



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 9 grudnia 2022 r.

Poz. 6132

UCHWAŁA NR LI/301/22 RADY GMINY CIESZKÓW

z dnia 28 listopada 2022 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Cieszków na lata 2023-2027

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zmianami) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1, 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 2022 r. poz. 172 ze zmianami) Rada Gminy Cieszków uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Cieszków na lata 2023-2027 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Cieszków.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z mocą obowiązującą od 1 stycznia 2023 r.

Przewodniczący:
Marcin Mruk

Załącznik do Uchwały nr LI/301/22
Rady Gminy Cieszków
z dnia 28.11.2022 r.

Rozdział 1 Przepisy ogólne

§1.

Uchwała się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Cieszków na lata 2023-2027.

§2

Ilekcioć w ustawie jest mowa o:

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego.
- 2) zasobie – należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób Gminy Cieszków.

Rozdział 2

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

§3

1.Prognoza stanu technicznego lokali z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne zwane poniżej lokalami komunalnymi przedstawiają poniższe tabele. Ocena stanu technicznego budynku w skali bardzo dobry oznacza, że w okresie objętym prognozą nie są wymagane naprawy. Ocena w skali dobry oznacza, że w czasie objętym prognozą wymagane są jedynie drobne naprawy lub usuwanie skutków awarii. Ocena w skali średni oznacza, że nastąpiło ok. 70% zużycia i występuje konieczność przeprowadzenia remontów i modernizacji w zakresie pokryć dachowych instalacji wod.-kan. Instalacji elektrycznej wymiana stolarki okiennej i drzwiowej. Stan na 2022 r.

Lp	Rodzaj lokalu	Adres	Rok budowy	Stan techniczny budynku
1.	Mieszkalny komunalny	Brzezina 3	Przed 1945	do remontu
2	Mieszkalny socjalny	Cieszków ul. Grunwaldzka 2/1	Przed 1945	dobry
3.	Mieszkalny socjalny	Cieszków ul. Grunwaldzka 2/2	Przed 1945	dobry
4	Mieszkalny socjalny	Cieszków ul. Grunwaldzka 2/3	Przed 1945	dobry
5	Mieszkalny socjalny	Cieszków ul. Grunwaldzka 2/4	Przed 1945	dobry
6.	Mieszkalny socjalny	Cieszków ul. Grunwaldzka 2/5	Przed 1945	dobry
7.	Mieszkalny socjalny	Cieszków ul. Gen.W. Sikorskiego 45/1	Przed 1945	dobry
8.	Mieszkalny socjalny	Cieszków ul.Gen.W.Sikorskiego 45/2	Przed 1945	dobry
9.	Mieszkalny socjalny	Cieszków ul. Sikorskiego 45/3	Przed 1945	dobry
10.	Mieszkalny socjalny	Cieszków ul. Kolejowa 10/1	Przed 1945	dobry
11.	Mieszkalny socjalny	Cieszków ul. Kolejowa 10/2	Przed 1945	dobry
12.	Mieszkalny socjalny	Dziadkowo 10	Przed 1945	do remontu
13.	Mieszkalny socjalny	Dziadkowo 10	Przed 1945	Do remontu
14.	Mieszkalny komunalny	Dziadkowo 10	Przed 1945	do remontu
15.	Mieszkalny komunalny	Góry 54/2	Przed 1945	dobry
16.	Mieszkalny komunalny	Guzowice 45	Przed 1945	do remontu
17.	Mieszkalny komunalny	Pakosławsko 55/1	Przed 1945	dobry
18.	Mieszkalny komunalny	Pakosławsko 55/2	Przed 1945	dobry

19.	Mieszkalny komunalny	Pakosławsko 55/3	Przed 1945	dobry
20.	Mieszkalny komunalny	Trzebicko 33/2	Przed 1945	dobry
21.	Mieszkanie komunalne	Góry 46/2	Przed 1945	Do remontu
22.	Mieszkalny służbowy	Cieszków ul. Grunwaldzka 3	Po 1945	dobry

