



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 14 stycznia 2016 r.

Poz. 257

### UCHWAŁA NR XV/90/2015 RADY GMINY LEGNICKIE POLE

z dnia 30 grudnia 2015 r.

#### **w sprawie przyjęcia "Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Legnickie Pole na lata 2015-2019"**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt.15, art. 40 ust. 1 ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2015r. poz. 1515) oraz 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 2005r. Nr 31, poz. 266 z późn zm.) uchwala się, co następuje:

**§ 1.** Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Legnickie Pole na lata 2015-2019”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Legnickie Pole.

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

Przewodniczący Rady Gminy Legnickie Pole:

*W. Kostuń*

Załącznik do Uchwały Nr XV/90/2015  
Rady Gminy Legnickie Pole  
z dnia 30 grudnia 2015 r.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Legnickie Pole został opracowany stosownie do postanowień art. 21 ust.1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późniejszymi zmianami).

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Legnickie Pole na lata 2015-2019 w miarę zaistniałej potrzeby będzie podlegał aktualizacji.

## **Rozdział 1.** **Postanowienia ogólne**

§ 1. „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Legnickie Pole na lata 2015-2019” określa podstawowe zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Legnickie Pole oraz ustala strategię działania w zakresie:

- 1) zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej;
- 2) poprawy warunków zamieszkiwania najemców mieszkaniowego zasobu gminy;
- 3) poprawy skuteczności zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy;
- 4) dążenie do racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1. **Gminie** – należy przez to rozumieć gminę Legnickie Pole;
2. **Wójcie** – należy przez to rozumieć Wójta gminy Legnickie Pole;
3. **Programie** – należy przez to rozumieć Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Legnickie Pole na lata 2015-2019;
4. **Ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późniejszymi zmianami);
5. **Mieszkaniowym zasobie gminy** – należy przez to rozumieć budynki mieszkalne stanowiące w całości własność gminy oraz budynki mieszkalne stanowiące w części własność gminy Legnickie Pole;
6. **Lokalu socjalnym** - należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art.2 ust.1 pkt 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późniejszymi zmianami);
7. **Budynku lub lokalu komunalnym** - należy przez to rozumieć budynek lub lokal należący do mieszkaniowego zasobu gminy Legnickie Pole;
8. **Instalacji wodociągowej** – należy przez to rozumieć układy połączonych przewodów, urządzeń służących do zaopatrywania budynków w zimną i ciepłą wodę, spełniających wymagania jakościowe określone w przepisach odrębnych dotyczących warunków, jakim powinna odpowiadać woda przeznaczona do spożycia przez ludzi;
9. **Instalacji kanalizacyjnej** – należy przez to rozumieć układ połączonych przewodów wraz z urządzeniami, przyborami i wpustami odprowadzającymi ścieki oraz wody opadowe do pierwszej studzienki od strony budynku;
10. **Centralnym ogrzewaniu** – należy przez to rozumieć instalację służącą do ogrzewania energią cieplną dostarczoną z kotłowni lokalnej, osiedlowej lub domowej;
11. **Czynszu** – należy przez to rozumieć świadczenie należne z tytułu najmu lokalu ustalone dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Legnickie Pole.

**§ 3. Program swym zakresem obejmuje:**

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy,
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji budynków i lokali,
- 3) planowaną sprzedaż lokali oraz działania zwiększające zasób mieszkaniowy gminy,
- 4) zasady polityki czynszowej,
- 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej,
- 7) wysokość wydatków na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy,
- 8) inne działania mające na celu poprawę i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

**Rozdział 2.****Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy Legnickie Pole**

**§ 4. 1.** Według stanu na dzień 1 stycznia 2015 r. do zasobu mieszkaniowego gminy Legnickie Pole wchodzi:

- a) lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących w całości własność gminy,
- b) lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących w części własność gminy.

Zasób mieszkaniowy gminy przedstawia **załącznik nr 1** do „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Legnickie Pole na lata 2015-2019”.

