topolowa	3	3	3		130,32
		41	Traugutta	1	3	3		131,91
		42	Traugutta	2	4	4		162,08
		43	Traugutta	6	4	4		134,28
		44	Traugutta	8	2	2		71,04
		45	Traugutta	14	1	1		23,72
		46	Wąska	1	2	2		95,43
	MAZUROWICE	47	Kolejowa	1	4	0	4	92,23
		48	Długa	11	5	5		206,22
		49	Mleczarska	5	5	5		240,91
	ZAWADKA	50	Młyńska	9	1	1		71,08
		51	Młyńska	9a	1	1		65,01
		52	Młyńska	11	1	1		21,26
			SUMA		87	79	8	3381,57
	miescowość	L.p.	ulica	nr bud.	liczba lokali	lokali		m2
						komunalnych	socjalnych	
			RAZEM		112	101	11	4473,70

3. Stan techniczny budynków mieszkalnych z uwzględnieniem ich cech konstrukcyjnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy obrazuje tabela poniżej.

	miejscowość	L.p.	ulica	nr bud.	liczba lokali	konstrukcja		pokrycie dachu			wypośaenie			ocena stanu technicznego
						murowana	inne	dachówka	papa	inne	woda	kanalizacja	inst. elektryczna	
bud ynk i stan owi ące wła sno ść gmi ny	KWIETNO	1	Wspólna	9	1	+		+			+	+	+	Z
		2	Wspólna	18	1	+		+			+	+	+	Z
	MALCZYCE	3	1-go Maja	57	2	+		+			+	+	+	Ś
		4	Dworcowa	14	10	+		+		+	+	+	+	Z
		5	Mickiewicza	47	1	+		+			+	+	+	Ś
		6	Sienkiewicza	7	1	+		+			+	+	+	Ś
		7	Sienkiewicza	11	1	+		+			+	+	+	Ś
		8	Sienkiewicza	40	3	+		+			+	+	+	Ś
		9	Stocznia	4	5	+		+			+	+	+	Ś
SUMA					25									
	miejscowość	L.p.	ulica	nr bud.	liczba lokali	konstrukcja		pokrycie dachu			wypośaenie			ocena stanu technicznego
						murowana	inne	dachówka	papa	inne	woda	kanalizacja	inst. elektryczna	
	CHEŁM	1	Strzegomska	22	1									
bu dy nki Ws pól not Mi esz ka nio wy ch z ud zia łe m gm	MALCZYCE	2	1-go Maja	5a	1	+		+			+	+	+	D
		3	1-go Maja	13	1	+		+			+	+	+	Ś
		4	1-go Maja	15	1	+		+			+	+	+	Ś
		5	1-go Maja	17	1	+		+			+	+	+	Ś
		6	1-go Maja	18	3	+		+	+		+	+	+	Ś
		7	1-go Maja	26	1	+		+	+	+	+	+	+	Ś
		8	1-go Maja	30	1	+		+			+	+	+	D
		9	1-go Maja	34	1	+		+			+	+	+	Ś
		10	1-go Maja	34a	3	+		+	+		+	+	+	Ś
		11	1-go Maja	46	1	+		+			+	+	+	D
		12	1-go Maja	56	1	+		+			+	+	+	Ś
		13	Dworcowa	12	3	+		+			+	+	+	Ś
		14	Kolonia Papierni	2	1		+	+			+	+	+	Z

iny	15	Kolonia Papierni	4	4	+		+			+	+	+	Ś
	16	Łąkowa	5C	1	+		+			+	+	+	D
	17	Łąkowa	1	1	+			+		+	+	+	D
	18	Mazurówka	4	2	+		+			+	+	+	Ś
	19	Mazurówka	14	1	+		+	+		+	+	+	Ś
	20	Mickiewicza	8	1	+			+		+	+	+	Ś
	21	Mickiewicza	9	1	+		+			+	+	+	Ś
	22	Mickiewicza	11	1	+		+	+		+	+	+	Ś
	23	Mickiewicza	13	1	+		+	+		+	+	+	Ś
	24	Mickiewicza	16	1	+		+			+	+	+	D
	25	Mickiewicza	19	2	+		+			+	+	+	Ś
	26	Mickiewicza	21	1	+		+			+	+	+	Ś
	27	Mylina	1	1	+			+		+	+	+	Z
	28	Mylina	3	1	+		+			+	+	+	Ś
	29	Ogrodnia	2	1	+		+	+		+	+	+	Ś
	30	Polna	2	1	+		+			+	+	+	Z
	31	Polna	4	1	+		+	+		+	+	+	Z
	32	Sienkiewicza	1	1	+		+			+	+	+	Ś
	33	Sienkiewicza	2	2	+		+			+	+	+	Ś
	34	Sienkiewicza	5	1	+		+			+	+	+	Ś
	35	Sienkiewicza	14	1	+			+		+	+	+	D
	36	Sienkiewicza	21	1	+		+			+	+	+	Ś
	37	Sienkiewicza	38	1	+		+	+		+	+	+	Z
	38	Szkoła	7	1	+		+			+	+	+	Ś
	39	Topolowa	1	1	+		+			+	+	+	Ś
	40	Topolowa	3	3	+		+			+	+	+	Ś
	41	Traugutta	1	3	+		+			+	+	+	Ś
	42	Traugutta	2	4	+		+			+	+	+	D
	43	Traugutta	6	4	+		+			+	+	+	D
	44	Traugutta	8	2	+		+	+		+	+	+	Ś