Prognoza stanu technicznego na lata 2023- 2027 z podziałem na lokale socjalne i lokale pozostałe

Ocena stanu technicznego	2023	2024	2025	2026
Dobry	9	9	9	11
Średni	3	3	2	1
Ogólna liczba budynków	12	12	11	12

2. Aktualny wykaz ilościowy i wielkościowy lokali.

Lp	Wyszczególnienie	Liczba budynków	Liczba lokali	Powierzchnia użytkowa lokali w m2
1	Budynki 100% własność gminy w tym:	8	21	1068,04
	komunalne	5	8	497,66
	socjalne	4	12	399,19
	służbowe	1	1	63,00
2	Budynki- współwłasność gminy z innymi podmiotami	3	3	108,19

3. W latach objętych programem prognozuje się utrzymać następującą wielkość lokali z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne:

		2023	2024	2025	2026	2027
Ilość lokali mieszkalnych	pozostałe lokale mieszkalne	9	8	8	8	8
	socjalne	12	12	12	12	12

4. Nie przewiduje się budowy nowych lokali socjalnych i pozostałych lokali mieszkalnych.

5. Szczegółowe zestawienie lokali mieszkalnych wchodzących w mieszkaniowy zasób Gminy Cieszków przedstawia się następująco:

LOKALE SOCJALNE

Lp	Adres lokalu	Nr działki	Pow. w m ²	Ilość izb	Prąd	Woda	Kanaliz.	c.o.	ciepła woda	Szambo,
1.	Cieszków ul. Grunwaldzka 2 lokal nr 1	135/10	60,71	4	+	+	+	+	+	-
2.	Cieszków ul. Grunwaldzka 2 lokal nr 2	135/10	23,60	2	+	+	+	-	-	-
3.	Cieszków ul. Grunwaldzka 2 lokal 3	135/10	21,04	1	+	+	+	-	-	-

4.	Cieszków ul. Grunwaldzka 2 lokal nr 4	135/10	38,96	2	+	+	+	-	-	-
5.	Cieszków ul. Grunwaldzka 2 lokal nr 5	135/10	36,69	2	+	+	+	-	-	-
6.	Cieszków ul. Gen.W. Sikorskiego 45 lokal nr 1	38/1	20,40	1	+	+	+	+	-	-
7.	Cieszków ul.Gen.W.Sikorskie go 45 lokal nr 2	38/1	31,50	1	+	+	+	+	-	-
8.	Cieszków ul. Gen.W. Sikorskiego 45 lokal nr 3	38/1	22,05	1	+	+	+	+	-	-
9.	Cieszków ul. Kolejowa 10/1	257	39,82	3	+	+	+	-	-	-
10.	Cieszków ul. Kolejowa 10/2	257	17,94	1	+	+	+	-	-	-
11.	Góry 46/2	109/1	56,48	3	+	+	--	--	--	+
12.	Dziadkowo 10	74	18,00	1	+	+	--	--	--	+
13.	Dziadkowo 10	74	18,00	1	+	+	--	--	--	+
	RAZEM		405,19							

LOKALE MIESZKALNE POZOSTAŁE

L.p.	Adres lokalu	Nr działki	Pow. w m ²	Ilość izb	Prąd	Woda	Kana liz.	c.o.	Ciepła woda	Szam bo
1.	Cieszków ul. Grunwaldzka 3	310/2	63,00	4	+	+	+	+	+	-
2.	Trzebicko 33	103/2	42,24	3	+	+	--	--	--	+
3.	Guzowice 45	172/1	82,40	6	+	+	--	--	--	+
4.	Dziadkowo 10	74	46,70	3	+	+	--	--	--	+
5.	Brzezina 3	45/2	32,20	2	+	+	--	--	--	+
6.	Góry 54/2	250/10	51,71	3	+	+	--	--	--	+
7.	Pakosławsko 55/1	23/36	87,34	4	+	+	--	+	--	+
8.	Pakosławsko 55/2	23/36	92,31	4	+	+	--	+	--	+
9.	Pakosławsko 55/3	23/36	52,11	3	+	+	--	+	--	+
	RAZEM		550,01							

