DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 16 stycznia 2023 r.

Poz. 311

Podpisany przez:
Agnieszka Augustynowicz
Data: 16.01.2023 11:40:23

UCHWAŁA NR XLVII/299/2022
RADY GMINY LEWIN KŁODZKI

z dnia 28 grudnia 2022 r.

w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Lewin Kłodzki na lata 2023-2027

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 559 ze zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobem gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 172 ze zm.)

1. Rada Gminy Lewin Kłodzki uchwala, co następuje:

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

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lewin Kłodzki.

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

Przewodniczący Rady Gminy Lewin Kłodzki:
Edward Kandefer

Załącznik do uchwały Nr XLVII/299/2022
Rady Gminy Lewin Kłodzki
z dnia 28 grudnia 2022 r.

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Lewin Kłodzki na lata 2023-2027

I. Wstęp

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Lewin Kłodzki na lata 2023- 2027 jest realizacją obowiązku nałożonego ustawą 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 zaspakajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy, zgodnie z art. 4 ust. 1 wymienionej ustawy należy do podstawowych zadań własnych gminy.

Podstawowym celem opracowania Programu jest efektywne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy, zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej o niskich dochodach, poprawa jakości życia mieszkańców zamieszkujących w lokalach należących do zasobu Gminy oraz poprawa stanu technicznego i standardu lokali poprzez realizację planowanych remontów, likwidowanie barier architektonicznych dla mieszkańców z niepełnosprawnościami oraz ograniczenie zanieczyszczenia powietrza i poprawę efektywności energetycznej poprzez sukcesywną zmianę sposobu ogrzewania lokali opartego na paliwach stałych na inne (ekologiczne) systemy grzewcze.

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

Mieszkaniowy zasób Gminy Lewin Kłodzki objęty Programem tworzą lokale mieszkalne usytuowane w budynkach stanowiących w 100% własność Gminy oraz lokale w budynkach wspólnot mieszkaniowych. W jego skład, według stanu na dzień 31 października 2022 r. wchodzi 40 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 1354,26 m², w tym Gmina dysponuje 28 lokalami komunalnymi, 11 lokalami socjalnymi oraz 1 lokalem tymczasowym.

Tabela nr 1. Stan ilościowy zasobów mieszkaniowych Gminy Lewin Kłodzki na dzień 31.10.2022 r.

Lp.	Wyszczególnienie	Budynki ogółem	Powierzchnia użytkowa	Lokale komunalne		Lokale socjalne	
				szt.	p.u.m.^{2}	szt.	p.u.m.^{2}
1	Budynki komunalne	**3**	**595,80**	**7**	**344,10**	**10**	**251,70**
2	Budynki administrowane przez podmioty zewnętrzne	**13**	**758,46**	**21**	**724,69**	**1**	**17,12**
						Lokale tymczasowe	
						szt.	**p.u.m.^{2}**
						1	**16,65**
RAZEM		**16**	**1354,26**	**28**	**1068,79**	**12**	**285,47**

W 2023 roku planowane jest zakończenie remontu budynku przy ul. Okrzei 2 w Lewinie Kłodzkim, w którym znajduje się 7 szt. lokali komunalnych.

Prognozę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2023- 2027 przedstawia Tabela nr 2.
Znaczenie użytych w tabeli określeń:
P – stan prawidłowy nie wymagający napraw w okresie objętym prognozą
D – stan dostateczny - konstrukcyjnie jest w dostatecznym stanie, natomiast inne elementy wymagają wymiany i konserwacji
N - stan niedostateczny – uszkodzone elementy konstrukcyjne budynku, wymagający interwencji budowlanej
L– przeznaczone do likwidacji ze względu na stan techniczny lub z innej przyczyny

Tabela nr 2. Prognoza stanu technicznego oraz status budynków

Lp.	adres	Prognoza stanu technicznego w poszczególnych latach					status budynków	
		2023	2024	2025	2026	2027	lokale ogółem/ lokale gminne	zarządzający
LEWIN KŁODZKI								
1	F. Chopina 8	P	P	P	P	P	9/2	wspólnota
2	F. Chopina 10	P	P	P	D	D	5/2	wspólnota
3	Obr. Warszawy 5	P	P	P	P	D	4/2	wspólnota
4	Obr. Warszawy 16	P	P	P	P	D	4/1	wspólnota
5	Obr. Warszawy 25	P	P	P	P	P	6/2	wspólnota
6	S. Okrzei 2	P	P	P	P	P	7/7	gmina
7	S. Okrzei 7	P	P	P	P	P	5/2	wspólnota
8	Pl.T.Kościuszki 4	P	P	P	D	D	5/2	wspólnota
9	Pl.T. Kościuszki 7	P	P	P	D	D	4/2	wspólnota
10	Pl.T.Kościuszki 14	P	P	D	D	D	6/2	wspólnota
JELENIÓW								
11	Jeleniów 7a	P	P	P	P	P	8/8	gmina
12	Jeleniów 30	P	P	P	P	P	8/1	wspólnota
13	Jeleniów 52	P	P	P	P	P	11/1	wspólnota
14	Jeleniów 53a	P	P	P	P	P	13/3	wspólnota
15	Jeleniów 84a	D	D	D	L	L	2/2	gmina
KOCIOŁ								
16	Kocioł 8	P	P	P	D	D	4/1	wspólnota

III. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali w latach 2023 – 2027

Analizę potrzeb remontowych przeprowadza się w oparciu o wykonywane przeglądy techniczne budynków, ekspertyz, zaleceń i nakazów, zgłaszanych potrzeb lokatorów jak również zapisy uchwał wspólnot z udziałem Gminy.

