



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 27 grudnia 2022 r.

Poz. 6625

UCHWAŁA NR LVII.486.2022 RADY MIEJSKIEJ W TWARDOGÓRZE

z dnia 15 grudnia 2022 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Twardogóra

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559) oraz art. 4 i 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 (Dz. U. z 2022 r. poz. 172 t.j.) Rada Miejska w Twardogórze uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. Uchwała określa wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Twardogóra w latach 2023-2027.

Rozdział 2. Prognoza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy

§ 2. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Twardogóra to lokale mieszkalne położone w budynkach będących własnością gminy jak również w budynkach, w których wyodrębniono własność lokali tj. we wspólnotach mieszkaniowych. Budynki te zlokalizowane są na terenie miasta Twardogóra jak również na terenach wiejskich gminy.

2. Przyjmuje się następującą prognozę wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Twardogóra: (załącznik nr 1 do uchwały).

3. Prognozowana zmiana wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Twardogóra zakłada spadek liczby lokali mieszkalnych, który wynika z prognozowanej sprzedaży w poszczególnych latach.

4. Stan techniczny zasobu uzależniony jest od wieku budynków, jego utrzymania i przeprowadzonych w przeszłości remontów. Aktualną strukturę budynków pod względem wieku przedstawia poniższa tabela. (załącznik nr 2 do uchwały).

5. Ocenę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego przedstawia tabela poniżej. (załącznik nr 3 do uchwały).

6. Zakłada się, że w przeciągu 5 letniego okresu wykupom będą podlegały mieszkania o dobrym i zadawalającym stanie technicznym. Planuje się również sprzedaż budynków usytuowanych na terenie miasta i terenach wiejskich gminy, których stan techniczny wymaga przeprowadzenia remontów, w których koszty remontów są dla gminy nieopłacalne w stosunku do obowiązujących wpływów z tytułu czynszów.

7. Budynki planowane do sprzedaży na terenie wiejskim: Sosnówka 24, Domasławice 49, Łazisko 16, Kuźnia Goszczańska 5, Grabowno Wielkie 113.

8. Budynki planowane do sprzedaży na terenie miasta Twardogóry: ul. Lipowa 11a, ul. Lipowa 37, ul. Wrocławska 11, ul. Wrocławska 14, ul. Wrocławska 19.

9. Ze względu na wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów budowlanych, większość budynków wymaga systematycznego przeprowadzania remontów i modernizacji. Priorytetowym celem remontów i modernizacji jest zapewnienie bezpieczeństwa lokatorom, w związku z tym w pierwszej kolejności podejmowane będą prace zmierzające do zabezpieczenia konstrukcji budynków, instalacji technicznych oraz zabezpieczenia przeciwpożarowego.

10. Prace modernizacyjne i remontowe w budynkach i lokalach mieszkalnych realizowane są stosownie do możliwości finansowych Gminy Twardogóra i dotyczą:

- a) sprawnych instalacji: elektrycznej, gazowej, odgromowej, wodno-kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania,
- b) stanu konstrukcji budynków,
- c) szczelności pokrycia dachowego,
- d) sprawnych przewodów dymowych, spalinowych i wentylacyjnych,
- e) schludnych i estetycznych klatek schodowych oraz otoczenia budynków,
- f) wykonywania nowej instalacji grzewczej,
- g) wymiany stolarki okiennej i drzwiowej, podłóg i posadzek, tynków ścian i sufitów.

11. Planowe przeprowadzanie remontów zapewni utrzymanie zasobu mieszkaniowego Gminy Twardogóra na zadowalającym poziomie technicznym, gwarantującym zapewnienie standardu budynków i lokali określonych w ust. 9.

Rozdział 3.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego

§ 3. 1. Analiza struktury wieku budynków, w których znajduje się mieszkaniowy zasób Gminy Twardogóra wskazuje, iż 63% budynków znajduje się w użytkowaniu powyżej 100 lat, a 32% to budynki użytkowane w przedziale od 50 do 100 lat. Budynki te wymagają znacznych nakładów na ich utrzymanie w należytym stanie technicznym.

2. Jako priorytetowe uznaje się remonty przeprowadzane na podstawie art. 70 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 t.j.) tj. wynikające z wymogów bezpieczeństwa dla życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska, w szczególności w zakresie instalacji elektrycznej, dymowo-wentylacyjnej.

