



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 17 kwietnia 2023 r.

Poz. 2520

UCHWAŁA NR XXX/262/23 RADY GMINY W PLATERÓWCE

z dnia 30 marca 2023 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Platerówka na lata 2023 - 2029

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z zm.) oraz 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 (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 172 z zm.) Rada Gminy w Platerówce uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Platerówka na lata 2023 - 2029”, w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Platerówka.

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

Przewodniczący Rady Gminy:
Michał Mazur

Załącznik do uchwały nr XXX/262/23
Rady Gminy w Platerówce
z dnia 30 marca 2023 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY PLATERÓWKA NA LATA 2023 – 2029

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Platerówka obejmuje lata 2023 - 2029 i określa podstawowe kierunki działania Gminy Platerówka w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym.

2. Program obejmuje:

- 1) Prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach.
- 2) Analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata.
- 3) Planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach.
- 4) Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.
- 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) Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.
- 7) 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, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne.
- 8) Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

3. Dane zawarte w niniejszym programie mogą ulec zmianie, jeżeli ulegną zmianie warunki lub potrzeby wpływające na jego realizację lub na wielkość przyjętych w nim wskaźników.

Rozdział 2. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach

§ 1. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Platerówka tworzą budynki mieszkalne stanowiące w 100% własność Gminy Platerówka.

2. Mieszkaniowy zasób Gminy Platerówka według stanu na dzień 31 grudnia 2022 r. to: 3 budynki mieszkalne jednorodzinne, 2 lokale mieszkalne położone w budynkach użyteczności publicznej.

3. Łączna powierzchnia użytkowa mieszkaniowego zasobu Gminy wynosi 210,58 m².

4. Wykaz budynków mieszkalnych oraz lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy zawiera tabela nr 1.

5. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy wchodzi 1 lokal przeznaczony pod najem socjalny o łącznej powierzchni użytkowej 48,93 m².

Tabela nr 1. Wykaz budynków mieszkalnych oraz lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Platerówka (stan na dzień 31.12.2022 r.)

Lp.	Położenie budynku	Nr lokalu	Powierzchnia w m ²
1.	Platerówka 51	1	45,15
2.	Platerówka 51	2	48,93
3.	Platerówka 60	-	29,50
4.	Platerówka 37	-	37,50
5.	Włosień 75	-	49,50

6. Wykaz lokali przeznaczonych pod najem socjalny zawiera tabela nr 2.

Tabela nr 2. Wykaz lokali przeznaczonych pod najem socjalny stanowiących własność Gminy Platerówka (stan na dzień 31.12.2022 r.)

Lp.	Położenie budynku	Nr lokalu	Powierzchnia w m ²
1.	Platerówka 51	2	48,93

7. W okresie objętym programem nie planuje się powiększenia mieszkaniowego zasobu Gminy poprzez zakup lub budowę lokali mieszkalnych.

§ 2. 1. W pierwszej kolejności realizowane będą zadania wynikające dla Gminy wprost z ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego dotyczące zapewnienia lokali socjalnych i lokali zamiennych oraz pomieszczeń tymczasowych.

2. Prognozę potrzeb lokalowych dla gminy w poszczególnych latach zawiera tabela nr 3.

Tabela nr 3. Prognoza potrzeb lokalowych w latach 2023-2029

Lata	Potrzeby	Odzysk
Stan wyjściowy	0	0
2023	1	0
2024	1	0
2025	1	0
2026	1	0
2027	1	0
2028	1	0
2029	1	0

Założenia:

1. Ilość osób oczekujących na mieszkania wg stanu na 31.10.2022 r. – 0 osób
2. Średnio składanych wniosków rocznie – 1
3. Odzysk – z ruchu ludności – 0

3. Powiększanie zasobu lokali socjalnych oraz tymczasowych pomieszczeń w kolejnych siedmiu latach może być realizowane w szczególności przez przekwalifikowanie lokali mieszkalnych na lokale socjalne lub tymczasowe pomieszczenia.

4. Prognozę dotyczącą wielkości mieszkaniowego zasobu gminy na koniec danego roku zawiera tabela nr 4.

Tabela nr 4. Prognoza zasobu mieszkaniowego.

Rok	Powierzchnia mieszkaniowego zasobu gminy (m ²)	Łączna ilość lokali gminnych	W tym: lokali socjalnych
2023	210,58	5	1
2024	210,58	5	1
2025	181,08	4	1
2026	181,08	4	1

2027	131,58	3	1
2028	94,08	2	1
2029	94,08	2	1

§ 3. 1. Aktualny stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy przedstawia tabela nr 5.

