



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 5 listopada 2024 r.

Poz. 5427

UCHWAŁA NR V/31/24 RADY GMINY PRZEWORNO

z dnia 24 października 2024 r.

w sprawie „Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Przeworno na lata 2024 – 2029”

Na podstawie art. 18 ust. 1 i ust. 2 pkt 15 oraz art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz.U. z 2024 r. poz. 1465) 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 o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz.U. z 2023 r. poz. 725) Rada Gminy Przeworno uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. Użyte w niniejszej uchwale określenia oznaczają:

- 1) Rada Gminy – Radę Gminy Przeworno;
- 2) Gmina – Gminę Przeworno;
- 3) Wójt – Wójta Gminy Przeworno.

Rozdział 2. Wielkość i stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy

§ 2. Uchwała ma zastosowanie wyłącznie do mieszkaniowego zasobu Gminy Przeworno.

§ 3. 1. Wielkość zasobów mieszkaniowych Gminy z podziałem na lokale mieszkalne i lokale socjalne zawiera Tabela 1.

Tabela 1. Budynki z lokalami mieszkalnymi i socjalnymi

Lp.	Lokalizacja	Liczba lokali [szt.]		Powierzchnia użytkowa [m ²]		udział Gminy we własności	Stan techniczny
		m	s	m	s		
1.	Przeworno ul. Strzełińska 10	1	0	31,84	0	$\frac{1228}{10000}$	zły
2.	Przeworno ul. Kolejowa 5	2	0	120,33	0	$\frac{4411}{10000}$	dobry
3.	Przeworno ul. Poczтовая 34 B	1	0	20,63	0	$\frac{647}{10000}$	średni
4.	Przeworno ul. Strzełińska 37	1	0	39,18	0	$\frac{539}{10000}$	dobry
5.	Sarby 89	1	0	100,00	0	100 %	średni

6.	Miłocice 14	0	1	0	17,48	100 %	zły, wyłączony z użytku
7.	Ostrężna 4	1	0	92,00	0	100 %	średni
8.	Ostrężna 6	1	0	75,00	0	100 %	średni
9.	Ostrężna 16	1	0	52,60	0	100 %	zły, wyłączony z użytku
10.	Rożnów 48	2	0	109,69	0	$\frac{4700}{10000}$	zły
11.	Samborowiczki 32	2	0	128,77	0	100 %	dobry/zły
12.	Strużyna 13	1	0	58,34	0	100 %	dobry
13.	Dzierzkowa 1 A	0	2	0	91,45	$\frac{2150}{10000}$	średni
14.	Dzierzkowa 13	1	0	70,95	0	$\frac{6087}{10000}$	średni
15.	Krynka 5	1	0	80,00	0	100 %	zły
16.	Jęglowa ul. Skalników 29	0	1	0	30,54	$\frac{4865}{10000}$	średni
17.	Sarby 40	1	0	41,63	0	$\frac{2630}{10000}$	zły
18.	Sarby 40B	1	0	334,0	0	100%	zły
19.	Cierpice 50	1	0	54,45	0	$\frac{5572}{10000}$	zły
20.	Sarby 52	1	4	24,28	231,92	100%	dobry
21.	Jęglowa, ul. Korczaka 6a	1	0	40,51	0	100%	zły
22.	Strużyna 34	2	0	62,18	0	$\frac{6150}{10000}$	średni
23.	Jagiello 11a/2	1	0	30,53	0	$\frac{490}{10000}$	dobry
Razem :		24	8	1622,91	371,39		

Objaśnienia do tabeli nr 1:*m – lokale mieszkalne**s – lokale socjalne*

2. W latach 2024-2029 Gmina nie przewiduje budowy lokali mieszkalnych, ani socjalnych.

3. Przyjmuje się prognozę wielkości stanu zasobów mieszkaniowych w kolejnych latach, z podziałem na lokale mieszkalne i socjalne, z uwzględnieniem stanu technicznego i zakładanej sprzedaży w poszczególnych latach, którą zawierają Tabele 2, 3 i 4.

