



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 21 grudnia 2022 r.

Poz. 6503

UCHWAŁA NR L.309.2022 RADY GMINY STARA KAMIENICA

z dnia 30 listopada 2022 r.

w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Stara Kamienica na lata 2022 – 2026”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r., poz. 559) 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 (Dz. U. z 2022 r., poz. 1360 ze zm.) uchwała się co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Stara Kamienica na lata 2022 – 2026”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stara Kamienica.

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

Przewodnicząca Rady:
Jolanta Kuczewska

Załącznik do uchwały L.309.2022
Rady Gminy Stara Kamienica
z dnia 30 listopada 2022r.

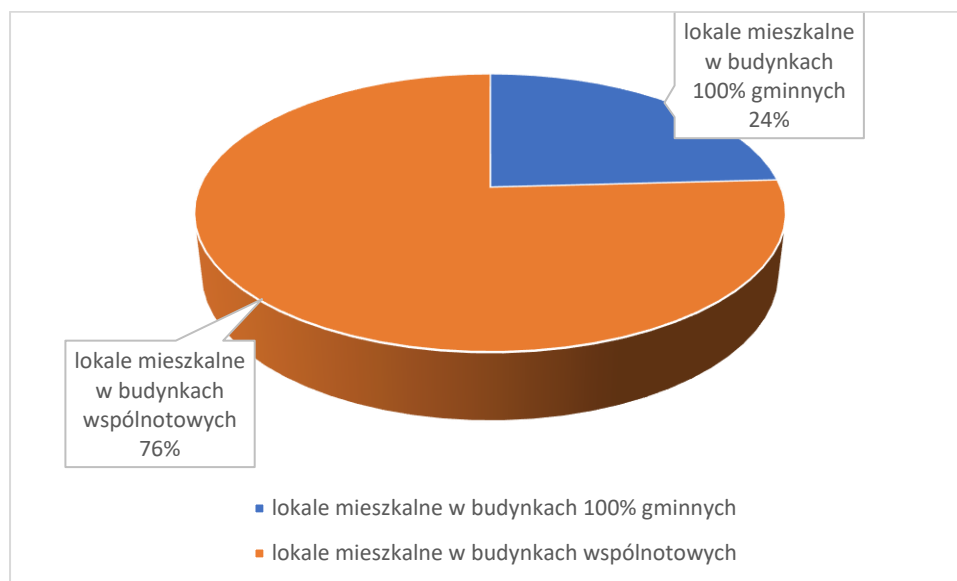
„Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Stara Kamienica na lata 2022-2026”

Rozdział 1

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach.

§ 1

1. Zasób mieszkaniowy Gminy Stara Kamienica według stanu na dzień 31 października 2022r. wynosi 29 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 1 104,08 m², w tym:
 - a. 7 lokali mieszkalnych w 4 budynkach będących w 100% własnością gminy;
 - b. 22 lokale mieszkalne w 12 budynkach wspólnotowych.



2. Mieszkaniowy zasób Gminy Stara Kamienica - lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących własność Gminy przedstawiono w poniższej tabeli,

Tabela nr 1.

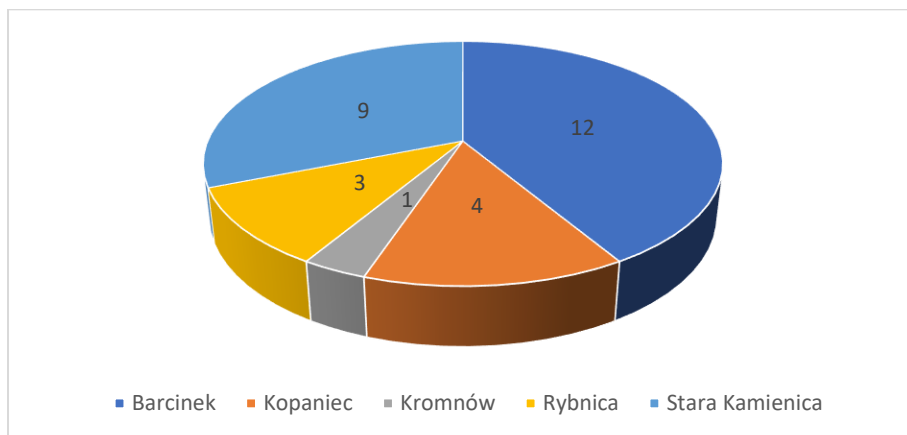
| <i>Lp.</i> | <i>Adres nieruchomości</i> | <i>Ilość lokali</i> | <i>Powierzchnia w m²</i> |
|------------|---------------------------------|---------------------|-------------------------------------|
| 1. | Barcinek 10b | 1 | 51,30 |
| 2. | Rybnica 137 | 1 | 38,80 |
| 3. | Stara Kamienica ul. Rowerowa 18 | 3 | 141,30 |
| 4. | Kopaniec 45 | 2 | 71,40 |