3. Jako standard docelowy uznaje się przeprowadzenie remontów zmierzających do poprawy warunków technicznych i funkcjonalności zasobu mieszkaniowego Gminy Twardogóra, zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225 t.j.).

4. Sposób wykorzystania planowanych środków finansowych na poszczególne zadania remontowe wynikające z analizy potrzeb w kolejnych latach obrazuje poniższa tabela. (załącznik nr 4 do uchwały).

5. Dokonywane remonty pozwolą na utrzymanie zasobu w stanie, co najmniej nie pogorszonym, a nawet przy ich systematycznej realizacji doprowadzą do poprawy stanu technicznego zasobu.

6. Znaczna część dochodów z czynszów przeznaczana jest na remonty i modernizację budynków Wspólnot Mieszkaniowych, w części udziałów przypadających na Gminę Twardogóra.

7. Poza remontami w budynkach i lokalach komunalnych wykonywana jest bieżąca konserwacja zasobu komunalnego.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali

§ 4. Ustala się prognozowaną sprzedaż lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy Twardogóra w poszczególnych latach:

- a) w roku 2023 – 10 lokali,
- b) w roku 2024 – 10 lokali,
- c) w roku 2025 – 10 lokali,
- d) w roku 2026 – 10 lokali,
- e) w roku 2027 – 15 lokali.

§ 5. 1. Zasady sprzedaży lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy Twardogóra określają odrębne przepisy.

2. W celu osiągnięcia prognozowanej wielkości sprzedaży lokali określonej w § 5 może być stosowany system bonifikat.

Rozdział 5. Zasady polityki czynszowej

§ 6. W celu zharmonizowania degradacji zasobu Gminy Twardogóra ustala się następujące zasady polityki czynszowej:

- 1) podwyższanie czynszu nie częściej niż jeden raz w roku, z zachowaniem warunków określonych w art. 8a ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2022. poz. 172 t.j.);
- 2) dążenie do ustalenia czynszów na poziomie 3% wartości odtworzeniowej rocznie, co umożliwi wprowadzenie zasad efektywności w gospodarowaniu tym zasobem z wyhamowaniem tendencji do jego degradacji;
- 3) przeprowadzanie co najmniej co 10 lat weryfikacji spełniania przez najemcę kryterium wysokości dochodu uzasadniającego oddanie w najem lokalu.

§ 7. Stawki czynszu miesięcznego za 1 m² powierzchni użytkowej ustala z uwzględnieniem zasad zawartych w niniejszej uchwale Burmistrz Miasta i Gminy Twardogóra.

§ 8. 1. Czynniki obniżającymi wartość użytkową lokali, powodującymi obniżenie stawki czynszu są:

- a) położenie lokalu w suterenie – o 5%,
- b) brak w lokalu łazienki lub toalety – o 10%,
- c) położenie lokalu w budynku bez kanalizacji – o 10%.

2. Czynniki podwyższającymi wartość użytkową lokali, powodującymi podwyższenie stawki czynszu są:

- a) lokal w budynku zaopatrzonej w instalację gazową – o 10%,
- b) lokal zaopatrzonej w instalację centralnego ogrzewania – o 10%,
- c) lokal usytuowany w budynku jedno- bądź dwu lokalowym – o 20%.

3. Czynniki obniżające lub podwyższające wartość użytkową lokali, powodujące obniżenie lub podwyższenie stawki czynszu, określone w § 8 ust. 1, 2, jeżeli występują łącznie, uwzględnia się łącznie.

4. W uzasadnionych przypadkach, które zostały określone na mocy odrębnych przepisów, na wniosek najemcy istnieje możliwość czasowego odstąpienia od naliczania czynników określonych w § 8 ust. 2.

§ 9. Stawkę czynszu za lokal zajmowany na podstawie umowy najmu socjalnego lokalu oraz za najem pomieszczenia tymczasowego ustala się w wysokości połowy stawki najniższego czynszu lokalu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy Twardogóra.

§ 10. Czynsz i opłaty za świadczenia są płatne do dziesiątego dnia każdego miesiąca na rachunek bankowy Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Twardogórze. Za datę zapłaty uważa się datę uznania rachunku bankowego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Twardogórze.