		45	Traugutta	14	1	+		+			+	+	+	Z
		46	Wąska	1	2	+		+	+		+	+	+	Z
	MAZUROWICE	47	Kolejowa	1	4	+		+			+	1/2 +	i +	Ś
		48	Długa	11	5	+		+	+		+	+	+	Ś
		49	Mleczarska	5	5	+		+			+	+	+	Z
	ZAWADKA	50	Młyńska	9	1	+		+			+	+	+	Z
		51	Młyńska	9a	1	+		+			+	+	+	Ś
		52	Młyńska	11	1	+		+			+	+	+	Ś
			SUMA		87									
	miejscowość	L.p.	ulica	nr bud.	liczba lokali	konstrukcja		pokrycie dachu			wyposażenie			ocena stanu technicznego
						murowana	inne	dachówka	papa	inne	woda	kanalizacja	inst. elektryczna	

§ 3. 1. Prognozę poziomu zasobu gminy przedstawia poniższa tabela:

L.p.	rok	liczba lokali	
		ogółem	na sprzedaż
1	2024	112	2
2	2025	110	2
3	2026	108	2
4	2027	106	2
5	2028	104	2

2. Stan istniejącego zasobu mieszkaniowego będzie ulegał zmniejszeniu w wyniku wykupu lokali przez najemców. Polityka mieszkaniowa Gminy Malczyce winna zmierzać w kierunku prywatyzacji lokali komunalnych w budynkach stanowiących współwłasność Gminy Malczyce.

Rozdział 3.

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

§ 4. 1. W latach 2024 – 2028 Gmina planuje pozyskać środki zewnętrzne oraz przeznaczyć środki z budżetu na dokonanie modernizacji budynków stanowiących zasób gminy.

2. Plan remontów i modernizacji budynków i lokali przedstawia poniższa tabela.

L.p.	rok	ilość		Rodzaj prac	
		budynków	lokali	remonty	modernizacje
1	2024	1	w miarę potrzeb i możliwości	Okresowe przeglądy budynków, remonty bieżące w miarę potrzeb w oparciu o przeprowadzone przeglądy	Modernizacje budynków uzależnione będą od możliwości pozyskania dofinansowania ze środków krajowych i europejskich
2	2025	1			
3	2026	1			
4	2027	1			
5	2028	1			

§ 5. Remonty i modernizacje lokali wchodzących w skład zasobu gminy, mogą być wykonywane przez lokatorów (najemców), po uprzednim wyrażeniu zgody Wójta Gminy Malczyce oraz ustaleniu zasad rozliczenia kosztów ponoszonych z tego tytułu.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

§ 6. W okresie obowiązywania programu przewiduje się sprzedaż lokali we wspólnotach mieszkaniowych oraz na wniosek najemców zainteresowanych wykupem mieszkań.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu.

§ 7. 1. Stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej ustala Wójt Gminy Malczyce w drodze zarządzenia.

2. Dopuszcza się coroczną zwwyżkę czynszu o stopień inflacji.

3. Osobom będącym w trudnej sytuacji materialnej i życiowej Wójt Gminy może wyrazić zgodę na uregulowanie zaległości czynszu w formie zawarcia ugody, co do wysokości rat i harmonogramu spłaty istniejącego zadłużenia lub zaproponować zmianę lokalu na inny, o mniejszym metrażu lub niższym standardzie.