Tabela 2. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego

Lp.	Rodzaj lokalu	Ilość lokali w zasobie w poszczególnych latach [szt.]					
		2024	2025	2026	2027	2028	2029
1.	mieszkalne	24	22	21	20	19	18
2.	socjalne	8	8	8	8	8	8
Razem:		32	30	29	28	27	26

1) Prognozowane wielkości mają charakter szacunkowy, mogą odbiegać od zaistniałych w trakcie realizacji niniejszego programu.

Tabela 3. Prognoza stanu technicznego lokali socjalnych

Kolejne lata	Ilość lokali [szt.]	Stan techniczny		
		dobry	średni	zły
2024	8	3	3	2

2025	8	3	3	2
2026	8	3	3	2
2027	8	3	3	2
2028	8	3	3	2
2029	8	3	3	2

Tabela 4. Prognoza stanu technicznego pozostałych lokali mieszkalnych

Kolejne lata	Ilość lokali [szt.]	Stan techniczny		
		dobry	średni	zły
2024	24	7	8	9
2025	22	7	8	7
2026	21	7	7	7
2027	20	7	7	6
2028	19	7	7	5
2029	18	7	7	4

4. Prognoza dotycząca stanu technicznego zasobu mieszkaniowego przy uwzględnieniu realizacji planu potrzeb oraz planu remontów i modernizacji tego zasobu – Rozdział 3 Tabela 5 niniejszej uchwały - zakłada systematyczną poprawę stanu technicznego lokali i budynków.

Rozdział 3.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji w latach 2024 – 2029

§ 4. 1. Potrzeby remontowe i modernizacyjne zapewniające poprawę stanu technicznego budynków mieszkalnych w prognozowanym okresie 2024-2029 oraz planowany zakres remontów z podziałem na rodzaje robót przedstawiają się następująco:

Tabela 5. Potrzeby remontowe i modernizacyjne

Stan techniczny	Liczba budynków			
	dachy	kominy	elewacje	stolarka drzwiowa i okienna
dobry	7	7	5	10
średni	8	7	10	5
zły	8	9	9	9

Tabela 6. Zakres remontów, z podziałem na rodzaje robót oraz szacunkowe koszty w tys. zł

Zakres remontów	Kolejne lata					
	2024	2025	2026	2027	2028	2029
roboty dekarские	10	140	80	80	0	200
roboty ogólnobudowlane	10	0	15	30	45	90
wymiana stolarki drzwiowej i okiennej	0	20	0	15	10	25
Razem:	20	160	95	125	55	315
Ogółem:	770					

2. Realizacja potrzeb w zakresie wykonywania bieżących napraw i remontów realizowana będzie w pierwszej kolejności tam, gdzie wymagać tego będzie stan techniczny budynków i bezpieczeństwo ich mieszkańców.

3. Dane z Tabeli 6 stanowią podstawę do planowania wydatków na potrzeby remontowe i modernizacyjne w kolejnych latach budżetowych.

4. Wydatki, o których mowa w ust. 3, mogą być zwiększane w trakcie roku budżetowego uchwałą Rady Gminy.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 5. 1. Gmina kontynuować będzie sprzedaż lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy, na zasadach określonych odrębną uchwałą.

2. Sprzedaż będzie obejmowała:

- 1) lokale, na które zawarte są umowy najmu – na pisemny wniosek najemcy;
- 2) lokale bez zawartych umów najmu – na zasadach określonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami.

3. Zapisy ust. 1 i 2 nie dotyczą lokali socjalnych.

4. Planowaną sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach przedstawia Tabela 7.

Tabela 7. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych

Rok	Ilość lokali mieszkalnych [szt.]
2024	1
2025	2
2026	1
2027	1
2028	1
2029	1

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 6. 1. Stawkę czynszu za najem 1m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy ustala w drodze zarządzenia Wójt, z uwzględnieniem czynników obniżających i podwyższających ich wartość użytkową, w szczególności uwzględniającą:

- 1) lokalizację budynku;
- 2) położenie lokalu w budynku;
- 3) wyposażenie budynku i lokali w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan;
- 4) ogólny stan techniczny budynku.