2. Stan techniczny budynków jest pochodną ich struktury wiekowej, zostały one wybudowane przed rokiem 1945.

Charakterystyka aktualnego stanu technicznego budynków dokonywana jest w trzech grupach klasyfikacyjnych:

- a) **stan dobry** – budynki wymagające jedynie bieżącej konserwacji;
- b) **stan średni** – budynki, w których wymagane są remonty pokryć dachowych, komina oraz elewacji;
- c) **stan zły** – budynki, w których wymagane są remonty elementów konstrukcyjnych.

Charakterystyka aktualnego stanu technicznego budynków gminy Legnickie Pole przedstawia **załącznik nr 2** do „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Legnickie Pole na lata 2015-2019”.

Zasób mieszkaniowy gminy Legnickie Pole stanowi 11 budynków, w których znajduje się 28 lokali mieszkalnych. Zakres prac remontowych wyodrębnionych budynków oraz lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy przedstawia **załącznik nr 3 i 4** do „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Legnickie Pole na lata 2015-2019”.

W ramach stanu technicznego budynków, które wchodzi w skład mieszkaniowego zasobu gminy Legnickie Pole będą podejmowane czynności, których celem jest zmniejszenie liczby lokali znajdujących się w średnim stanie technicznym.

3. Stan wyposażenia technicznego lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy Legnickie Pole.

Lokale mieszkalne położone w budynkach w całości oraz w części stanowiące własność gminy Legnickie Pole wyposażone są w pełni w instalację wodociągową, kanalizacyjną oraz elektryczną (100%). W centralne ogrzewanie etażowe wyposażonych jest 18 lokali mieszkalnych (64%). W mieszkaniowym zasobie gminy Legnickie Pole nie wyodrębniono lokali posiadających instalację centralnego ogrzewania zbiorczą oraz instalację gazową.

Standard oraz wyposażenie lokali mieszkalnych w mieszkaniowym zasobie gminy przedstawia **załącznik nr 5** do „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Legnickie Pole na lata 2015-2019”

### **Rozdział 3.**

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

§ 5. W zależności od potrzeb finansowych gminy Legnickie Pole w każdym roku budżetowym należy przewidzieć środki finansowe na remonty zasobu mieszkaniowego. Pozwoli to w okresie objętym programem gospodarowania na realizację bieżących napraw i konserwacji. Jednym z podstawowych założeń w zakresie gospodarki mieszkaniowej powinno być kształtowanie stawek czynszu za wynajem lokali w takiej wysokości, aby uzyskane wpływy były wystarczające na pokrycie wydatków w zakresie bieżącej eksploatacji oraz konserwacji. Działania te z kolei umożliwią utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie nie ulegającym pogorszeniu.

#### **Analiza potrzeb mieszkaniowych**

§ 6. 1. Wielkość potrzeb mieszkaniowych, których realizacja należy do jednych z podstawowych obowiązków gminy określa się w szczególności na podstawie:

a) liczby złożonych wniosków dotyczących przydziału mieszkania:

- dla osób znajdujących się w trudnej sytuacji materialnej, osiągających niskie dochody,

b) konieczności zapewnienia lokali zamiennych.

2. Według stanu na dzień 31 grudnia 2014 r. zapotrzebowanie na lokale komunalne zgłosiło 38 wnioskodawców, w 2015 roku wpłynął jeden wniosek.

#### **Analiza potrzeb remontowych**

§ 7. Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych określone są na podstawie stanu technicznego budynków i lokali, w oparciu o wyniki okresowych, dokonywanych co najmniej raz w roku przeglądów technicznych, wykonywanych na podstawie art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz.U. z 2013 r., poz. 1409 ze zm.) przez inspektorów posiadających odpowiednie uprawnienia budowlane w określonej specjalizacji.