Tabela 5. Charakterystyka aktualnego stanu technicznego lokali mieszkalnych (wg liczby lokali).

Stan techniczny	Ilość lokali mieszkalnych
zły*)	3
średni**)	2
dobry***)	0

Przy czym należy przyjąć, iż w następstwie dokonanego obowiązkowego okresowego przeglądu technicznego budynku:

- *) zły stan - należy wykonać remont(wymianę), przynajmniej dwóch elementów budynku,
- ***) średni stan - należy dokonać remontu (wymiany), co najmniej jednego z elementów budynków,
- ****) dobry stan - nie zachodzi potrzeba remontu budynku do następnego przeglądu technicznego.

2. Prognozę stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy w poszczególnych latach zawiera tabela nr 6.

Tabela nr 6. Prognoza stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy w poszczególnych latach:

Lata	Ocena stanu technicznego		
	zły*)	średni**)	dobry***)
2023	3	2	0
2024	3	2	0
2025	2	2	0
2026	2	2	0
2027	1	2	0
2028	0	2	0
2029	0	2	0

Rozdział 3.

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

§ 4. 1. Głównym celem wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Platerówka na lata 2023 – 2029 jest poprawa stanu technicznego lokali i budynków wchodzących w skład tego zasobu.

2. Potrzeby remontowe oraz modernizacyjne budynków i lokali mieszkalnych wynikają z konieczności:

- 1) utrzymania stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania;
- 2) ochrony zdrowia i życia ludzi w pomieszczeniach budynku;
- 3) zapewnienia użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem, a w szczególności zapewnienie warunków umożliwiających korzystania z wody, zaopatrzenia w energię elektryczną, odprowadzenia ścieków, usuwania odpadów stałych oraz ochronę przeciwpożarową;
- 4) utrzymanie wymaganego stanu technicznego budynku i racjonalizacji wykorzystania energii elektrycznej i wodnej, utrzymanie estetyki budynku i jego otoczenia.

3. Plan remontów uwzględnia stan techniczny i stopień zużycia obiektów znajdujących się w mieszkaniowym zasobie Gminy Platerówka.

4. Zakres prac uzależniony jest od posiadanych środków finansowych w danym roku budżetowym.

5. Zakres planowanych prac w latach 2023-2029 przedstawiono w tabeli nr 7.

Tabela nr 7. Zakres planowanych prac w latach 2023-2029

Lp.	Zakres robót	Ilość budynków	Rok wykonania prac
1.	Wymiana pokrycia dachowego	1	2023-2029
2.	Wymiana źródeł ciepła	1	2023-2029
3.	Remont kominów	1	2023-2029
4.	Remont instalacji elektrycznej	1	2023-2029
5.	Wymiana okien/ drzwi zewnętrznych	1	2023-2029

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

§ 5. 1. Sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Platerówka odbywać się będzie w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz według zasad ustalonych odrębną uchwałą Rady Gminy w Platerówce.

2. Przyjmuje się następujące kierunki działania:

- 1) typowanie w pierwszej kolejności do sprzedaży mieszkań komunalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych oraz w budynkach komunalnych o małej liczbie lokali;
- 2) podjęcie działań zmierzających do sprzedaży lokali wymagających dużych nakładów na doprowadzenie ich do właściwego stanu technicznego lub zlokalizowanych w budynkach wymagających znacznych nakładów finansowych.

3. Ze sprzedaży na rzecz najemców wyłącza się:

- 1) lokale mieszkalne położone w budynkach użyteczności publicznej lub z nimi związane. Wykaz lokali zawiera tabela nr 8:

Tabela nr 8. Wykaz lokali położonych w budynkach użyteczności publicznej lub z nimi związanych niepodlegających sprzedaży.

Lp.	Położenie budynku	Nr lokalu	Powierzchnia w m ²
1.	Platerówka 51	1	45,15
2.	Platerówka 51	2	48,93

- 2) lokale socjalne i budynki z lokalami o standardzie lokali socjalnych, które po zwolnieniu ich przez dotychczasowych najemców przeznaczane będą na lokale socjalne;
- 3) lokale mieszkalne położone w budynkach, w których przewidywana jest zmiana funkcji tych lokali;
- 4) lokale, których najemcy zalegają z opłatą czynszu.

4. Ze sprzedaży na rzecz najemców może zostać wyłączona sprzedaż lokali:

- 1) w budynkach, w których powierzchnia lokali użytkowych przewyższa powierzchnię lokali mieszkalnych;
- 2) w innych uzasadnionych przypadkach, w szczególności gdy sprzedaż lokalu sprzeczna będzie z interesem Gminy.

