



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 30 grudnia 2022 r.

Poz. 6718

### **UCHWAŁA NR LVI/387/2022 RADY MIEJSKIEJ W GŁUSZYCY**

z dnia 20 grudnia 2022 r.

#### **w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Głuszyca na lata 2023-2027**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.) oraz art. 4, art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 172 ze zm.), Rada Miejska w Głuszycy uchwala, co następuje:

**§ 1.** Przyjmuje się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Głuszyca na lata 2023 - 2027, którego treść stanowi załącznik do uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Głuszycy.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Głuszycy:  
**Grzegorz Milczarek**

Załącznik do uchwały nr LVI/387/2022  
Rady Miejskiej Głuszycy  
z dnia 20 grudnia 2022 r.

## **Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Głuszycy na lata 2023- 2027**

### **Rozdział I.**

#### **Postanowienia ogólne**

§ 1. Opracowanie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Głuszycy jest realizacją obowiązku wynikającego z 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.). Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gminy, zgodnie z art. 4 ust. 1 wymienionej ustawy należy do podstawowych zadań własnych gminy.

§ 2. Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Głuszycy na lata 2023-2027 określa podstawowe kierunki działania Gminy Głuszycy w gospodarowaniu mieszkaniowym zasobem gminy.

### **Rozdział II.**

#### **Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Głuszycy w poszczególnych latach**

§ 3.1. Mieszkaniowy zasób Gminy Głuszycy stanowią lokale położone zarówno w budynkach, w których wyodrębniono własność lokali (wspólnoty mieszkaniowe) jak i w budynkach, w których nie wyodrębniono własności lokali, stanowiące w całości własność Gminy.

2. Wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy Głuszycy według stanu na dzień **30 września 2022r.** przedstawia tabela nr 1, która uwzględnia ilość lokali z najmem socjalnym i pozostałych lokali mieszkalnych wraz z ich powierzchnią.

Tabela nr 1

<b>Forma własności budynku</b>	<b>Ilość budynków</b>	<b>Ilość lokali z najmem socjalnym</b>	<b>Powierzchnia lokali z najmem socjalnym</b>	<b>Ilość pozostałych lokali mieszkalnych</b>	<b>Powierzchnia pozostałych lokali mieszkalnych</b>
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>
Budynki w 100% komunalne	32	16	500,24	169	7 430,02
Budynki wspólnot	184	33	926,40	498	1 980,33

mieszkaniowych, w których Gmina ma swoje udziały					
<b>Ogółem</b>	<b>216</b>	<b>49</b>	<b>1 426,64</b>	<b>667</b>	<b>9 410,35</b>



3. Sprzedaż lokali na rzecz najemców spowoduje zmniejszenie istniejącego zasobu mieszkaniowego w latach 2023- 2027.

4. Gmina Głuszyca przewiduje w latach 2023-2027 budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego w ramach programu rządowego i środków własnych, w którym znajdować się będzie 27 mieszkań

5. Prognozę dotyczącą wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Głuszyca w latach 2023-2027, z podziałem na lokale z najmem socjalnym i pozostałe lokale przedstawia tabela nr 2.

Tabela nr 2

Forma własności budynku	Wielkość zasobu mieszkaniowego	Prognoza ilości lokali				
		30.09.2022 r.	31.12. 2023r.	31.12. 2024r.	31.12. 2025r.	31.12. 2026r.
Rodzaj lokalu	30.09.2022 r.	31.12. 2023r.	31.12. 2024r.	31.12. 2025r.	31.12. 2026r.	31.12. 2027r.
<b>Lokale mieszkalne ogółem w tym:</b>	<b>716</b>	<b>683</b>	<b>663</b>	<b>675</b>	<b>660</b>	<b>645</b>
Lokale mieszkalne	667	634	614	626	611	596
Lokale z najmem socjalnym	49	49	49	49	49	49
<b>Lokale znajdujące się</b>		<b>177</b>	<b>177</b>	<b>204</b>	<b>204</b>	<b>204</b>