Inwentaryzacja stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy Legnickie Pole wskazuje na konieczność podjęcia działań remontowych, które przedstawia załącznik nr 3 i 4 do „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Legnickie Pole na lata 2015-2019”.

#### **Plan remontów nieruchomości gminnych**

§ 8. 1. Remonty i modernizacje lokali prowadzone będą w miarę zaistniałych potrzeb i możliwości finansowych właściciela.

2. Zadania w tym zakresie ujmowane będą w corocznym budżecie gminy.

### **Rozdział 4.**

#### **Sprzedaż lokali oraz planowane działania w kolejnych latach**

§ 9. Sprzedaż lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność gminy, współwłasność gminy i osób fizycznych uzależniona będzie od zainteresowania najemców wykupem mieszkań.

W latach 2015-2019 obejmujących „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Legnickie Pole” prognozuje się sprzedaż dwóch lokali mieszkalnych

w miejscowości Mikołajowice 19 oraz sześciu lokali mieszkalnych i jeden lokal użytkowy w miejscowości Raczkowa 1.

Zgodnie z założeniami programu w celu powiększania zasobu mieszkaniowego gminy planowane są następujące działania:

- 1) pozyskiwanie budynków oraz wyodrębnionych lokali mieszkalnych poprzez ich zakup od różnych podmiotów.
- 2) adaptacja lokali użytkowych na cele mieszkalne.

Podejmowanie działań związanych z pozyskiwaniem lokali uzależnione jest od wielkości środków finansowych przeznaczonych na ten cel.

## **Rozdział 5. Zasady polityki czynszowej**

**§ 10. 1.** Stawkę bazową czynszu za 1 m<sup>2</sup> w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Legnickie Pole ustala Wójt Gminy w drodze zarządzenia i w oparciu o zasady określone w niniejszym rozdziale.

2. Nie planuje się obniżenia czynszu na wnioski *Najemców* lokali o niskich dochodach.

3. Ustala się następujące czynniki obniżające i podwyższające stawkę podstawową:

1) czynniki obniżające :

- a) budynki zlokalizowane poza miejscowością Legnickie Pole – 10%;
- b) mieszkanie w suterenie – 20%;
- c) mieszkanie wspólne – 20%;
- d) mieszkanie położone powyżej drugiej kondygnacji – 20%;
- e) mieszkanie o niskim stopniu nasłonecznienia (np. kuchnia bez okna) – 20%;
- f) mieszkanie bez urządzeń wodociagowych – 20%;
- g) mieszkanie położone w budynku przeznaczonym do rozbiórki – 20%.

2) podwyższenie czynszu może nastąpić tylko z tytułu trzech czynników :

- a) mieszkanie wyposażone w łazienkę – 20%;
- b) mieszkanie wyposażone w WC – 20%;
- c) mieszkanie wyposażone w centralne ogrzewanie – 20%.

## **Rozdział 6.**

### **Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy Legnickie Pole**

**§ 11. 1.** Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy Legnickie Pole polega na podejmowaniu działań, których celem jest utrzymanie nieruchomości w stanie nie ulegającym pogorszeniu, zgodnie z jego przeznaczeniem, jak również na zapewnieniu bezpiecznego użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości.

2. Podmiotem, któremu powierzono czynności zarządzania zasobem komunalnym, w którym nie wyodrębniono własności lokali, jest Gminny Zakład Gospodarki Komunalnej w Legnickim Polu.

3. Przewiduje się, że w miarę postępującej prywatyzacji lokali mieszkalnych w budynkach wielolokalowych zarząd nad nimi przejmować będą wspólnoty mieszkaniowe, według zasad określonych w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2015 r., poz. 1892).

## **Rozdział 7.**

### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej**

**§ 12. 1.** Podstawowe źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej gminy to:

- a) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne,
- b) wpływy z czynszów za lokale użytkowe i pomieszczenia gospodarcze,

c) inne środki budżetowe.

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 tych budynków.