2. Z uwagi na specyfikę usytuowania budynków mieszkalnych stanowiących zasób mieszkaniowy Gminy, zlokalizowane w centralnej części gminy, czynnik określony w § 6 ust. 1 pkt 1 nie wpływa na wzrost ani na obniżenie stawki bazowej czynszu.

3. Lokale mieszkalne znajdujące się w zasobach mieszkaniowych Gminy usytuowane są w budynkach dwu i trzy kondygnacyjnych. Z uwagi na fakt, że zdecydowana większość lokali mieszkalnych usytuowana jest na parterze, a tylko nieliczne usytuowane są na I piętrze, czynnik określony w § 6 ust. 1 pkt 2 nie powoduje zwiększenia ani obniżenia stawki bazowej czynszu.

4. Ustala się następujące czynniki obniżające stawkę bazową:

- 1) mieszkanie bez urządzeń wod.-kan. – o 20 %;
- 2) zły ogólny stan techniczny budynku – o 5 %.

5. Ustala się następujące czynniki podwyższające stawkę bazową:

- 1) wyposażenie lokalu w wc – o 30% - przez wc rozumie się doprowadzoną do łazienki lub wydzielonego pomieszczenia instalację wod.-kan. umożliwiającą podłączenie muszli klozetowej i spłuczki, dotyczy to również wc przynależnego do lokalu położonego poza lokalem na tej samej kondygnacji do wyłącznego użytku najemcy;
- 2) wyposażenie lokalu w łazienkę – o 30% - przez łazienkę rozumie się wydzielone w mieszkaniu pomieszczenie mające stałe instalacje wod.-kan., ciepłej wody (dostarczanej z urządzeń zainstalowanych w lokalu lub poza nim) umożliwiające podłączenie wanny lub brodzika, lub umywalki - z osprzętem;
- 3) wyposażenie lokalu w c. o. – o 30% - przez centralne ogrzewanie rozumie się instalację grzejną oraz dostarczanie do lokalu energii cieplnej z urządzeń grzewczych indywidualnych, umożliwiających dostarczenie energii cieplnej do pojedynczego lokalu lub z urządzeń grzewczych wspólnych dla całego budynku;

- 4) średni ogólny stan techniczny budynku – o 5 %;
- 5) dobry ogólny stan techniczny budynku – o 10 %.

§ 7. 1. Podwyższanie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu mieszkalnego, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela-Gminy, nie może być dokonywane częściej niż co 12 miesięcy.

2. Stawki bazowe czynszu za 1 m² lokalu, o którym mowa w ust. 1, są każdorazowo większe do 25% w odniesieniu do poprzednio obowiązujących.

3. Stawka bazowa czynszu za najem 1 m² lokalu socjalnego nie może przekraczać 50% stawki 1 m² najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

4. Wysokość stawki bazowej czynszu w prognozowanym okresie, z uwzględnieniem ust. 1, przedstawia Tabela 8.

Tabela 8. Prognozowane stawki czynszu

Stawka czynszu [zł/m ²]	Kolejne lata prognozy											
	2024		2025		2026		2027		2028		2029	
	s	m	s	m	s	m	s	m	s	m	s	m
bazowa	4,40	8,79	5,50	10,99	6,87	13,74	8,59	17,18	10,74	21,48	13,43	26,85
max.	8,34	16,68	10,43	20,85	13,03	26,06	16,29	32,58	20,36	40,73	25,45	50,91

Objaśnienia do tabeli:

s – dotyczy lokali socjalnych

m – dotyczy pozostałych lokali mieszkalnych

Rozdział 6.

Sposób i zasady zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy

§ 8. 1. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy należy do wyłącznej kompetencji Wójta.

2. Wójt, sprawując zarząd mieszkaniowym zasobem Gminy, kieruje się względami racjonalnej gospodarki mieszkaniowej.

§ 9. 1. Zasoby mieszkaniowe Gminy znajdujące się w budynkach, w których Gmina posiada mniejszościowy udział oraz w budynkach o złym stanie technicznym, wymagających dużych nakładów finansowych, w których nie ma zawartych umów najmu, należy sprzedać w pierwszej kolejności.