<b>w budynkach 100% komunalnych</b>	<b>185</b>					
Lokale mieszkalne	169	161	161	161	161	161
Lokale z najmem socjalnym	16	16	16	16	16	16
Lokale nowo wybudowane	0	0	0	27	27	27
<b>Lokale znajdujące się w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina ma swoje udziały</b>	<b>531</b>	<b>506</b>	<b>486</b>	<b>471</b>	<b>456</b>	<b>441</b>
Lokale komunalne	497	472	452	437	422	407
Lokale z najmem socjalnym	33	33	33	33	33	33
Lokal chroniony	1	1	1	1	1	1

§ 4.1. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy jest zróżnicowany i zależy od wieku budynków oraz przeprowadzonych remontów.

Aktualną strukturę budynków pod względem wieku przedstawia tabela nr 3.

Tabela nr 3

<b>Wiek budynku</b>	<b>Ilość budynków</b>	<b>Udział procentowy</b>
Rok budowy przed 1945	32	100,00
<b>Razem</b>	<b>32</b>	<b>100,00</b>

2. Podstawowym zadaniem Gminy Głuszycy w latach 2023 – 2027 będzie utrzymanie właściwego stanu technicznego budynków, utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie nie pogorszonego oraz jego sukcesywna poprawa.

3. Prognoza o stanie technicznym budynków została opracowana w oparciu o planowane remonty budynków oraz budowę nowego budynku wielorodzinnego.

4. Plan remontów będzie obejmował w szczególności remonty bieżące ustalane na dany rok, po uwzględnieniu możliwości finansowych Gminy.

5. Prognozę stanu technicznego budynków gminnego zasobu mieszkaniowego w kolejnych latach przedstawia tabela nr 4.

Tabela nr 4

Stan techniczny budynków i lokali (%)	2022 r.	2023 r.	2024 r.	2025 r.	2026 r.	2027 r.
<b>Dobry – budynki, w tym:</b>	<b>3,70</b>	<b>3,70</b>	<b>7,41</b>	<b>7,41</b>	<b>11,11</b>	<b>11,11</b>
• lokale z najmem socjalnym	12,50	12,50	18,75	18,75	25,00	25,00
• pozostałe lokale mieszkalne	19,50	19,50	20,20	20,20	20,70	20,70
<b>Zadawalający – budynki, w tym:</b>	<b>81,48</b>	<b>81,48</b>	<b>81,48</b>	<b>81,48</b>	<b>81,48</b>	<b>81,48</b>
• lokale z najmem socjalnym	75,00	75,00	68,75	68,75	68,75	68,75
• pozostałe lokale mieszkalne	50,30	50,30	50,30	50,30	50,30	50,30
<b>Niezadawalający – budynki, w tym:</b>	<b>14,82</b>	<b>14,82</b>	<b>11,11</b>	<b>11,11</b>	<b>7,41</b>	<b>7,41</b>
• lokale z najmem socjalnym	12,50	12,50	12,50	12,50	6,25	6,25
• pozostałe lokale mieszkalne	30,20	30,20	29,50	29,50	29,00	29,00

6. Użyte w tabeli nr 4 określenia oznaczają:

1) stan dobry – budynek w okresie objętym prognozą nie wymaga remontów, wymagane wykonywanie robót mających na celu utrzymanie sprawności technicznej elementów budynku – konserwacja;

2) stan zadowalający - elementy konstrukcji są w dobrym stanie, natomiast inne elementy budynku należy konserwować, naprawić lub wymienić, wymagany okresowy remont elementów budynku, który ma na celu zapobieganie skutkom zużycia elementów konstrukcyjnych i utrzymanie budynku we właściwym stanie technicznym – naprawa bieżąca;

3) stan niezadawalający – uszkodzone elementy budynku, wymagany remont polegający na wymianie co najmniej jednego elementu konstrukcyjnego budynku – naprawa główna.