3. Prognoza wysokości źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej, w tym planowane przychody uzyskane z tytułu najmu dzierżawy obiektów w latach 2015-2019 przedstawia **załącznik nr 6** do „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Legnickie Pole”.

#### **Rozdział 8.**

##### **Wysokość wydatków w okresie obowiązywania programu z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów i modernizacji lokali oraz koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi**

§ 13. 1. W związku z pogarszającym się stanem technicznym mieszkaniowego zasobu gminy, konieczne jest dokonywanie remontów mieszkań celem utrzymania ich w należytym stanie technicznym.

2. Przewidywane wydatki w latach 2015-2019 dotyczące kosztów eksploatacji, zarządzania, remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego gminy Legnickie Pole przedstawia **załącznik nr 7** do „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Legnickie Pole na lata 2015-2019”.

3. Na koszty bieżącego utrzymania składają się wydatki ponoszone na utrzymanie klatek schodowych, remont lokali zasobu gminnego przeprowadzony przez mieszkańców rozliczany okresowo w czynszu, usługi kominiarskie, pozostałe wydatki.

4. Na obsługę wspólnot składają się m.in.:

- a) wpłaty na Fundusz remontowy na poczet planowanych przez wspólnoty remontów mieszkaniowego zasobu gminnego oraz partycypacji w pozostałych remontach nieplanowanych;
- b) koszty zarządzania;
- c) ubezpieczenie budynków;
- d) eksploatacja bieżąca.

#### **Rozdział 9.**

##### **Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Legnickie Pole**

§ 14. 1. Wynajmowanie przez gminę lokali mieszkaniowych od innych właścicieli w celu ich podnajęcia osobom uprawnionym.

2. Podjęcie skutecznych działań w celu wprowadzenia dużych bonifikat dla najemców, przy sprzedaży lokali. egzekwowania regularnych i terminowych płatności czynszu. Nieregulowanie zobowiązań czynszowych stanowi podstawę do wypowiedzenia umów najmu oraz kierowania spraw o zapłatę na drogę postępowania sądowego. Zaległości czynszowe uruchamiające proces windykacji obejmującą trzy kolejne okresy płatności.

3. Realizacja założeń mających na celu uregulowanie zaległości czynszowych przez lokatorów.

4. Podejmowanie działań mających na celu zabezpieczenie corocznie w budżecie Gminy stosownych środków finansowych na wykonanie remontów bieżących lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Legnickie Pole.

5. Prywatyzacja lokali znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy.

Załącznik Nr 1 do „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Legnickie Pole na lata 2015-2019”

**ZASÓB MIESZKANIOWY GMINY  
LEGNICKIE POLE**

<b>Forma własności</b>	<b>Miejscowość</b>	<b>Liczba budynków</b>	<b>Liczba lokali mieszkalnych</b>	<b>Powierzchnia użytkowa lokali [m<sup>2</sup>]</b>
Budynki mieszkalne stanowiące w całości własność gminy Legnickie Pole	Raczkowa	1	6	244,54
	Bartoszków	1	1	88,27
Budynki mieszkalne stanowiące w części własność gminy Legnickie Pole	Legnickie Pole	3	6	305,48
	Mikołajowice	1	2	82,20
	Taczalin	1	2	69,00
	Księginice	1	1	62,40
	Gniewomierz	3	11	560,40
<b>Razem</b>		11	28	1412,29

Załącznik Nr 2 do „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Legnickie Pole na lata 2015-2019”

**CHARAKTERYSTYKA AKTUALNEGO STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW GMINY  
LEGNICKIE POLE**

Liczba budynków mieszkalnych	Stan techniczny budynków					
	Dobry	%	Średni	%	Zły	%
11	9	81,82	2	18,18	0	0

*Źródło: dane własne gminy Legnickie Pole.*

Załącznik Nr 3 do „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Legnickie Pole na lata 2015-2019”