2. Sprzedaż zasobów mieszkaniowych, o których mowa w ust. 1 następuje w oparciu o przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz na zasadach określonych odrębną uchwałą.

§ 10. 1. Zarządzający mieszkaniowym zasobem Gminy w trakcie realizacji niniejszego programu będzie podejmował działania w celu poprawy sytuacji mieszkaniowej lokatorów najmujących lokale mieszkalne w złym stanie technicznym.

2. Zamierzony efekt ma być realizowany poprzez zaproponowanie przez Gminę najemcom tych lokali, innych lokali znajdujących się w zasobie Gminnym, w lepszym stanie technicznym, niekoniecznie spełniających kryteria lokalu zamiennego.

§ 11. W prognozowanym okresie nie przewiduje się zmian w sposobie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2024 – 2029

§ 12. 1. Poza środkami budżetowymi, o których mowa w § 4 ust. 3 i 4 niniejszej uchwały źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej będą:

- 1) wpływy z czynszów za lokale socjalne, lokale mieszkalne i lokale użytkowe;
- 2) wpływy ze sprzedaży lokali mieszkalnych;
- 3) dotacje celowe;

4) środki zewnętrzne.

2. Koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego, w tym m.in. koszty bieżącej eksploatacji i koszty remontów powinny być pokrywane z czynszu za lokale socjalne i lokale mieszkalne, a w brakującej wysokości pokrywane ze środków własnych Gminy.

3. Docelowym działaniem Gminy jest doprowadzenie do sytuacji, w której gospodarka mieszkaniowa będzie finansowała się samoistnie.

Rozdział 8.

Wysokość wydatków na lokale mieszkalne i budynki mieszkalne w zakresie remontów i modernizacji

§ 13. 1. Środki finansowe pochodzące z czynszu za lokale mieszkalne przeznacza się na koszty związane z bieżącym utrzymaniem i administrowaniem oraz remonty i modernizację lokali będących w mieszkaniowym zasobie Gminy.

2. Wysokość rocznych wydatków na zasób mieszkaniowy określa Rada Gminy w uchwale budżetowej, uwzględniając koszty opisane w ust. 1 oraz koszty wynikające z potrzeb remontowych i modernizacji określonych w Tabeli 9.

Tabela 9. Prognoza wydatków z podziałem na koszty

Lp.	Nazwa	Planowane koszty utrzymania zasobu komunalnego w poszczególnych latach [zł]						Razem
		2024	2025	2026	2027	2028	2029	
1.	koszty bieżącej eksploatacji	46 000	46 000	48 800	49 000	51 000	53 000	293 800
2.	koszty remontów oraz modernizacji lokali i budynków	15 000	22 500	23 000	23 000	26 000	26 000	135 500
3.	koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	5 700	6 000	6 100	6 100	6 300	6 300	36 500
4.	wydatki inwestycyjne	20 000	160 000	95 000	125 000	55 000	315 000	770 000
5.	pozostałe koszty	5 000	6 000	7 000	8 000	9 000	10 000	45 000
Ogółem:		91 700	240 500	179 900	211 100	147 300	410 300	

Rozdział 9.

Zamierzone działania w celu racjonalnego wykorzystania zasobu mieszkaniowego

§ 14. 1. Założeniem racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy jest doprowadzenie do sytuacji, w której, po zabezpieczeniu sytuacji mieszkaniowej osób znajdujących się w trudnej sytuacji życiowej, jak największa ilość lokali mieszkalnych i budynków mieszkalnych zostanie sprywatyzowana.

2. Działania podjęte w oparciu o ust. 1 spowodują zmniejszenie realnych wydatków Gminy na utrzymanie i modernizację infrastruktury mieszkaniowej.

3. W prognozowanym okresie nie przewiduje się zamian lokali mieszkalnych w związku z remontami budynków i lokali mieszkalnych.

Rozdział 10.

Postanowienia końcowe

§ 15. Traci moc uchwała nr IV/25/24 Rady Gminy Przeworno z dnia 3 września 2024 r. w sprawie „Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Przeworno na lata 2024 – 2029”.

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Przeworno.

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

Przewodnicząca Rady Gminy Przeworno:
Sylwia Bujak-Porębska