3. Mieszkaniowy zasób Gminy Stara Kamienica - lokale mieszkalne położone w budynkach wspólnot mieszkaniowych obrazuje tabela nr 2

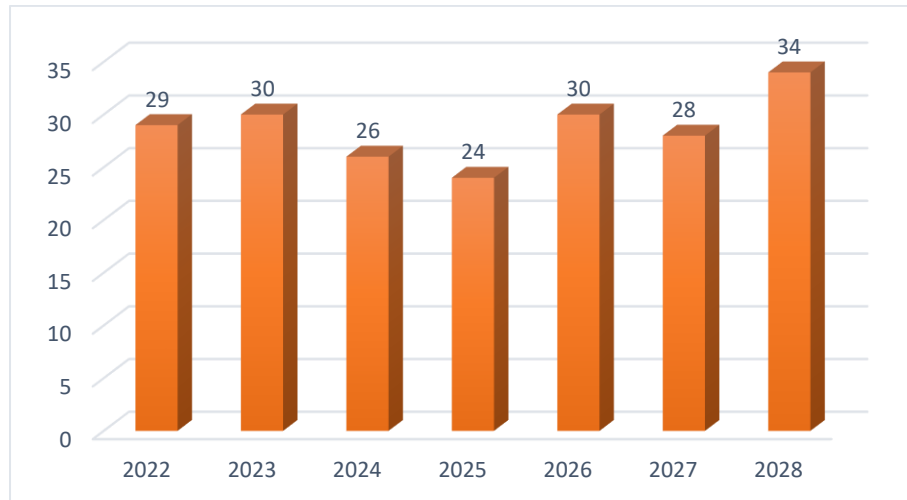
Tabela nr 2.

| Lp. | Adres nieruchomości | Ilość lokali | Powierzchnia w m ² |
|-----|----------------------------------|--------------|-------------------------------|
| 1. | Barcinek 8 | 1 | 20,90 |
| 2. | Barcinek 15 | 1 | 48,00 |
| 3. | Barcinek 16 | 6 | 259,62 |
| 4. | Barcinek 55c- JEDEN WOLNY | 2 | 93,60 |
| 5. | Barcinek 49 - PUSTOSTAN | 1 | 10,00 |
| 6. | Kopaniec 88 | 2 | 61,95 |
| 7. | Kromnów 47 - WOLNY | 1 | 24,25 |
| 8. | Rybica 58 | 2 | 79,20 |
| 9. | Stara Kamienica ul. Kamienicka 5 | 1 | 52,62 |
| 10. | Stara Kamienica ul. Karkonoska 9 | 1 | 47,80 |
| 11. | Stara Kamienica ul. Słoneczna 4 | 2 | 42,15 |
| 12. | Stara Kamienica ul. Kamienicka 8 | 2 | 61,21 |

4. Spośród lokali jakimi dysponuje Gmina Stara Kamienica 6 lokali to lokale socjalne o powierzchni 302,8 m², a 23 to lokale komunalne o powierzchni 801,30 m².
5. Wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy Stara Kamienica w rozbiciu na poszczególne miejscowości przedstawia poniższy wykres:



6. Przyjmuje się następującą prognozę wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Stara Kamienica w kolejnych latach:



Wielkości zasobu mieszkaniowego w latach 2022-2026 będzie ulegać ciągłym zmianom. Gmina będzie kontynuować działania zmierzające do zwiększenia liczby lokali poprzez budowę, modernizację, pozyskanie, remonty budynków i lokali, jak również poprzez zakup lub wynajem od innych podmiotów. Pozwoli to na prowadzenie skuteczniejszej polityki mieszkaniowej, ukierunkowanej na zapewnienie mieszkań osobom o niskich dochodach z uwzględnieniem szczególnych potrzeb (osoby niepełnosprawne, osoby które ukończyły 75 lat, matki samotnie wychowujące dzieci). Przewiduje się, że zasoby mieszkaniowe Gminy będą się stopniowo zwiększać. Zamierzeniem Gminy w najbliższych latach jest budowa nowych budynków socjalnych i komunalnych przy jednoczesnym zbywaniu lokali znajdujących się w najbardziej wyeksploatowanych obiektach.