5. Szacuje się, iż w okresie objętym wieloletnim programem gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Platerówka sprzedaż dotyczyć może 3 lokali mieszkalnych.

6. Prognozowaną sprzedaż lokali przedstawia tabela nr 9.

Tabela nr 9. Prognozowana sprzedaż lokali mieszkalnych

Rok	Ilość lokali	Powierzchnia w m ²
2023	0	0,00
2024	0	0,00
2025	1	29,50
2026	0	0,00
2027	1	49,50
2028	1	37,50
2029	0	0,00

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki podwyższania i obniżania miesięcznej stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu

§ 6. 1. Miesięczna stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu ustalana będzie na podstawie stawki bazowej oraz czynników podwyższających i obniżających wartość użytkową powierzchni lokalu.

2. Wysokość stawki bazowej czynszu ustala się w oparciu o uprzednio przeprowadzoną kalkulację kosztową, uwzględniającą w szczególności koszty administrowania budynkiem, w tym konserwacji i utrzymania budynku w należytym stanie technicznym, wraz ze wszystkimi pomieszczeniami przeznaczonymi do wspólnego użytku lokatorów, w tym koniecznością uiszczania opłat za energię elektryczną związaną z oświetleniem klatek schodowych, korytarzy piwnicznych i strychów.

3. Ustala się czynniki podwyższające i obniżające stawkę czynszu według następujących kryteriów:

1) czynniki podwyższające:

Lp.	Nazwa zwwyżki	% zwwyżki do stawki bazowej
1.	za położenie lokalu w budynku po remoncie, w skład którego wchodzi wymiana pokrycia dachowego – przez okres 20 lat liczonych od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym zakończono remont	15
2.	za położenie lokalu w budynku po remoncie, w skład którego wchodzi wykonanie elewacji budynku – przez okres 20 lat liczonych od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym zakończono remont	15
3.	za położenie lokalu w budynku po remoncie, w skład którego wchodzi wykonanie remontu klatki schodowej – przez okres 5 lat liczonych od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym zakończono remont	5
4.	za lokal po remoncie, w skład którego wchodzi wymiana okien - przez okres 10 lat liczonych od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym zakończono remont	10
5.	za lokal po remoncie, w skład którego wchodzi wymiana drzwi wejściowych - przez okres 7 lat liczonych od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym zakończono remont	5
6.	za wymianę źródeł ciepła - przez okres 7 lat liczonych od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym zakończono remont	20

2) czynniki obniżające:

Lp.	Nazwa zniżki	% zniżki do stawki bazowej
1.	Brak instalacji wodociągowej w lokalu	15
2.	Położenie lokalu (suterena, niski parter, całkowity brak nasłonecznienia)	5

4. Łączne podwyższenie miesięcznej stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu nie może być większe niż 70% stawki bazowej czynszu.

5. Łączne obniżenie miesięcznej stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu nie może być większe niż 40% stawki bazowej czynszu.

6. Czynniki obniżające wartość użytkową lokalu nie dotyczą czynszu za najem socjalny lokali.

7. Stawka czynszu za lokal socjalny odpowiada połowie stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

8. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu o czynniki podwyższające, jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na poprawę jego standardu. Rozliczenia z tytułu dokonania w lokalu ulepszeń przez najemcę strony określają w umowie. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego stawka bazowa zostanie pomniejszona o czynniki obniżające.

9. W okresie obowiązywania programu, uznaje się za konieczne dążenie do zrównoważenia wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego z dochodami z tytułu najmu lokali mieszkalnych.

10. Uznaje się za uzasadniony stały stopniowy wzrost stawki bazowej w poszczególnych latach realizowania programu przy zachowaniu zasad wynikających z obowiązujących przepisów prawa.

11. Nie planuje się obniżenia czynszu najemcom o niskich dochodach. Pomoc rodzinom w trudnej sytuacji finansowej jest i będzie realizowana w formie wypłaty dodatków mieszkaniowych, na podstawie odrębnych przepisów regulujących zasady ich przyznawania.

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. Zasobami mieszkaniowymi Gminy zarządza i administruje Wójt Gminy Platerówka, podejmując wszelkie decyzje i działania zmierzające do utrzymania zasobu w stanie co najmniej nie pogorszonym i użytkowanym zgodnie z przeznaczeniem.

2. Wójt może powierzyć zarząd zasobem mieszkaniowym Gminy innemu podmiotowi, któremu na podstawie pisemnej umowy zlecono zarządzanie lokalami wchodzącymi w skład tego zasobu.

3. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy Platerówka polega w szczególności na:

- 1) prowadzeniu ewidencji mieszkaniowego zasobu Gminy;
- 2) sporządzaniu planów wykorzystania zasobu mieszkaniowego;
- 3) wykonywaniu czynności związanych z najmem lokali:
 - a) zawieraniu umów najmu,
 - b) naliczaniu, pobieraniu i rozliczaniu należności od najemców,
 - c) windykacji zaległych należności;
- 4) sprawowaniu nadzoru technicznego budynków i lokali;
- 5) zabezpieczeniu nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem;
- 6) wyrażaniu zgody na wykonywanie przez lokatorów ulepszeń w wynajmowanych lokalach oraz określenie rozliczeń z tego tytułu;
- 7) planowaniu i realizacji remontów i modernizacji budynków;
- 8) sprzedaży lokali mieszkalnych.

4. W latach 2023-2029 nie przewiduje się zmiany sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

5. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład gminnego zasobu mieszkaniowego powinny zapewnić:

- 1) efektywne i sprawne działanie podmiotu zarządzającego;
- 2) utrzymanie stanu technicznego budynków na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie użytkowania;
- 3) ochronę ludzi i mienia w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy;
- 4) utrzymanie wymaganego stanu estetycznego budynków;
- 5) użytkowanie budynków i znajdujących się w nich pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 8. Finansowanie gospodarki mieszkaniowej w latach 2023 – 2029 odbywać się będzie z wpływów z czynszów za lokale z mieszkaniowego zasobu Gminy oraz z innych środków finansowych pozyskanych przez Gminę w ramach dostępnych programów i funduszy.

Rozdział 8.**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, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne**

§ 9. 1. W latach 2023 -2029 przewiduje się wydatki finansowe, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w następujących kwotach:

Tabela nr 10. Przewidywane koszty bieżącej eksploatacji budynków mieszkalnych oraz planowanych robót remontowych i modernizacyjnych (w zł).

Lata	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Koszty remontów i modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy	10000,00	10000,00	10000,00	10000,00	10000,00	10000,00	10000,00
Koszty bieżącej eksploatacji	2000,00	2000,00	2000,00	2000,00	2000,00	2000,00	2000,00
Razem	12000,00	12000,00	12000,00	12000,00	12000,00	12000,00	12000,00

2. W latach 2023-2029 nie przewiduje się wydatków inwestycyjnych, tym samym nie planuje się środków finansowych na ten cel.

3. W latach 2023-2029 nie przewiduje się kosztów zarządu nieruchomościami wspólnymi ze względu na brak lokali komunalnych we wspólnotach, w których wnosi się te opłaty.

Rozdział 9.**Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy**

§ 10. 1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy podejmowane będą działania zmierzające do:

- 1) umożliwienia zamiany mieszkań najemcom, w szczególności pozostających w niedostatku - zamiana lokalu, na mniejszy i tańszy w utrzymaniu;
- 2) wskazaniu lokalu zamiennego najemcy nie korzystającemu z oferty nabycia lokalu, w celu umożliwienia pełnej prywatyzacji we wspólnotach mieszkaniowych;
- 3) obniżenia kosztów eksploatacyjnych;
- 4) ograniczenia zadłużenia najemców poprzez wykorzystywanie świadczeń rzeczowych i zaliczanie wartości wykonywanych prac na poczet należności czynszowych;
- 5) wyrażania zgody najemcom na wykonywanie ulepszeń w lokalu, mających na celu podniesienie standardu technicznego lokalu;
- 6) adaptacji pomieszczeń niemieszkalnych będących własnością Gminy;
- 7) systematycznej zmiany wysokości czynszu, umożliwiającej zwiększenie nakładów finansowych na remonty nieruchomości w wysokości nie mniejszej niż szacowana w programie;
- 8) udzielania bonifikat, ustalonych odrębną uchwałą, dla najemców zgłaszających chęć wykupu mieszkania;
- 9) intensyfikacji windykacji należności czynszowych.

§ 11. 1. Wszelkie planowane remonty w zasobie mieszkaniowym nie wymagają zamiany lokali. Prace będą prowadzone sukcesywnie w uzgodnieniu z lokatorami, nie wpływając ujemnie na korzystanie z lokalu. W sytuacjach losowych na czas remontu wyznaczony zostanie lokal zastępczy.

2. Planowana sprzedaż lokali następować będzie zgodnie z treścią Rozdziału 4 niniejszego programu. Nie planuje się działań odmiennych do podstawowych założeń wskazanych w tym rozdziale. Priorytetem pozostawać będzie sprzedaż lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych oraz w budynkach komunalnych o małej liczbie lokali. Działania takie pozwolą na pełną prywatyzację budynku komunalnego oraz ograniczą wydatki Gminy związane z jego utrzymaniem.