§ 8. 1. Polityka czynszowa powinna być wyważona, aby opłaty z czynszów zapewniały pokrycie kosztów bieżącego utrzymania i remontów zasobów mieszkaniowych, a jednocześnie były realne i możliwe do zapłaty przez lokatorów.

2. Wykaz czynników obniżających wartość użytkową lokalu oraz wskaźnik obniżający stawkę bazową w %:

a) Lokal bez urządzeń wodociągowych – 10%

b) Lokal bez instalacji kanalizacyjnej – 10%

c) Ogólny stan techniczny budynku – 10%

3. Wykaz czynników podwyższających wartość użytkową lokalu oraz wskaźnik podwyższający stawkę bazową w %:

a) Lokal wyposażony w centralne ogrzewanie – 10%

b) Lokal wyposażony w łazienkę – 10%

4. Maksymalna obniżka stawki bazowej nie może przekroczyć 30%

§ 9. Miesięczna stawka czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu socjalnego nie może przekroczyć 50% stawki bazowej lokalu komunalnego obowiązującej w gminnym zasobie mieszkaniowym.

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.

§ 10. 1. Czynności z zakresu administrowania zasobem mieszkaniowym Gminy Malczyce wykonują Malczyckie Usługi Komunalne sp. z o.o.

2. Lokalami w budynkach stanowiących współwłasność gminy zarządzają zarządy wspólnot mieszkaniowych.

§ 11. 1. Zadania z zakresu administrowania mieszkaniowym zasobem gminy obejmują w szczególności:

- 1) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i zabezpieczenia nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem, a także zapewnienie ich właściwej eksploatacji;
- 2) wykonywanie czynności związanych z najmem lokali:
 - a) zawieranie umów najmu,
 - b) naliczanie, pobieranie i rozliczanie należności od najemców,
 - c) windykacja zaległych należności;
- 3) prowadzenie ewidencji mieszkaniowego zasobu gminy, budynkowego i lokalowego wraz z ich najemcami;
- 4) wyrażanie zgody na wykonywanie w lokalu ulepszeń przez lokatorów oraz określanie rozliczeń z tego tytułu, sprawowanie funkcji kontrolnych w zakresie utrzymania czystości i porządku w obrębie budynków komunalnych;
- 5) planowanie i realizację remontów i modernizacji budynków.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2024 - 2028.

§ 12. 1 Za źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w zakresie eksploatacji, konserwacji i remontów przyjmuje się:

- 1) wpływy z czynszu najmu lokali;
- 2) środki wydzielone z budżetu gminy;
- 3) środki pochodzące ze sprzedaży lokali;

2. Dodatkowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być:

- 1) środki z programów rządowych;
- 2) środki pozyskiwane z funduszy Unii Europejskiej.

Rozdział 8.

Wysokość wydatków 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
wydatki inwestycyjne.**

§ 13. 1. Wydatki w kolejnych latach na koszty remontów i modernizacji mieszkaniowego zasobu gminy będą kształtowały się w zależności od możliwości pozyskania dodatkowych źródeł finansowania oraz ewentualnej sprzedaży budynków i lokali mieszkalnych.

2. Gmina prowadzić będzie drobne naprawy i remonty bieżące odpowiednio do zaistniałych potrzeb w tym zakresie.

3. Zakładany podział wydatków przedstawia tabela poniżej.

L.p.	rok	Podział wydatków			
		Koszty eksploatacji w zł	Koszty remontów i modernizacji w zł	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi w zł	Wydatki inwestycyjne w zł
1	2024	190 000	100 000	40 000	0
2	2025	190 000	100 000	41 000	0
3	2026	195 000	90 000	41 000	0
4	2027	195 000	80 000	42 000	0
5	2028	200 000	80 000	42 000	0

Rozdział 9.

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

§ 14. 1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy należy:

1. systematycznie zmieniać wysokość stawki bazowej czynszu najmu lokali,
2. zmniejszyć liczbę wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy.
3. wspierać dobrowolne zamiany lokali celem maksymalnego wykorzystania powierzchni użytkowej na jednego mieszkańca
4. pozyskiwać fundusze z dodatkowych źródeł finansowania w celu wykonania modernizacji budynków o niskim standardzie wyposażenia (brak wody, w.c., c.o.).
5. odzyskiwać lokale z przeznaczeniem na lokale socjalne
6. zwiększyć skuteczność windykacji zadłużenia najemców poprzez wprowadzenie możliwości odpracowywania zadłużenia.