



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 14 czerwca 2022 r.

Poz. 3201

### UCHWAŁA NR XLII/238/22 RADY MIEJSKIEJ W PRZEMKOWIE

z dnia 6 czerwca 2022 r.

#### w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Przemków na lata 2022-2026

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 172 ze zm.) uchwala się, co następuje:

#### Rozdział 1.

##### Postanowienia ogólne

§ 1. Uchwala się, Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Przemków na lata 2022 – 2026, który jest realizacją obowiązku, który nałożyła na jednostkę samorządu terytorialnego ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 poz. 559 ze zm.) oraz ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2022 poz. 172 ze zm.).

2. Celem Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Przemków na lata 2022 – 2026 jest określenie 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.

#### Rozdział 2.

##### Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Miasta i Gminy Przemków

§ 2. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Przemków objęty niniejszym programem tworzą lokale położone w budynkach stanowiących własność gminy oraz lokale położone w budynkach wspólnot mieszkaniowych. Wielkość mieszkaniowego zasobu przedstawia tabela nr 1.

Tabela nr 1

| Wielkość mieszkaniowego zasobu          |                |                          |                         |                 |                       |                 |                      |
|---|----------------|--------------------------|-------------------------|-----------------|-----------------------|-----------------|----------------------|
| Mieszkaniowy zasób Gminy Przemków       | Ilość budynków | Gminne lokale mieszkalne |                         | Lokale socjalne |                       | Lokal chroniony |                      |
|   |                | Ilość                    | Powierzchnia            | Ilość           | Powierzchnia          | Ilość           | Powierzchnia         |
| Budynki stanowiące 100% własności Gminy | 12             | 58                       | 3.022,22 m <sup>2</sup> | 3               | 133,84 m <sup>2</sup> | 0               |                      |
| Budynki wspólnot                        | 82             | 193                      | 8.281,90 m <sup>2</sup> | 7               | 203,96 m <sup>2</sup> | 1               | 37,62 m <sup>2</sup> |

|                |           |            |                                |           |                             |          |                            |
|----------------|-----------|------------|--------------------------------|-----------|-----------------------------|----------|----------------------------|
| mieszkaniowych |           |            |                                |           |                             |          |                            |
| <b>Razem</b>   | <b>94</b> | <b>251</b> | <b>11.304,12 m<sup>2</sup></b> | <b>10</b> | <b>337,80 m<sup>2</sup></b> | <b>1</b> | <b>37,62 m<sup>2</sup></b> |

2. Łączny mieszkaniowy zasób Gminy Przemków to 262 mieszkania w 94 budynkach mieszkalnych o łącznej powierzchni 11.679,54 m<sup>2</sup>.

1) Gmina posiada 201 mieszkań w 82 budynkach stanowiących wspólnoty mieszkaniowe o powierzchni 8.523,48 m<sup>2</sup>. Powyższe lokale posiadają następujące wyposażenie techniczne:

- a) instalacja elektryczna – 201 mieszkań,
- b) instalacja gazowa - 46 mieszkań,
- c) zimna woda - 201 mieszkań,
- d) instalacja c.o. - 39 mieszkań,
- e) wc - 179 mieszkań;

2) Gmina posiada 12 budynków komunalnych, w których znajdują się 61 mieszkań i mają one powierzchnię 3.156,06 m<sup>2</sup>. Powyższe budynki i lokale mieszkalne posiadają następujące wyposażenia techniczne:

- a) instalacja elektryczne - 61 mieszkań,
- b) instalacja gazowa - 5 mieszkań,
- c) zimna woda - 61 mieszkań,
- d) instalacja c.o. - 2 mieszkania,
- e) wc - 57 mieszkań.

3. Ilość mieszkań komunalnych w budynkach wspólnot wynosi 201 mieszkań. Tabela nr 2 przedstawia lokalizację tych mieszkań.