Określenie stanu technicznego zasobu

§ 2

- Średni wiek budynków w których zlokalizowane są lokale przekracza 150 lat, są to obiekty o znaczącym stopniu zużycia. Budynki znajdujące się w mieszkaniowym zasobie Gminy są remontowane w różnym zakresie. Działania Gminy głównie skupiają się na wykonaniu niezbędnych remontów w celu zachowania zasobów mieszkaniowych w stanie nie pogorszonym.
- Stan techniczny budynków i lokali mieszkalnych na dzień 31.X.2021 r.

| Lp. | Adres nieruchomości | Ilość lokali | Powierzchnia w m ² | Stan techniczny budynku | Stan techniczny lokalu |
|-----|-----------------------------|--------------|-------------------------------|-------------------------|------------------------|
| 1. | Barcinek 8 | 1 | 20,90 | średni | zły |
| 2. | Barcinek 10 b | 1 | 51,30 | dobry | dobry |
| 3. | Barcinek 15 | 1 | 48,00 | średni | średni |
| 4. | Barcinek 16 | 6 | 259,62 | zły | średni |
| 5. | Barcinek 55 c - JEDEN WOLNY | 2 | 93,60 | zły | średni |
| 6. | Barcinek 49 - PUSTOSTAN | 1 | 10,00 | | zły |
| 7. | Kopaniec 45 | 2 | 71,40 | zły | zły |

| | | | | | |
|-----|-----------------------------------|---|--------|--------------|--------|
| 8. | Kopaniec 88 | 2 | 61,95 | zły | zły |
| 9. | Kromnów 47 - WOLNY | 1 | 24,25 | dobry | dobry |
| 10. | Rybnica 58 | 2 | 79,20 | średni | średni |
| 11. | Rybnica 137 | 1 | 38,80 | Bardzo dobry | dobry |
| 12. | Stara Kamienica ul. Kamienicka 5 | 1 | 52,62 | średni | dobry |
| 13. | Stara Kamienica ul. Marmurkowa 9 | 1 | 47,80 | zły | średni |
| 14. | Stara Kamienica ul. Słoneczna 4 | 2 | 42,15 | średni | zły |
| 15. | Stara Kamienica ul. Kamienicka 10 | 2 | 61,21 | średni | średni |
| 16. | Stara Kamienica ul. Rowerowa 18 | 3 | 141,30 | średni | średni |

3. Stopień wyposażenia lokali w podstawowe instalacje i urządzenia na dzień 31.X.2022 r.

| Rodzaj instalacji lub wyposażenia | Ilość lokali | Procentowy udział w mieszkaniowym zasobie gminy |
|-----------------------------------|--------------|---|
| Instalacja elektryczna | 29 | 100% |
| Instalacja wodociągowa w lokalu | 29 | 100% |
| W.C. w lokalu | 23 | 79% |
| W.C. w budynku | 27 | 93% |
| Łazienka w lokalu | 19 | 66% |
| Łazienka w budynku | 19 | 66% |
| C.O. w lokalu | 15 | 52% |

4. Z ogólnej liczby 29 lokali:

- ✓ 2 lokale ogrzewane są za pomocą pompy ciepła, jeden za pomocą pieca indukcyjnego a pozostałe ogrzewane są za pomocą indywidualnych źródeł ciepła opalanych na węgiel.
- ✓ 14 lokali wpiętych jest do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej oraz zbiorczej sieci wodociągowej,

5. W kolejnych latach konieczne są remonty w obiektach związane przede wszystkim z:

- ✓ Wymianą źródeł ciepła,
- ✓ Termomodernizacją,
- ✓ Wymianą pokrycia dachowego,
- ✓ Poprawą warunków mieszkaniowych – likwidacja WC i łazienek poza lokalami i budynkami

Ponadto gmina stosownie do posiadanych udziałów będzie dalej partycypować w remontach i modernizacjach budynków, w których funkcjonują wspólnoty mieszkaniowe.

Rozdział 2.