7. Podejmowane remonty mają na celu zapewnienie utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy Głuszycy na poziomie technicznym zadowalającym gwarantującym:

- 1) sprawne instalacje: gazowe, elektryczne, wodno – kanalizacyjne;
- 2) sprawne przewody dymowe, spalinowe, wentylacyjne;
- 3) szczelność pokrycia dachowego;
- 4) stan konstrukcji budynku zapewniający bezpieczeństwo.

### **Rozdział III.**

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

§ 5.1. Potrzeby w zakresie remontów i modernizacji budynków i lokali mieszkalnych określane są na podstawie ich stanu technicznego, w oparciu o wyniki przeglądów technicznych, ekspertyz i nakazów organów zewnętrznych.

2. Decyzje w sprawach remontów oraz modernizacji budynków mieszkalnych będą podejmowane przez Burmistrza Głuszycy w granicach środków określonych corocznie w budżecie Gminy.

3. Priorytetem przy realizacji remontów nieruchomości będzie w pierwszej kolejności usuwanie stanów awaryjnych, zagrażających życiu i bezpieczeństwu mieszkańców i ich mienia oraz konstrukcji technicznej budynku, a w dalszej kolejności podejmowanie działań podnoszących standard zamieszkania (modernizacja budynków). Za konieczne uznaje się również doposażenie budynków w brakującą infrastrukturę techniczną.

4. Głównym celem poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Głuszyca jest zapewnienie użytkownikom lokali mieszkalnych, lokali objętych najmem socjalnym i tymczasowych pomieszczeń bezpieczeństwa, odpowiedniego standardu i jakości zamieszkania oraz ograniczenie dekapitalizacji zasobu mieszkaniowego.

5. Za niezbędne uznaje się działania zmierzające do systematycznej poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Głuszyca, z uwzględnieniem pierwszeństwa realizacji przyjętych wcześniej działań, mających na celu:

1) realizację decyzji administracyjnych wydanych przez organy nadzoru budowlanego;

2) usuwanie stanów awaryjnych, zagrażających życiu i bezpieczeństwu mieszkańców i ich mieniu oraz konstrukcji budynku;

3) realizację zaleceń przeciwpożarowych;

4) zabezpieczenie budynków przed dalszą degradacją;

5) termomodernizacje budynków;

6) likwidację nieefektywnych i nieekologicznych źródeł ciepła;

7) remonty lokali przekazanych do ponownego zasiedlenia po ustaniu stosunku najmu;

8) dokonywanie ulepszeń lokali mieszkalnych przez wykonywanie przyłączy i wewnętrznych instalacji wodno – kanalizacyjnych;

9) wykonanie brakujących elementów likwidujących bariery architektoniczne.

§ 6. Dopuszcza się możliwość przeprowadzenia remontów i modernizacji przez lokatorów we własnym zakresie, w tym w zamian za zaliczenie części poniesionych kosztów na poczet przyszłych opłat czynszowych.

§ 7.1. Plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata przedstawia tabela nr 5.

Tabela nr 5

Nazwa zadania	2023 r.	2024 r.	2025 r.	2026 r.	2027 r.
Remonty dachów	310 000,00 zł	400 000,00 zł	400 000,00 zł	400 000,00 zł	400 000,00 zł
Remonty instalacji (gazowych, elektrycznych, wodno-kanalizacyjnych, wentylacyjnych)	200 000,00 zł	250 000,00 zł	300 000,00 zł	300 000,00 zł	300 000,00 zł
Remonty instalacji grzewczych	300 000,00 zł	350 000,00 zł	400 000,00 zł	400 000,00 zł	450 000,00 zł
Remonty ogólnobudowlane	300 000,00 zł	350 000,00 zł	400 000,00 zł	400 000,00 zł	450 000,00 zł
Roboty elewacyjne i dociepleniowe	200 000,00 zł	300 000,00 zł	400 000,00 zł	500 000,00 zł	600 000,00 zł
<b>Razem</b>	<b>1 310 000, 00 zł</b>	<b>1 650 000,00 zł</b>	<b>1 900 000,00 zł</b>	<b>2 000 000,00 zł</b>	<b>2 200 000,00 zł</b>

2. Prognozowane koszty remontów obejmują kwoty przeznaczone na remonty budynków i lokali stanowiących własność Gminy Głuszycy oraz remonty w lokalach usytuowanych w budynkach, w których Gmina Głuszycy posiada swoje udziały (wspólnoty mieszkaniowe).