Tabela nr 2

| Lp. | Adres            | Liczba mieszkań komunalnych | Powierzchnia m <sup>2</sup> | Wyposażenie mieszkań   |                   |            |      |    |
|-----|------------------|-----------------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|------------|------|----|
|     |                  |                             |                             | Instalacja elektryczna | Instalacja gazowa | Zimna woda | C.O. | WC |
| 1   | Brzozowa 9       | 2                           | 75,61                       | 2                      | 0                 | 2          | 0    | 2  |
| 2   | Głogowska 4      | 4                           | 159,7                       | 4                      | 0                 | 4          | 0    | 4  |
| 3   | Głogowska 5      | 1                           | 38,93                       | 1                      | 1                 | 1          | 0    | 1  |
| 4   | Głogowska 7      | 3                           | 131,95                      | 3                      | 0                 | 3          | 0    | 3  |
| 5   | Głogowska 8      | 3                           | 126,9                       | 3                      | 0                 | 3          | 0    | 3  |
| 6   | Głogowska 11     | 2                           | 114,41                      | 2                      | 0                 | 2          | 0    | 2  |
| 7   | Głogowska 14     | 2                           | 93,07                       | 2                      | 0                 | 2          | 0    | 2  |
| 8   | Głogowska 18     | 2                           | 79,34                       | 2                      | 0                 | 2          | 0    | 0  |
| 9   | Głogowska 39     | 2                           | 80,02                       | 2                      | 0                 | 2          | 0    | 1  |
| 10  | Głogowska 41     | 3                           | 97,72                       | 3                      | 0                 | 3          | 0    | 1  |
| 11  | Głogowska 46     | 4                           | 229,37                      | 4                      | 0                 | 4          | 0    | 2  |
| 12  | Głogowska 50     | 1                           | 50,1                        | 1                      | 0                 | 1          | 0    | 1  |
| 13  | Górska 1         | 2                           | 112,39                      | 2                      | 0                 | 2          | 0    | 2  |
| 14  | Górska 5         | 1                           | 28,43                       | 1                      | 0                 | 1          | 0    | 0  |
| 15  | Kolejowa 4       | 2                           | 98,26                       | 2                      | 0                 | 2          | 2    | 2  |
| 16  | Kolejowa 5       | 3                           | 126,25                      | 3                      | 3                 | 3          | 3    | 3  |
| 17  | Kolejowa 6       | 3                           | 95,78                       | 3                      | 3                 | 3          | 3    | 3  |
| 18  | Kolejowa 7       | 5                           | 190,92                      | 5                      | 5                 | 5          | 5    | 5  |
| 19  | Kolejowa 8       | 3                           | 147,03                      | 3                      | 3                 | 3          | 3    | 3  |
| 20  | Kościuszki 2     | 1                           | 28                          | 1                      | 0                 | 1          | 0    | 1  |
| 21  | Kościuszki 26    | 1                           | 71                          | 1                      | 1                 | 1          | 0    | 1  |
| 22  | Kościuszki 28    | 2                           | 55,68                       | 2                      | 0                 | 2          | 0    | 2  |
| 23  | Kościuszki 30    | 1                           | 40,5                        | 1                      | 0                 | 1          | 0    | 1  |
| 24  | Kościuszki 32    | 4                           | 135,84                      | 4                      | 0                 | 4          | 0    | 4  |
| 25  | Ks. Jana Skiby 1 | 1                           | 31,87                       | 1                      | 0                 | 1          | 0    | 1  |