Analiza potrzeb mieszkaniowych

§ 1

1. Gmina podejmuje działania zmierzające do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych. Do działań tych należą przede wszystkim:

- a. budowa budynku socjalnego w Kopańcu,
 - b. pozyskanie budynku od Nadleśnictwa Szklarska Poręba w Kopańcu,
 - c. pozyskanie pustostanu w Starej Kamienicy od Miasta Jelenia Góra,
 - d. pozyskanie działek z KOWR pod budownictwo socjalne i komunalne,
 - e. realizacja wyroków sądowych, w których sąd orzekł o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu.
2. Ustalenie potrzeb mieszkaniowych w Gminie Stara Kamienica:
- a. na dzień 31 października 2022 r. o przydział lokalu mieszkalnego ubiegało się 3 wnioskodawców z czego:
 - 2 o najem socjalny lokali,
 - 1 o najem lokali komunalnych,
 - b. na dzień 31 października 2022 r. do realizacji pozostało 2 wyroków sądowych, w tym:
 - 0 wyroków w sprawach z powództwa Gminy Wrocław,
 - 2 wyroków w sprawach z powództwa innych podmiotów

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji

§ 2

1. Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych należących Gminy Stara Kamienica, określane są na podstawie stanu technicznego obiektów wynikającego między innymi z przeglądów technicznych, ekspertyz, wizji lokalnych, nakazów oraz wyników kontroli . Do zadań priorytetowych zaliczają się prace związane z:
 - ✓ eliminacją zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali,
 - ✓ zabezpieczenia przeciwpożarowe budynków,
 - ✓ podnoszeniem efektywności energetycznej budynków mieszkalnych,
 - ✓ zmianą ogrzewania na niskoemisyjne,
2. Pomimo systematycznie prowadzonych prac, znaczna część zasobu mieszkaniowego wymaga modernizacji i remontów o różnym zakresie rzeczowym. Wyeksploatowane zasoby mieszkaniowe charakteryzuje niski standard wyposażenia.
3. Głównym celem polityki remontowej jest zapewnienie bezpieczeństwa oraz poprawa stanu technicznego i standardu użytkowania lokatorom zasobu komunalnego. W pierwszej kolejności realizowane będą prace remontowe eliminujące zagrożenie bezpieczeństwa, następnie o charakterze zapobiegawczym, a w dalszej kolejności remonty o charakterze zachowawczym.
4. Dopuszcza się możliwość zawarcia porozumienia o wykonanie remontu lokalu na koszt i ryzyko wnioskodawcy, bez prawa żądania zwrotu poniesionych nakładów, po określeniu zakresu robót na podstawie dokonanej kwalifikacji robót remontowych.
5. Plan remontów wynikający ze stanu technicznego budynków w tys. zł :

| Wyszczególnienie | Plan kosztów w tys. zł) 2022 | Plan kosztów w tys. zł) 2023 | Plan kosztów w tys. zł) 2024 | Plan kosztów w tys. zł) 2025 | Plan kosztów w tys. zł) 2026 | Ogółem |
|--------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------|
| REMONTY | | | | | | |
| Instalacja elektryczna | 0 | 50 000 | 60 000 | 50 000 | 40 000 | 200 000 |
| Stolarka okienna, drzwiowa | 0 | 20 000 | 50 000 | 40 000 | 30 000 | 140 000 |
| INWESTYCJE/MODERNIZACJA | | | | | | |
| Elewacje | 0 | 50 000 | 60 000 | 60 000 | 50 000 | 220 000 |
| Źródło ciepła | 0 | 80 000 | 100 000 | 60 000 | 60 000 | 300 000 |
| Instalacje wod-kan | 0 | 20 000 | 30 000 | 20 000 | 20 000 | 90 000 |
| Roboty dekarские | 0 | 120 000 | 150 000 | 90 000 | 60 000 | 420 000 |
| Łączny koszt | | 340 000 | 450 000 | 320 000 | 260 000 | 1 370 000 |