3. Udział w remontach i modernizacjach w budynkach stanowiących współwłasność Gminy Głuszycy ustalany jest na podstawie uchwał podejmowanych przez wspólnoty mieszkaniowe.

## Rozdział IV.

### Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 8.1. Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych z mieszkaniowego zasobu Gminy Głuszycy reguluje odrębna uchwała Rady Miejskiej w Głuszczy.

2. Gmina Głuszycy będzie kontynuować dotychczasową sprzedaż lokali gminnych z wyłączeniem zasobu lokali wskazanych jako docelowo czynszowe. Wykaz lokali i budynków niepodlegających sprzedaży reguluje Zarządzenie Burmistrza Głuszczy w sprawie utworzenia stałego zasobu mieszkaniowego Gminy Głuszycy.

3. Prognozuje się, że sprzedaż lokali mieszkalnych z zasobu Gminy Głuszycy na rzecz najemców w latach obowiązywania programu będzie kształtowała się na następującym poziomie:

1) w roku 2023 - **25 lokali;**

- 2) w roku 2024 - **20 lokali;**
- 3) w roku 2025 - **15 lokali;**
- 4) w roku 2026 - **15 lokali;**
- 5) w roku 2027 - **15 lokali.**

## **Rozdział V.**

### **Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu**

§ 9.1. Polityka czynszowa Gminy Głuszyca powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2023-2027, które zapewniłyby racjonalną politykę finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do stanu, aby wpływy pokrywały koszty utrzymania bieżącego zasobu mieszkaniowego na zadowalającym poziomie technicznym oraz umożliwiły pozyskiwanie środków na remonty lokali i budynków.

2. Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Głuszyca określa odrębna uchwała Rady Miejskiej w Głuszycy.

3. Stawkę bazową czynszu dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Głuszyca określa Burmistrz Głuszycy w drodze zarządzenia.

1) Czynniki podwyższające wartość użytkową lokalu z tytułu wyposażenia budynku w instalacje:

- zwwyżka 15% za gaz;

2) Czynniki podwyższające wartość użytkową lokalu z tytułu wyposażenia w instalacje:

- zwwyżka 15% za centralne ogrzewanie;

3) Czynniki podwyższające wartość użytkową lokalu z tytułu położenia budynku:

- zwwyżka 10% za strefę miejską (teren miasta Głuszyca);

4) Czynniki podwyższające wartość użytkową lokalu z tytułu ogólnego stanu technicznego budynku:

- zwwyżka 25 % za położenie lokalu w budynku w stanie technicznym dobrym;

5) Czynniki obniżające wartość użytkową lokalu z tytułu:

- a) stanu technicznego lokalu stwierdzonego orzeczeniem technicznym – zniżka 50%;
- b) położenia lokalu w suterenie lub na poddaszu budynku – zniżka 10 %;
- c) braku WC – zniżka 10%;
- d) braku łazienki – zniżka 10%.

4. W przypadku, gdy najemca we własnym zakresie i z własnych środków za zgodą Gminy Głuszyca dokona trwałej zmiany systemu ogrzewania opartego na paliwie stałym na niskoemisyjny system ogrzewania, czynsz ulega obniżeniu o 50% na okres



24 miesięcy. Powyższe nie dotyczy opłat niezależnych od wynajmującego, w tym w szczególności opłat za wodę, ścieki, odbiór odpadów komunalnych. Obniżenie czynszu następuje od daty podpisania protokołu potwierdzającego wymianę ogrzewania.

5. Stosowanie obniżek czynszu w zależności od dochodu gospodarstwa domowego określi Burmistrz Głuszycy w drodze zarządzenia.

6. Łączna wysokość czynników obniżających wartość użytkową lokalu nie może przekroczyć 55 % stawki bazowej czynszu.