|    |                              |    |        |    |    |    |    |    |
|----|------------------------------|----|--------|----|----|----|----|----|
| 26 | Ks. Jana Skiby 2             | 1  | 70,55  | 1  | 0  | 1  | 0  | 1  |
| 27 | Ks. Jana Skiby 3             | 2  | 72,73  | 2  | 0  | 2  | 0  | 2  |
| 28 | Ks. Jana Skiby 43            | 2  | 64,97  | 2  | 0  | 2  | 0  | 2  |
| 29 | Lipowa 1                     | 2  | 71,27  | 2  | 0  | 2  | 0  | 2  |
| 30 | Lipowa 2                     | 2  | 84,23  | 2  | 0  | 2  | 0  | 2  |
| 31 | Lipowa 6                     | 3  | 204,69 | 3  | 0  | 3  | 0  | 3  |
| 32 | Lipowa 9                     | 2  | 131,94 | 2  | 0  | 2  | 0  | 2  |
| 33 | Lipowa 14                    | 3  | 110,74 | 3  | 0  | 3  | 0  | 1  |
| 34 | Lipowa 22                    | 2  | 84,74  | 2  | 0  | 2  | 0  | 1  |
| 35 | Nowa 1                       | 2  | 85,16  | 2  | 0  | 2  | 0  | 2  |
| 36 | Nowa 2                       | 1  | 52,9   | 1  | 0  | 1  | 0  | 1  |
| 37 | Nowa 3 / 4                   | 2  | 74,02  | 2  | 0  | 2  | 0  | 1  |
| 38 | Nowa 5                       | 2  | 62,4   | 2  | 0  | 2  | 0  | 2  |
| 39 | Nowa 6                       | 3  | 120,51 | 3  | 0  | 3  | 0  | 3  |
| 40 | Nowa 15                      | 3  | 120,01 | 3  | 0  | 3  | 0  | 3  |
| 41 | Nowa 17                      | 2  | 94,3   | 2  | 0  | 2  | 0  | 1  |
| 42 | Ogrodowa 9                   | 1  | 63,16  | 1  | 0  | 1  | 0  | 1  |
| 43 | Ogrodowa 15                  | 1  | 33,26  | 1  | 1  | 1  | 1  | 1  |
| 44 | Ogrodowa 16                  | 9  | 330,88 | 9  | 9  | 9  | 9  | 9  |
| 45 | Owczka 1                     | 1  | 54,7   | 1  | 0  | 1  | 0  | 1  |
| 46 | Owczka 3                     | 1  | 45,86  | 1  | 0  | 1  | 0  | 0  |
| 47 | Plac Targowy 2               | 4  | 159,58 | 4  | 0  | 4  | 0  | 2  |
| 48 | Plac Targowy 6               | 1  | 78,9   | 1  | 0  | 1  | 0  | 1  |
| 49 | Plac Wolności 2              | 1  | 45     | 1  | 0  | 1  | 0  | 1  |
| 50 | Plac Wolności 2a             | 2  | 133,91 | 2  | 0  | 2  | 0  | 2  |
| 51 | Plac Wolności 3              | 3  | 149,15 | 3  | 0  | 3  | 0  | 3  |
| 52 | Plac Wolności 5              | 2  | 89,87  | 2  | 0  | 2  | 0  | 2  |
| 53 | Plac Wolności 5a             | 1  | 54,8   | 1  | 0  | 1  | 0  | 1  |
| 54 | Plac Wolności 7              | 1  | 60,93  | 1  | 0  | 1  | 0  | 1  |
| 55 | Plac Wolności 10             | 3  | 117,65 | 3  | 0  | 3  | 0  | 1  |
| 56 | Plac Wolności 11             | 1  | 25,1   | 1  | 0  | 1  | 0  | 1  |
| 57 | Plac Wolności 20             | 4  | 173,29 | 4  | 0  | 4  | 0  | 4  |
| 58 | Plac Wolności 23             | 1  | 20,24  | 1  | 0  | 1  | 0  | 1  |
| 59 | Powstańców<br>Styczniowych 2 | 2  | 91,29  | 2  | 2  | 2  | 0  | 2  |
| 60 | Ratuszowa 1                  | 1  | 41     | 1  | 0  | 1  | 0  | 1  |
| 61 | Ratuszowa 2 / 3              | 3  | 176,6  | 3  | 0  | 3  | 0  | 3  |
| 62 | Ratuszowa 4                  | 2  | 50,4   | 2  | 0  | 2  | 0  | 1  |
| 63 | Ratuszowa 5                  | 2  | 84,1   | 2  | 0  | 2  | 0  | 2  |
| 64 | Rybna 3, 3a                  | 7  | 274,09 | 7  | 0  | 7  | 0  | 7  |
| 65 | Rybna 5                      | 3  | 99     | 3  | 0  | 3  | 0  | 2  |
| 66 | Rybna 6                      | 2  | 88,56  | 2  | 0  | 2  | 0  | 2  |
| 67 | Sikorskiego 15               | 1  | 48,92  | 1  | 0  | 1  | 0  | 1  |
| 68 | Sikorskiego 17               | 2  | 84     | 2  | 0  | 2  | 0  | 2  |
| 69 | Sikorskiego 18               | 3  | 142,99 | 3  | 0  | 3  | 0  | 3  |
| 70 | Sikorskiego 20               | 1  | 60,47  | 1  | 0  | 1  | 0  | 1  |
| 71 | Szkolna 3                    | 4  | 201,51 | 4  |    | 4  | 0  | 4  |
| 72 | Szkolna 4                    | 1  | 37,58  | 1  | 0  | 1  | 0  | 1  |
| 73 | Szkolna 7, 8                 | 10 | 349,88 | 10 | 0  | 10 | 0  | 10 |
| 74 | Szkolna 9                    | 2  | 114,2  | 2  | 0  | 2  | 0  | 2  |
| 75 | Szkolna 22                   | 2  | 102,9  | 2  | 2  | 2  | 0  | 2  |
| 76 | Szkolna 23                   | 3  | 137,71 | 3  | 3  | 3  | 0  | 3  |
| 77 | Wilkocin 49c                 | 1  | 30,3   | 1  | 0  | 1  | 0  | 1  |
| 78 | Zamkowa 2                    | 2  | 76,4   | 2  | 0  | 2  | 0  | 2  |
| 79 | Zamkowa 3                    | 3  | 134,1  | 3  | 0  | 3  | 0  | 3  |
| 80 | Zamkowa 4                    | 2  | 79,96  | 2  | 0  | 2  | 0  | 0  |
| 81 | Zielona 2                    | 11 | 366,11 | 11 | 11 | 11 | 11 | 11 |
| 82 | Zielona 3                    | 2  | 70,9   | 2  | 2  | 2  | 2  | 2  |