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach

§ 4

1. Sprzedaż mieszkań komunalnych odbywa się na zasadach zgodnych z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899, z późn.zm. oraz ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2021r. poz. 1048). Szczegółowe zasady określone są uchwałą nr XLII.266.2022 Rady Gminy stara Kamienica z dnia 29 kwietnia 2022 w sprawie przyznawania pierwszeństwa w nabyciu lokali mieszkalnych i wyrażania zgody na udzielenie bonifikaty przy ich sprzedaży .
2. Realizowany będzie proces wycofywania udziałów Gminy w budynkach wspólnot mieszkaniowych. Przewiduje się następującą wielkość sprzedaży w latach 2022-2026:
 - 2023 – Sprzedaż lokali w budynku na rowerowej
 - 2023 – sprzedaż mieszkania komunalnego w budynku Kopaniec 88
 - 2024 – Sprzedaż lokalu w Barcinku
 - 2024 – Sprzedaż lokali połowy lokali z Barcinka 16
 - 2025 – sprzedaż reszty lokali z budynku nr 16 w Barcinku
 - 2026 – sprzedaż lokalu Karkonoska w starej Kamienicy
 - 2026– Sprzedaż lokalu Kamienicka 10
3. Przeznaczenie do sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących wyłączną własność Gminy Stara Kamienica będzie następowało po uprzedniej analizie zasadności ich zbycia. Analizą obejmowane będą sprawy budynków, w stosunku do których chęć

skorzystania z pierwszeństwa w nabyciu położonych w nich lokali mieszkalnych zgłosi większość najemców oraz w sytuacji gdy będzie to uzasadnione z punktu widzenia racjonalnego gospodarowania mieniem gminy.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej i ustalania stawki czynszowej

§ 5

1. Ustala się zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu, które stanowią element wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Stara Kamienica na lata 2022-2026
2. Stawki czynszu oraz innych opłat za używanie lokali mieszkalnych i socjalnych, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela ustala Wójt Gminy Stara Kamienica w drodze zarządzenia.
3. Czynsz obejmuje wydatki związane z utrzymaniem lokali zgodnie z art.2 ust.1 pkt 8a ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.
4. Wynajmujący lokal może podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawnych.
5. W celu ograniczenia niekorzystnych skutków podwyżki czynszu, pomoc rodzinom w trudnym położeniu materialnym jest możliwa w postaci wypłaty dodatków mieszkaniowych i innych świadczeń przyznawanych na podstawie odrębnych uregulowań prawnych.
6. Czynsz płatny jest z góry do 10 dnia każdego miesiąca wynajmującemu na konto Urzędu Gminy w Starej Kamienicy.
7. Do obliczenia wartości czynszu przyjmuje się iloczyn powierzchni użytkowej lokalu i stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.
8. Stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu różnicowana jest poprzez zastosowanie czynników podwyższonych lub obniżonych wartość użytkową lokalu wg poniższej tabeli:

| Czynniki podwyższające stawkę bazową | % podwyższający w stosunku do stawki bazowej | Czynniki obniżające stawkę bazową | % obniżający w stosunku do stawki bazowej |
|--|--|--|---|
| Miejsca położenia lokalu: - Stara Kamienica - Wojcieszycy - Rybnica - Barcinek | 30% 30% 20% 20% | Miejsca położenia lokalu: - Antoniów - Chromiec - Kopaniec - Kromnów - Mała Kamienica | 10% 10% 10% 10% 10% |

| | | | |
|--|------------|---|-----|
| | | - Nowa Kamienica | 10% |
| W.C w mieszkaniu Woda w budynku | 20% 20% | Mieszkanie bez urządzeń wodno-kanalizacyjnych w budynku | 20% |
| W.C i łazienka w lokalu | 30% | Mieszkanie w suterenie | 10% |
| Centralne ogrzewanie z kotłowni lokalnej | 30% | Mieszkanie zawilgocone | 10% |
| Centralne ogrzewanie etażowe w lokalu | 10% | Mieszkania z częściami wspólnie użytkowymi 9 hol, przedpokój) | 10% |
| | | Mieszkanie z kuchnią bez naturalnego oświetlenia | 10% |
| | | Wysokość pomieszczeń w przedziale 14,40 m – 2,20 m | 50% |
| | | Mieszkanie w budynku do rozbiórki | 10% |

Rozdział 5.

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.