§ 11. 1. W przypadku czasowego niezamieszkiwania przez najemcę w lokalu mieszkalnym wskutek okoliczności od niego niezależnych, w szczególności ze względu na czasowe umieszczenie najemcy w Domu Opieki Społecznej lub długotrwałą chorobę wymagającą pobytu w placówce leczniczej - jeżeli brak jest innych osób zamieszkujących w lokalu wraz z najemcą zobowiązanych do zapłaty czynszu oraz pod warunkiem niezalegania, na dzień złożenia wniosku przez najemcę z płatnością czynszu i opłat eksploatacyjnych - najemca może ubiegać się o zawieszenie naliczania czynszu.

2. Najemca ubiegający się o zawieszenie naliczania czynszu za lokal mieszkalny składa pisemny wniosek, w którym podaje okoliczności uzasadniające jego złożenie, a także dołącza stosowne dokumenty na ich potwierdzenie.

3. Zawieszenie naliczania czynszu udzielane jest na czas określony, maksymalnie do 12 miesięcy, jednakże na czas nie krótszy niż 3 miesiące. W szczególnie uzasadnionych przypadkach istnieje możliwość przedłużenia tego terminu, po przedłożeniu dokumentów uzasadniających czasowe zawieszenie naliczania czynszu i uzyskaniu zgody wynajmującego.

4. Dopuszcza się również możliwość czasowego zawieszenia na wniosek najemcy naliczania opłat czynszowych w przypadku niemożności korzystania z lokalu mieszkalnego, gdy lokal ten ulegnie zniszczeniu wskutek zdarzeń losowych (np. pożar, zalanie lokalu).

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

§ 12. 1. Zarządzanie budynkami, w których nie wyodrębniono własności lokali oraz lokalami stanowiącymi zasób mieszkaniowy Gminy Twardogóra znajdującymi się w budynkach wspólnot mieszkaniowych wykonywane jest przez jednostkę organizacyjną Gminy Twardogóra – Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Twardogórze.

2. Zarządzanie budynkami, w których wyodrębniono własność lokali wykonywane jest przez zarządców nieruchomości, z uwzględnieniem woli właścicieli lokali wyrażonej w formie uchwał wspólnot mieszkaniowych.

3. Efektywne i sprawne zarządzanie zasobem mieszkaniowym gminy powinno pozwolić na:

- a) utrzymanie stanu technicznego budynków na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia,
- b) poprawę stanu estetycznego budynków,
- c) zgodne z przeznaczeniem użytkowanie budynków i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem,
- d) poprawę stanu technicznego zasobu,
- e) ograniczenie kosztów zarządzania i administrowania zasobem.

4. Przyjęty model zarządzania zmierza do zapewnienia pełnego wykonywania funkcji właścicielskich wobec nieruchomości wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy i pozwala na zachowanie jego ciągłości.

5. W okresie obowiązywania Programu nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania zasobem mieszkaniowym gminy.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej i wysokość kosztów w kolejnych latach

§ 13. 1. Jako źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej przyjmuje się:

- a) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne,
- b) wpływy z czynszów za lokale użytkowe,
- c) inne dochody budżetowe.

2. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w poszczególnych latach przedstawia tabela niżej: (załącznik nr 5 do uchwały).

3. Procentową wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na poszczególne rodzaje kosztów związanych z utrzymaniem zasobu przedstawia poniższa tabela. (załącznik nr 6 do uchwały).

Rozdział 8.

Poprawa wykorzystania i racjonalizacja gospodarowania zasobem

§ 14. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania zasobem Gminy Twardogóra określa się poniższe zasady jako priorytetowe:

- a) Gmina Twardogóra w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej wynajmuje lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy na warunkach określonych w odrębnych przepisach,
- b) Gmina Twardogóra podejmuje działania w zakresie stymulowania aktywności mieszkańców w zakresie zamian lokali, w celu dostosowania standardu i wielkości lokalu mieszkalnego do możliwości finansowych i stanu rodzinnego najemcy,
- c) Gmina Twardogóra podejmuje działania do pozyskiwania nieodpłatnie budynków stanowiących mienie innych podmiotów lub jednostek samorządu terytorialnego, nadających się do adaptacji na lokale,
- d) Gmina Twardogóra dąży do dokonania sprzedaży wszystkich lokali w budynkach, w których liczba lokali wyodrębnionych i lokali niewyodrębnionych nie jest większa niż trzy, a udział Gminy Twardogóra w częściach wspólnych nieruchomości jest mniejszy niż 30%.

Rozdział 9.

Postanowienia końcowe

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Twardogóra oraz Dyrektorowi Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Twardogórze.

§ 16. Uchwała wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2023 r.