|              |            |                |     |    |     |    |     |
|--------------|------------|----------------|-----|----|-----|----|-----|
| <b>Razem</b> | <b>201</b> | <b>8523,48</b> | 201 | 46 | 201 | 39 | 179 |
|--------------|------------|----------------|-----|----|-----|----|-----|

4. Ilość mieszkań komunalnych w budynkach – 100% własność gminy wynosi 61 mieszkań. Tabela nr 3 przedstawia lokalizacje tych mieszkań.

Tabela nr 3

| Lp.          | Adres             | Liczba mieszkań komunalnych | Powierzchnia m <sup>2</sup> | Wyposażenie mieszkań   |                   |            |          |           |
|--------------|-------------------|-----------------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|------------|----------|-----------|
|              |                   |                             |                             | Instalacja elektryczna | Instalacja gazowa | Zimna woda | C.O.     | WC        |
| 1            | Dworcowa 5        | 2                           | 121,28                      | 2                      | 0                 | 2          | 0        | 2         |
| 2            | Kolejowa 9        | 3                           | 69,81                       | 3                      | 0                 | 3          | 0        | 3         |
| 3            | Ks. Jana Skiby 42 | 5                           | 215,9                       | 5                      | 0                 | 5          | 0        | 5         |
| 4            | Rybna 4           | 4                           | 132                         | 4                      | 0                 | 4          | 0        | 1         |
| 5            | Rybna 7           | 4                           | 238,1                       | 4                      | 0                 | 4          | 0        | 4         |
| 6            | Szkolna 5         | 1                           | 83,64                       | 1                      | 1                 | 1          | 0        | 1         |
| 7            | Szkolna 11        | 5                           | 251,59                      | 5                      | 4                 | 5          | 0        | 5         |
| 8            | Wielkie Piece 18  | 2                           | 144,81                      | 2                      | 0                 | 2          | 0        | 2         |
| 9            | Wilcza 1          | 5                           | 241,12                      | 5                      | 0                 | 5          | 0        | 4         |
| 10           | Piotrowice 53     | 26                          | 1457,83                     | 26                     | 0                 | 26         | 0        | 26        |
| 11           | Piotrowice 89     | 2                           | 99,26                       | 2                      | 0                 | 2          | 2        | 2         |
| 12           | Wysoka 37         | 2                           | 100,72                      | 2                      | 0                 | 2          | 0        | 2         |
| <b>Razem</b> |                   | <b>61</b>                   | <b>3.156,06</b>             | <b>61</b>              | <b>5</b>          | <b>61</b>  | <b>2</b> | <b>57</b> |