Rozdział 3

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

§ 4

1. Jednym z ważniejszych problemów, które należy rozwiązać w dziedzinie gospodarki lokalowej, jest zły stan techniczny budynków. W dużej mierze stan ten wynika z zaawansowanego wieku obiektów, jak też skutek wieloletniego eksploataowania, przy braku dostatecznej ilości środków na remonty kapitalne. Przewiduje się jednak, że stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy w latach 2022 - 2027, jak i warunki zamieszkania w lokalach będą ulegały poprawie wskutek wykonania odpowiednio: wewnętrznych instalacji, wymiana pokryć dachowych wymiana stolarki okiennej i drzwiowej. W pozostałym zakresie przewiduje się utrzymanie stanu technicznego na obecnym poziomie poprzez prowadzenie remontów bieżących według pilnych potrzeb. Wójt Gminy będzie dokonywał okresowej oceny stanu technicznego budynków i lokali mieszkalnych. Na podstawie analizy i potrzeb w zakresie remontów i modernizacji budynków i lokali mieszkalnych będą przeznaczane środki niezbędne do ich wykonania.

Priorytetowym celem remontów i modernizacji jest stała sprawność techniczna, utrzymanie ich w stanie niepogorszonym oraz zapewnienie bezpieczeństwa lokatorom.

2. Planowane remonty w latach 2023-2027

Rodzaj remontów i modernizacji	2023	2024	2025	2026	2027
Remonty dachów i kominów		Guzowice 45	Brzezina 3	Cieszków Kolejowa 10	Dziadkowo 10
Remonty ogólnobudowlane	Góry 54/2	Brzezina 3	Cieszków ul. Kolejowa 10	Dziadkowo 10	
Wymiana stolarki okiennej		Dziadkowo 10	Trzebicko 31/1		
Instalacje wod-kan.		Cieszków Kolejowa 10			
Instalacje elektr.		Brzezina 3	Guzowice 45		
Remonty malarskie	Góry 54/2	Cieszków Sikorskiego 45	Cieszków Grunwaldzka 2	Brzezina 3	

Rozdział 4

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§5

W latach 2023 – 2027 objętych programem przewiduje się sprzedaż lokalu mieszkalnego w miejscowości Góry 46/2, ponieważ lokal nie posiada odrębnej klatki schodowej i jest planowana sprzedaż świetlicy wiejskiej wraz z lokalem mieszkalnym.

Rozdział 5

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu.

§.6

1. Polityka czynszowa zmierzająca do podniesienia efektywności gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy i dostosowanie w ciągu kolejnych lat do poziomu, który pozwoli utrzymać mieszkaniowy zasób gminy.

- 1) Podwyższenie czynszu maksymalnie 1 raz w roku z zachowaniem zasad określonych w art. 8a ustawy.
- 2) Należy dążyć do tego, aby dochody pochodzące z czynszów pokrywały nie tylko koszty bieżącego utrzymania, ale zapewniły również gromadzenie środków na remonty i modernizacje.
- 3) Wysokość czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Wójt Gminy Cieszków w drodze zarządzenia.

2. Wysokość stawki bazowej czynszu ustala się w oparciu o przeprowadzoną kalkulację kosztową, uwzględniającą w szczególności wszelkie koszty administrowania, konserwacji i utrzymywania należytego stanu technicznego budynku.