§ 6

1. Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza Wójt.
2. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład gminnego zasobu mieszkaniowego
 - 1) dążenie do osiągnięcia stanu lokali mieszkalnych i nieruchomości na poziomie obowiązujących standardów
 - 2) efektywne i sprawne działanie podmiotu zarządzającego
 - 3) używanie budynków i znajdujących się w nich pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem.
3. W celu wdrożenia optymalnego, spójnego modelu zarządzania zasobem mieszkaniowym będą podejmowane następujące działania:

- ✓ prowadzenie spraw remontowych w zakresie zasobu komunalnego, a także nadzór nad ich realizacją i eksploatacją zasobu gminnego;
- ✓ prowadzenie postępowań o udzielenie zamówień publicznych w zakresie robót remontowych, usług i dostaw dotyczących zarządzanego zasobu i zawieranie umów z wykonawcami;
- ✓ prowadzenie obsługi technicznej, eksploatacyjnej i finansowej zasobu komunalnego;
- ✓ zawieranie umów najmu lokali mieszkalnych i lokali w ramach najmu socjalnego
- ✓ dysponowanie gruntami stanowiącymi tereny zewnętrzne
- ✓ windykację należności gminnych dotyczących zarządzanego zasobu oraz prowadzenie spraw o eksmisję z tego zasobu;
- ✓ wypracowywanie i wdrażanie racjonalnego systemu zarządzania zasobem komunalnym;
- ✓ reprezentowanie Gminy jako właściciela we wspólnotach mieszkaniowych.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2022-2026

§ 7

Finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł:

- 1) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne i socjalne
- 2) dochody ze sprzedaży zasobu mieszkaniowego
- 3) środki z budżetu gminy przeznaczone na modernizację i remonty budynków
- 4) inne źródła finansowania np. preferencyjne kredyty na budownictwo mieszkaniowe, środki własne na współfinansowanie planowanych do realizacji zadań inwestycyjnych, dotacje państwowe, środki unijne

Rozdział 7.

Wysokość wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego Gminy.

§ 8

1. Stosowne nakłady finansowane na remonty oraz bieżącą eksploatację zasobów mieszkaniowych jak również przychody z tytułu najmu przedstawia poniższa tabela:

| Lata | Przychód-czynsze zł | Koszty | |
|------|---------------------|----------|--------------|
| | | Zarządów | Eksploatacji |
| 2021 | 43000 | 8612 | 0 |
| 2022 | 80000 | 10600 | 3 000 |
| 2023 | 80000 | 10600 | 3 500 |
| 2024 | 80000 | 11924 | 4 000 |
| 2025 | 80000 | 13249 | 5 000 |

2. Ilekroć w planie kosztów jest mowa o:

- 1) kosztach bieżącej eksploatacji – należy przez to rozumieć materiały eksploatacyjne, energię elektryczną, usługi kominiarskie, deratyzację i dezynfekcję, pogotowie elektryczne, podatek od nieruchomości, ubezpieczenia majątkowe, przeglądy techniczne budynków, koszty administracji, koszty trwałego zarządu, koszty utrzymania czystości w częściach wspólnych budynków (korytarze, klatki schodowe);
- 3) kosztach zarządu nieruchomością wspólną – należy przez to rozumieć koszty ponoszone przez zarządcę na utrzymanie części wspólnych budynków wspólnot mieszkaniowych, których gmina jest członkiem.

Rozdział 8.

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

§ 9

1. W najbliższych latach Gmina nie planuje remontów kapitalnych posiadanych mieszkań w związku z powyższym nie ma konieczności zabezpieczenia lokali zamiennych dla lokatorów.
2. W celu poprawy wykorzystania i gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy podjęte zostaną następujące działania:
 - 1) w miarę możliwości zwiększanie nakładów na remonty i modernizację lokali i budynków;
 - 2) Podejmowanie działań zmierzających do pozyskania dodatkowych lokali socjalnych, poza aktualnym zasobem Gminy Stara Kamienica, poprzez budowę, zakup lub adaptację;
 - 3) zwiększanie skuteczności windykacji należności z tytułu najmu lokali;
 - 4) aktywizacja najemców w kierunku większej dbałości o zajmowane lokale, ale także klatki schodowe i otoczenie budynków
 - 5) określanie i aktualizowanie zapotrzebowania na komunalne lokale mieszkalne na podstawie zarejestrowanych wniosków o przydział mieszkania oraz otrzymanych wyroków eksmisyjnych;
 - 6) Współpraca z Gminnym Ośrodkiem Pomocy Społecznej przy realizacji projektów wymagających zadysponowania gminnych lokali mieszkalnych. Lokale mogą być przeznaczane w szczególności na potrzeby mieszkań chronionych, wspomaganych, treningowych bądź miejsc czasowego pobytu.