5. Mieszkalno - usługowy zasób Gminy Przemków tworzą lokale położone w budynkach wspólnot mieszkaniowych. Wielkość mieszkalno – usługowego zasobu przedstawia tabela nr 4.

Tabela nr 4

| Wielkość mieszkalno-usługowego zasobu   |          |                             |
|---|----------|-----------------------------|
|   | Ilość    | Powierzchnia                |
| Budynki stanowiące 100% własności Gminy | 0        | 0 m <sup>2</sup>            |
| Budynki wspólnot mieszkaniowych         | 7        | 429,84 m <sup>2</sup>       |
| <b>Razem</b>                            | <b>7</b> | <b>429,84 m<sup>2</sup></b> |

6. W związku z trwającym wykupem lokali gminnych przez najemców, mieszkaniowy zasób gminy będzie ulegał zmianom. Będzie następowało zmniejszenie zasobu komunalnego wskutek sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców.

7. Występuje duże zapotrzebowanie na lokale socjalne, a uwarunkowania społeczno-ekonomiczne i prawne zwiększają obowiązki gminy w zakresie zabezpieczenia lokali socjalnych dla osób, które utraciły prawo do lokalu mieszkalnego. Gmina w latach 2022 – 2026 powinna zapewnić lokale socjalne dla 15 rodzin znajdujących się na liście przydziałów lokali socjalnych oraz lokale mieszkalne dla 2 rodzin znajdujących się na liście osób oczekujących na lokal mieszkalny. Lokale mieszkalne w budynku Piotrowice 53 są wyłączone ze sprzedaży na rzecz dotychczasowych najemców.

Tabela nr 5

| Prognoza dotycząca wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Przemków<br>(stan na 31 grudnia każdego roku) |            |            |            |            |            |
|--|------------|------------|------------|------------|------------|
| Zasób mieszkaniowy   | Lata       |            |            |            |            |
|  | 2022       | 2023       | 2024       | 2025       | 2026       |
| Lokale mieszkalne  | 240        | 235        | 230        | 225        | 220        |
| Lokale socjalne  | 10         | 10         | 10         | 10         | 10         |
| Lokal chroniony  | 1          | 1          | 1          | 1          | 1          |
| <b>Ogółem zasób mieszkaniowy</b>   | <b>251</b> | <b>246</b> | <b>241</b> | <b>236</b> | <b>231</b> |

8. Systematyczne szacowanie stopnia zużycia budynku jest jednym z podstawowych elementów zarządzania substancją mieszkaniową. Rozeznanie stanu technicznego budynków pozwala na racjonalne planowanie remontów bieżących i kapitalnych. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy przedstawia tabela nr 6. Stan techniczny uzależniony jest od wieku budynków, wykonanych w przeszłości remontów oraz bieżącego utrzymania. Tabela nr 7 przedstawia prognozę stanu technicznego budynków.