Przewodniczący Rady Miejskiej:
Mirosław Adamczyk

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr LVII.486.2022
Rady Miejskiej w Twardogórze
z dnia 15 grudnia 2022 r.

Prognozowany stan wielkości zasobu mieszkaniowego

Tabela nr 1

	2023	2024	2025	2026	2027
Liczba lokali mieszkalnych	554	544	534	524	509
Powierzchnia w m ²	26.105	25.634	25.160	24.688	23.980

Załącznik nr 2
do Uchwały Nr LVII.486.2022
Rady Miejskiej w Twardogórze
z dnia 15 grudnia 2022 r.

Struktura budynków pod względem wieku

Tabela nr 2

Lp.	Wiek budynku	Ilość budynków	%
1.	do 50 lat	6	5
2.	od 50 do 100 lat	40	32
3.	powyżej 100 lat	80	63
	Razem	126	100

Załącznik nr 3
do Uchwały Nr LVII.486.2022
Rady Miejskiej w Twardogórze
z dnia 15 grudnia 2022 r.

Ocena stanu technicznego zasobu mieszkaniowego

Tabela nr 3

Stan techniczny	2023 (szt.)	2024 (szt.)	2025 (szt.)	2026 (szt.)	2027 (szt.)
dobry	250	247	250	243	239
zadawalający	264	260	253	250	243
nie zadawalający	40	37	34	31	27
Razem	554	544	534	524	509

Załącznik nr 4
do Uchwały Nr LVII.486.2022
Rady Miejskiej w Twardogórze
z dnia 15 grudnia 2022 r.

Wykorzystanie środków na cele remontowe i modernizacyjne

Tabela nr 4

Lp.	Nazwa zadania	2023	2024	2025	2026	2027
1.	Roboty dekarские	8%	10%	10%	10%	10%
2.	Roboty stolarskie	7%	5%	5%	3%	3%
3.	Roboty murarskie i ogólnobudowlane	20%	20%	20%	25%	25%
5.	Remonty instalacji elektrycznych	8%	8%	8%	5%	4%
6.	Remonty instalacji centralnego ogrzewania	10%	8%	8%	8%	7%
7.	Remonty wodno-kanalizacyjne	10%	10%	10%	10%	10%
8.	Remonty wykonane przez lokatorów rozliczane w poczet czynszu najmu	4%	4%	4%	4%	4%
9.	Zmiana sposobu ogrzewania	25%	25%	25%	25%	25%
10.	Remonty na budynkach Wspólnot Mieszkaniowych	8%	10%	10%	10%	12%
	Razem	100%	100%	100%	100%	100%

Załącznik nr 5
do Uchwały Nr LVII.486.2022
Rady Miejskiej w Twardogórze
z dnia 15 grudnia 2022 r.

Udział źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej w poszczególnych latach

Tabela nr 5

Lp.	Źródła finansowania	2023 (tys. zł.)	2024 (tys. zł.)	2025 (tys. zł.)	2026 (tys. zł.)	2027 (tys. zł.)
1.	Dochody z czynszów za lokale mieszkalne	2.213	2.264	2.315	2.319	2.367
	przy stawce bazowej czynszu nieprzekraczającej (zł/m ²)	7,68	8,06	8,46	8,70	9,13
2.	Dochody z czynszów za lokale użytkowe	582	611	642	674	708
3.	Dochody z najmu garaży	50,7	53,2	55,9	58,6	61,5
	przy stawce bazowej czynszu (zł netto/m ²)	6,50	6,82	7,16	7,51	7,88
4.	Dochody z najmu komórek gospodarczych	104	109,3	114,5	120	125,9
	przy stawce bazowej czynszu (zł netto/m ²)	3,00	3,15	3,30	3,46	3,63
	Razem	2.899,0	3.031,5	3.127,4	3.171,6	3.262,4

Załącznik nr 6
do Uchwały Nr LVII.486.2022
Rady Miejskiej w Twardogórze
z dnia 15 grudnia 2022 r.

Udział procentowy wydatków związany z utrzymaniem zasobu

Tabela nr 6

Lp.	Wydatki związane z utrzymaniem zasobu	2023	2024	2025	2026	2027
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	43%	45%	47%	48%	52%
2.	Koszty remontów i modernizacji	28%	23%	19%	12%	5%
3.	Koszty inwestycji	11%	12%	14%	16%	16%
4.	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	18%	20%	22%	24%	27%
	Razem	100%	100%	100%	100%	100%