**ZAKRES PRAC REMONTOWYCH - BUDYNKI**

<b>Lp.</b>	<b>Miejscowość</b>	<b>Nr budynku</b>	<b>Zakres prac remontowych</b>
1.	Raczkowa	1	<ul style="list-style-type: none"><li>· naprawa pokryć dachowych oraz rynien spustowych;</li><li>· przebudowa komina;</li><li>· elewacja budynku;</li></ul>
2.	Mikołajowice	19	<ul style="list-style-type: none"><li>· naprawa pokryć dachowych oraz rynien spustowych;</li><li>· naprawa schodów na strych oraz podłogi;</li></ul>
3.	Gniewomierz	49	<ul style="list-style-type: none"><li>· elewacja budynku oraz wykonanie opaski odwadniającej;</li></ul>
4.	Taczalin	43	<ul style="list-style-type: none"><li>· montaż instalacji C.O.;</li><li>· wymiana stolarki okiennej oraz drzwiowej;</li><li>· wykonanie przyłącza kanalizacyjnego;</li></ul>

Załącznik Nr 4 do „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Legnickie Pole na lata 2015-2019”

### ZAKRES PRAC REMONTOWYCH - LOKALE

<b>Lp.</b>	<b>Miejscowość</b>	<b>Nr lokalu</b>	<b>Zakres prac remontowych</b>
1.	Mikołajowice	19/3	· wymiana okien;
2.	Gniewomierz	61 B/5	· montaż instalacji C.O.; · wymiana drzwi wejściowych; · elewacja budynku oraz wykonanie opaski odwadniającej;
3.	Legnickie Pole	ul. Św. Jadwigi 6A/9	· montaż instalacji C.O.; · wymiana instalacji elektrycznej;

Załącznik Nr 5 do „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Legnickie Pole na lata 2015-2019”

### STANDARD ORAZ WYPOSAŻENIE LOKALI MIESZKALNYCH

Lp.	Wyposażenie techniczne lokali	Liczba mieszkań	Procentowy udział w zasobie [%]
1.	Instalacja wodociągowa	28	100
2.	Instalacja kanalizacyjna	28	100
3.	Instalacja C.O. etażowa	18	64
4.	Instalacja C.O. zbiorcza	0	0
5.	Instalacja elektryczna	28	100
6.	Instalacja gazowa	0	0

*Źródło: dane własne gminy Legnickie Pole.*

Załącznik Nr 6 do „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Legnickie Pole na lata 2015-2019”

**PROGNOZA WYSOKOŚCI ŹRÓDEŁ FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ**

Źródło finansowania	Prognoza wysokości źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej zł				
	2015	2016	2017	2018	2019
Dochody z tytułu najmu dzierżawy	70 000	70 000	70 000	70 000	70 000
Opłata za odpady komunalne pobierane w czynszu	8 000	14 000	14 000	14 000	14 000
<b>RAZEM</b>	<b>78 000</b>	<b>84 000</b>	<b>84 000</b>	<b>84 000</b>	<b>84 000</b>

Załącznik Nr 7 do „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Legnickie Pole na lata 2015-2019

**PRZEWIDYWANE WYDATKI W LATACH 2015-2019  
NA UTRZYMANIE I MODERNIZACJĘ ZASOBU MIESZKANIOWEGO**

	<b>Wielkość kosztów w kolejnych latach zł</b>				
	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>
Bieżące utrzymanie	6 400	6 400	6 400	6 400	6 400
Obsługa wspólnot	21 000	21 000	21 000	21 000	21 000
Opłata za odpady komunalne przekazywane do gminy	8 000	14 000	14 000	14 000	14 000
Energia elektryczna do oświetlenia klatek schodowych	1 200	1 200	1 200	1 200	1 200
<b>RAZEM</b>	<b>36 600</b>	<b>42 600</b>	<b>42 600</b>	<b>42 600</b>	<b>42 600</b>