Tabela nr 6

| <b>Ocena stanu technicznego budynków z kontroli okresowej w roku 2021</b> |                     |                                   |
|---|---------------------|-----------------------------------|
|   | Ilość budynków      |                                   |
|   | 100% Gminy Przemków | Stanowiące wspólnoty mieszkaniowe |
| Stan dobry  | 0                   | 1                                 |
| Stan zadowolający   | 3                   | 3                                 |
| Stan średni   | 9                   | 75                                |
| Stan lichy  | 2                   | 0                                 |
| Stan zły  | 0                   | 0                                 |

Tabela nr 7

| <b>Prognoza stanu technicznego budynków</b> |            |                   |             |            |          |
|---|------------|-------------------|-------------|------------|----------|
| Rok   | Stan dobry | Stan zadowolający | Stan średni | Stan lichy | Stan zły |
| <b>2022</b>                                 | 1          | 7                 | 83          | 2          | 0        |
| <b>2023</b>                                 | 1          | 7                 | 83          | 2          | 0        |
| <b>2024</b>                                 | 1          | 7                 | 83          | 2          | 0        |
| <b>2025</b>                                 | 1          | 7                 | 83          | 2          | 0        |
| <b>2026</b>                                 | 1          | 7                 | 83          | 2          | 0        |

### **Rozdział 3.**

#### **Analiza potrzeb remontowych oraz remontów i modernizacji na lata 2022 – 2026**

§ 3. 1. Większość budynków wymaga modernizacji, ze względu na ich wiek, stan techniczny, stopień zużycia i konieczność dostosowania do obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych.

2. Priorytetowym celem planowanych remontów jest zapewnienie bezpieczeństwa najemcom. W związku z tym będą realizowane zadania mające na celu wzmocnienie i zabezpieczenie konstrukcji budynków, modernizacje i zabezpieczenia instalacji technicznych, zabezpieczeń przeciwpożarowych oraz inne działania zmierzające do utrzymania zasobów w stanie co najmniej nie pogorszonym, a w szczególności instalacji gazowej, elektrycznej, odgromowej oraz przewodów dymowych i wentylacyjnych.

3. W zakresie standardu lokali będą realizowane przede wszystkim zadania mające na celu zapewnienie sprawnej wentylacji w pomieszczeniach kuchennych i łazienkach oraz sprawnej stolarki okiennej i drzwiowej.

4. Prowadzenie prac remontowych w budynkach stanowiących współwłasność Gminy Przemków będzie możliwe o ile podjęte zostaną uchwały o przystąpieniu do remontu czy modernizacji.

5. Tabela 8 przedstawia plan remontów wraz z planowanym podziałem środków finansowych na poszczególne zadania remontowe.

Tabela 8

| <b>Plan remontów wraz z planowanym podziałem środków finansowych</b> |                |                |                |                |                |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Nazwa zadania  | 2022           | 2023           | 2024           | 2025           | 2026           |
| Roboty remontowe   | 485 000        | 490 000        | 500 000        | 505 000        | 510 000        |
| Remonty instalacji   | 35 000         | 40 000         | 50 000         | 53 000         | 60 000         |
| Remonty lokali mieszkalnych  | 70 000         | 80 000         | 90 000         | 100 000        | 110 000        |
| <b>Razem</b>   | <b>590 000</b> | <b>610 000</b> | <b>640 000</b> | <b>658 000</b> | <b>680 000</b> |

#### **Rozdział 4.** **Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach**

§ 4. 1. W latach 2022-2026 planowana wielkość sprzedaży lokali mieszkalnych uzależniona jest od zgłaszanych przez najemców wniosków o wykup lokali. Liczba sprzedanych lokali w latach 2016-2021 wahała się od 1 do 6 lokali rocznie. Ogółem w latach 2016-2021 sprzedano 24 mieszkania w tym 18 lokali sprzedano bezprzetargowo dla najemców natomiast 6 lokali zostało sprzedanych w drodze przetargu.

2. Dalsza prywatyzacja lokali mieszkalnych za 100% ich wartości będzie prowadzona w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

3. Zasadniczym celem sprzedaży winno być uporządkowanie struktury własności. Dlatego też część lokali mieszkalnych zostanie poddana prywatyzacji w drodze przetargu publicznego. Dotyczy to mieszkań znajdujących się w budynkach wspólnot, w wyniku czego budynek przestaje być własnością gminy.