3. W lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala się czynniki podwyższające i obniżające wysokość czynszu:

- 1) czynniki podwyższające stawki czynszu:
 - a) lokal wyposażony w instalację CO + 5%
 - b) lokal wyposażony w instalację wodociągowo-kanalizacyjną + 5%
 - c) lokal wyposażony w instalację ciepłej wody + 5%
 - d) lokal wyposażony w WC + 5%
 - e) lokal wyposażony w łazienkę + 5%
 - f) lokal wyposażony w instalację gazową + 5%
- 2) czynniki obniżające stawki czynszu:
 - a) lokal bez instalacji wodociągowo-kanalizacyjnej - 5%
 - b) lokal bez łazienki - 5%

4. Położenie budynku i lokalu w budynku nie wpływa na obniżenie lub podwyższenie wysokości czynszu.

5. Czynniki obniżające określone stawki czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.

6. Czynniki podwyższające określone stawki dotyczą również lokali socjalnych.

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.

§7

1. Zasobem mieszkaniowym Gminy Cieszków zarządza Wójt Gminy.
2. Sposób i zasady zarządzania zasobem powinny zapewniać:
 - utrzymanie stanu technicznego budynków na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi mienia w okresie użytkowania,
 - możliwość racjonalnego zużycia mediów zgodnie z wymogami użytkowników lokali,
 - poprawę stanu technicznego
3. Nie przewiduje się zmian w sposobie zarządzania w okresie objętym planem

Rozdział 7

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§8

1. Podstawowym źródłem finansowania zasobów mieszkaniowych są wpływy z tytułu czynszów za lokale mieszkalne oraz ze środków wskazanych w budżecie Gminy Cieszków.
2. Procentowy udział źródeł finansowania zasobu w poszczególnych latach przedstawia poniższa tabela.

Źródła finansowania w procentach	2023	2024	2025	2026	2027
Wpływy z czynszów za lokale mieszkalne	50	50	50	60	60
Inne dochody budżetowe	50	50	50	40	40
Razem	100	100	100	100	100

Rozdział 8

Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacyjnej, koszty remontów i koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gminna jest jednym ze współwłaścicieli a także wydatki inwestycyjne.

§ 9

Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na poszczególne rodzaje źródeł finansowania związanych z utrzymaniem zasobu przedstawia poniższa tabela.

Poszczególne lata finansowania		2023	2024	2025	2026	2027
Rodzaj źródła	Czynsze	22 100,00	24 000,00	24 000,00	26 000,00	26 000,00
	Środki własne	20 000,00	22 000,00	25 000,00	25 000,00	26 000,00

§ 10

Wysokość wydatków w kolejnych latach na mieszkaniowy zasób gminy z podziałem na koszty eksploatacji, koszty remontów, modernizacji i inwestycyjnych przedstawia poniższa tabela.

Rok	Koszty bieżącej eksploatacji w zł.	Koszty remontów w zł.	Koszty modernizacji w zł.	Koszty inwestycyjne w zł
2023	9 000,00	20 000,00	7 000,00	6 100,00
2024	10 000,00	22 000,00	7 000,00	7 000,00
2025	11 000,00	25 000,00	8 000,00	5 000,00
2026	12 000,00	25 000,00	8 000,00	6 000,00
2027	12 000,00	26 000,00	7 000,00	7 000,00

Rozdział 9

Poprawa wykorzystania i racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym.

§11

1. W celu optymalnego wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem określa się zasady jako priorytetowe:

- 1) wydzielenie z istniejącego zasobu mieszkaniowego lokali socjalnych i tymczasowych pomieszczeń oraz przekwalifikowanie lokali mieszkalnych o obniżonym standardzie na

- lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe,
- 2) staranie się o nieodpłatne pozyskanie, mieszkań budynków mieszkalnych stanowiących mienie innych podmiotów lub jednostek samorządów terytorialnego, nadających się do zaadoptowania na lokale mieszkalne,
 - 3) wspieranie inicjatyw zamiany dużych lokali zamieszkałych przez nieliczne rodziny na lokale mniejsze,
2. Nie przewiduje się zamian lokali związanych z remontami budynków lub lokali planowanych do sprzedaży.