7. Czynniki obniżające i podwyższające stawkę bazową czynszu nie dotyczą czynszu za najem socjalny lokalu oraz za pomieszczenia tymczasowe.

## **Rozdział VI.**

### **Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Głuszycy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Głuszycy w kolejnych latach**

§ 10.1. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem powierzono spółce ze 100% udziałem Gminy na podstawie umowy.

2. Zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy określa umowa, o której mowa w ust. 1.

3. Zarządzanie wspólnotami mieszkaniowymi z udziałem Gminy prowadzone jest przez zarządców nieruchomości, zgodnie z zasadami określonymi w ustawie o własności lokali.

4. Gmina Głuszycy nie przewiduje zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy w kolejnych latach.

5. Gmina Głuszycy nadal będzie wzmacniać system zarządzania majątkiem poprzez:

- 1) podnoszenie standardu usług świadczonych najemcom;
- 2) poprawę efektywności gospodarowania nieruchomościami;
- 3) zabezpieczenie interesów Gminy jako jednego ze współwłaścicieli we wspólnotach mieszkaniowych.

## **Rozdział VII.**

### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach**

§ 11. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2023-2027 będą w szczególności:

1) wpływy z tytułu czynszu za najem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Głuszycy oraz środki własne z budżetu Gminy Głuszycy;

2) dodatkowym źródłem finansowania mogą być zewnętrzne środki pozyskane z budżetu państwa lub innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami prawa.

**Rozdział VIII.**

**Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Głuszyca, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina Głuszyca jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne**

§ 12.1. Wysokość kosztów będzie określona corocznie w uchwale budżetowej Gminy Głuszyca.

2. Prognozowaną wysokość kosztów w latach 2023-2027 Gminy Głuszyca na utrzymanie zasobu mieszkaniowego przedstawia tabela nr 6.

Tabela nr 6

<b>Koszty związane z utrzymaniem zasobu</b>	<b>Wysokość kosztów w zł</b>				
	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>
Koszty bieżącej eksploatacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Głuszyca	815 335	856 101	898 906	934 862	962 907
Koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Głuszyca	1 010 000	1 060 500	1 113 525	1 158 066	1 192 807
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina Głuszyca jest jednym ze współwłaścicieli	2 253 318	2 365 983	2 484 282	2 583 653	2 661 162
Koszty inwestycyjne	300 000	315 000	330 750	343 980	354 299
<b>RAZEM</b>	<b>4 378 653</b>	<b>4 597 584</b>	<b>4 827 463</b>	<b>5 020 561</b>	<b>5 171 175</b>

**Rozdział IX.**

**Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Głuszyca**

§ 13.1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Głuszyca przyjmuje się następujące priorytety:

- 1) dążenie do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Gminy Głuszyca;
- 2) ustalania opłat za lokale do wysokości, które pokryją ponoszone wydatki;
- 3) sukcesywną poprawę warunków i standardu lokali mieszkalnych i dostosowywanie ich do obowiązujących przepisów;
- 4) starania o pozyskiwanie pozabudżetowych środków finansowych;

5) budowę nowych mieszkań, w celu tworzenia korzystnych warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych lokalnej społeczności;

6) dokonywanie zamian lokali mieszkalnych na lokale odpowiadające potrzebom mieszkaniowym i możliwościom finansowym najemców;

7) dokonywanie zamian lokali mieszkalnych w celu przeprowadzenia remontów budynków i lokali mieszkalnych poprzez dostarczenie lokalu zamiennego najemcy w każdym przypadku, gdy rodzaj naprawy lub remontu wymaga przeniesienia do lokalu zamiennego na czas jego trwania.

8) sukcesywna sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców mająca na celu zmniejszenie kosztów utrzymania zasobu;

2. Gmina w dalszym ciągu będzie oferowała najemcom do sprzedaży lokale mieszkalne na warunkach preferencyjnych z udzieleniem bonifikaty od ustalonej ceny, na podstawie odrębnej uchwały Rady Miejskiej. Wolne lokale będą mogły być sprzedawane w drodze przetargu.