4. Zasady sprzedaży lokali określają odrębne przepisy.

5. Planowana sprzedaż lokali w latach 2022-2026 przedstawiono w tabeli nr 9.

Tabela nr 9

| Lp.   | Rok  | Liczba lokali mieszkalnych (szt.) |
|-------|------|-----------------------------------|
| 1.    | 2022 | 25                                |
| 2.    | 2023 | 30                                |
| 3.    | 2024 | 15                                |
| 4.    | 2025 | 15                                |
| 5.    | 2026 | 15                                |
| Razem |      | 100                               |

#### **Rozdział 5.** **Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu**

§ 5. 1. Polityka czynszowa powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2022 – 2026, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Wpływy z czynszów powinny pokrywać rzeczywiste koszty utrzymania budynków, a w szczególności koszty administrowania, konserwacji i bieżących remontów.

2. Wysokość stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy ustala Burmistrz Przemkowa w drodze zarządzenia, uwzględniając zasady określone w niniejszym rozdziale.

3. Stawka czynszu za najem 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu zasobu mieszkaniowego gminy stanowi iloczyn stawki bazowej i czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu.

4. W okresie realizowania programu podwyżki stawki czynszu następować będzie na uzasadniony wniosek administratora po przedłożeniu szczegółowej analizy kosztów utrzymania.

§ 6. Czynniki wpływające na wysokość czynszu poprzez podwyższenie lub obniżenie wartości lokalu:

1. Czynniki podwyższające wartość lokalu obliczane są wg. tzw. karty lokalu, która uwzględnia następujące składniki:

- a) łazienka, c.o., cw, wc, gaz przewodowy – 25%,
- b) c.o., cw, wc – 15%,
- c) łazienka, wc – 10%,
- d) położenie lokalu w budynku jednorodzinny – 50%,
- e) położenie lokalu w budynku dwurodzinny – 30%,
- f) położenie lokalu w budynku trzy rodzinny – 10%.

2. Czynniki obniżające wartość lokalu obliczone są według karty lokalu, która uwzględnia następujące składniki:

- a) brak urządzeń wodno - kanalizacyjnych w lokalu – 50%,
- b) brak naturalnego oświetlenia (ciemna kuchnia) – 30%,
- c) położenie lokalu na poddaszu – 30%.

§ 7. Położenie budynku na terenie Gminy Przemków nie wpływa na obniżenie lub podwyższenie stawki bazowej czynszu.

§ 8. Stan techniczny budynków nie wpływa na obniżenie lub podwyższenie stawki bazowej czynszu.

### **Rozdział 6.**

#### **Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy**

§ 9. 1. Zarządzanie gminnym zasobem mieszkaniowym zajmuje się Burmistrz.

2. Zasady zarządzania mają doprowadzić do wykonywania zadań:

- a) w dziedzinie administracji komunalnych lokali mieszkalnych i użytkowych: eksploatacja i konserwacja budynków mieszkalnych i lokali użytkowych oraz terenów wewnątrz osiedlowych,
- b) w zakresie usług remontowych: prowadzenie i organizowanie prac remontowych, modernizacyjnych, inwestycyjnych w administrowanych zasobach komunalnych,
- c) w zakresie utrzymania gminnych obiektów i urządzeń użyteczności publicznej.

§ 10. Do 2026 r. nie przewiduje się wprowadzania istotnych zmian w odniesieniu do zasad zarządzania lokalami wchodzących w skład gminnego zasobu mieszkaniowego.

### **Rozdział 7.**

#### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2022 – 2026**

§ 11. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2022 – 2026 będą przychody z tytułu:

- 1. wpływów z czynszów za lokale mieszkalne,
- 2. środki wydzielone na ten cel w budżecie Gminy Przemków,
- 3. środków zewnętrznych, pozyskanych przez Gminę Przemków w ramach dostępnych programów i funduszy.

### **Rozdział 8.**

#### **Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne**

§ 12. 1. Koszt eksploatacji lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Przemków w złotych w latach 2022-2026.

Tabela nr 11

| Lp. | Wyszczególnienie  | 2022    | 2023    | 2024    | 2025    | 2026    |
|-----|---|---------|---------|---------|---------|---------|
| 1.  | Koszty bieżącej eksploatacji  | 370 000 | 375 000 | 375 000 | 380 000 | 380 000 |
| 2.  | Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi w których gmina jest jednym ze współwłaścicieli | 110 000 | 112 000 | 113 000 | 114 000 | 115 000 |
| 3.  | Koszty remontów w budynkach wspólnot mieszkaniowych                                       | 110 000 | 115 000 | 120 000 | 125 000 | 130 000 |
| 4.  | Koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków                                | 550 000 | 560 000 | 570 000 | 580 000 | 590 000 |
| 5.  | Wydatki remontowe i inwestycyjne związane   | 50 000  | 55 000  | 57 000  | 55 000  | 60 000  |

|               |   |                  |                  |                  |                  |                  |
|---------------|---|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|               | z infrastrukturą mieszkaniową   |                  |                  |                  |                  |                  |
| 6.            | Wydatki inwestycyjne związane z powiększeniem zasobu mieszkaniowego gminy | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                |
| <b>Ogółem</b> |   | <b>1 190 000</b> | <b>1 217 000</b> | <b>1 235 000</b> | <b>1 254 000</b> | <b>1 275 000</b> |

2. W tabeli nr 12 przedstawiono planowane koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, w których gmina posiada udziały w latach 2022-2026.

Tabela nr 12

| Lp.           | Wyszczególnienie   | 2022           | 2023          | 2024           | 2025           | 2026           |
|---------------|--|----------------|---------------|----------------|----------------|----------------|
| 1.            | Opłata eksploatacyjna – udział w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej          | 80 000         | 80 000        | 80 000         | 80 000         | 80 000         |
| 2.            | Wynagrodzenie dla zarządców wspólnot mieszkaniowych                                  | 70 000         | 70 000        | 70 000         | 70 000         | 70 000         |
| 3.            | Remonty w budynkach wspólnot mieszkaniowych (udział gminy, fundusze remontowe, inne) | 110 000        | 115 000       | 120 000        | 125 000        | 130 000        |
| <b>Ogółem</b> |  | <b>260 000</b> | <b>265 00</b> | <b>270 000</b> | <b>275 000</b> | <b>280 000</b> |

### Rozdział 9.

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

§ 13. Mając na uwadze prawidłowe gospodarowanie gminnym zasobem mieszkaniowym przyjmuje się następujące zasady:

1. racjonalizacja gospodarowania mieszkaniowym zasobem odbywać się będzie poprzez dostosowanie wielkości zasobu mieszkaniowego do możliwości finansowych Gminy,

2. należy dążyć do sprzedaży lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych dotychczasowym najemcom tych lokali, z wyłączeniem lokali socjalnych. Realizowany będzie proces wycofywania udziałów Gminy w wspólnotach mieszkaniowych, w szczególności w przypadkach gdy w budynkach pozostaną pojedyncze lub ostatnie dwa lokale mieszkalne będące jej własnością,

3. zmniejszenie liczby dłużników i wysokości zobowiązań najemców wobec gminy,

4. prowadzenie zamian lokali pomiędzy lokatorami,

5. w przypadku zwolnienia lokalu należy dążyć do jego sprzedaży w drodze przetargu publicznego,

6. nie przewiduje się w całym okresie obowiązywania wieloletniego programu, zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali, gdyż nie planuje się kompleksowych remontów wymagających czasowego wykwaterowania mieszkańców,

7. prowadzenie działań zmierzających do poprawy stanu technicznego i estetycznego nieruchomości wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina posiada swoje udziały,

8. prowadzenie działań zmierzających do poprawy stanu technicznego i estetycznego nieruchomości stanowiących 100% Gminy.

### Rozdział 10.

#### Przepisy końcowe

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Przemkowa.

§ 15. Traci moc uchwała nr XVIII/77/16 Rady Miejskiej w Przemkowie z dnia 7 kwietnia 2016r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Przemków na lata 2016-2020.



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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Przemkowie:  
**Janusz Matuszak**