Tabela nr 3. Potrzeby remontowe zasobu mieszkaniowego gminy

Lp.	Adres	Potrzeby remontowe (w tys. zł):							
		dach	instalacja wod-kan	elewacja	przyłącze kanalizacyjne	stolarka okienna	inne elementy	stropy ściany	kominy
LEWIN KŁODZKI									
1	F. Chopina 8	zarządzany przez podmiot zewnętrzny							
2	F. Chopina 10	zarządzany przez podmiot zewnętrzny							
3	Obr. Warszawy 5	zarządzany przez podmiot zewnętrzny							
4	Obr. Warszawy 16	zarządzany przez podmiot zewnętrzny							

5	Obr. Warszawy 25	zarządzany przez podmiot zewnętrzny							
6	S. Okrzei 2	budynek po kapitalnym remoncie – nie przewiduje się potrzeby wykonywania prac remontowych							
7	S. Okrzei 7	zarządzany przez podmiot zewnętrzny							
8	Pl.T.Kościuszki 4	zarządzany przez podmiot zewnętrzny							
9	Pl.T.Kościuszki 7	zarządzany przez podmiot zewnętrzny							
10	Pl.T.Kościuszki 14	zarządzany przez podmiot zewnętrzny							
JELENIÓW									
11	Jeleniów 7a	X	X	X	X	X	10	X	X
12	Jeleniów 30	zarządzany przez podmiot zewnętrzny							
13	Jeleniów 52	zarządzany przez podmiot zewnętrzny							
14	Jeleniów 53a	zarządzany przez podmiot zewnętrzny							
15	Jeleniów 84a	przeznaczony do likwidacji w 2026r.							
KOCIOŁ									
16	Kocioł 8	zarządzany przez podmiot zewnętrzny							

Tabela nr 4. Lokale socjalne

Lp.	Adres	powierzchnia użytkowa w m^2	uwagi
1	Jeleniów 7a/1	30,30	
2	Jeleniów 7a/2	25,30	
3	Jeleniów 7a/3	25,30	
4	Jeleniów 7a/4	30,30	
5	Jeleniów 7a/5	30,30	
6	Jeleniów 7a/6	25,30	
7	Jeleniów 7a/7	25,30	
8	Jeleniów 7a/8	30,30	
9	Jeleniów 84a/1	13,00	przeznaczony do likwidacji
10	Jeleniów 84a/2	16,30	przeznaczony do likwidacji
11	Pl.T.Kościuszki 14/6	17,12	

Prognozuje się, że w latach 2023 – 2027 potrzeby remontowe zasobów mieszkaniowych kształtować się będą na różnym poziomie z uwagi na zróżnicowany stan techniczny i wizualny budynków i lokali. Budynki komunalne ze 100% udziałem gminy nie wymagają w najbliższym okresie nakładów remontowych. Natomiast remonty w budynkach zarządzanych przez podmioty zewnętrzne znacznie poprawiłyby stan techniczny tych budynków, w których gmina posiada zasób mieszkaniowy. Jednocześnie zwiększyłby się ich standard, co w przyszłości wpłynęłoby na cenę sprzedawanych lokali.

IV. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w Gminie Lewin Kłodzki

Zasadniczym celem sprzedaży lokali mieszkalnych powinno być zminimalizowanie udziału gminy we Wspólnotach Mieszkaniowych. Z związku z brakiem zainteresowania wykupem mieszkań przez najemców sprzedaż jest niska i szacuje się, że kształtować się będzie na **poziomie 1 lub 2 lokali rocznie.**

Tabela nr 5. Prognoza sprzedaży lokali mieszkalnych Gminy Lewin Kłodzki w latach 2023 – 2027.

Lp.	Rok	Ilość mieszkań ogółem	Planowana sprzedaż komunalnych lokali mieszkalnych
1	*2023*	40	*2*
2	*2024*	38	*2*
3	*2025*	36	*2*
4	*2026*	34	*1*
5	*2027*	33	*1*

V. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu

Polityka czynszowa Gminy Lewin Kłodzki zmierzać będzie w kierunku kształtowania stawek czynszu, które zapewnią samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Poziom wpływów środków finansowych z czynszów powinien pokrywać koszty bieżącego utrzymania budynków jak również zabezpieczać środki na ich remonty.

1) Stawkę bazową czynszu dla zasobu mieszkalnego gminy za 1 m^2 powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Wójt Gminy w drodze zarządzenia, na podstawie postanowień niniejszej uchwały. Wysokość czynszu nie może przekroczyć poziomu 3% wartości odtworzeniowej budynku mieszkalnego dla województwa dolnośląskiego ogłoszonego przez Wojewodę Dolnośląskiego.

2) Stawka czynszu za lokale mieszkalne może ulegać raz w roku podwyższeniu maksymalnie o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym ogłoszonym przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. Jej wysokość ustalać będzie Wójt Gminy Lewin Kłodzki – w formie zarządzenia.

3) Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz najmu ustalony według stawki bazowej 1m^2 powierzchni użytkowej lokali z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkowa lokalu:

Czynniki obniżające:

- brak urządzeń wodno-kanalizacyjnych w lokalu – 20%
- lokal w złym stanie technicznym, tj. niekorzystnie usytuowane (tj. położone poniżej terenu, trwale narażone na zawilgocenie) – 20%
- wc lub łazienka poza lokalem – 5%

Stosuje się maksymalną zniżkę stawki bazowej czynszu 25%.

Czynniki podwyższające:

- lokal w budynku po remoncie, którego elementem była wymiana pokrycia dachowego - 25%
- lokal w budynku po remoncie, którego elementem było wykonanie elewacji budynku – 25%
- lokal po remoncie – 30%

Stosuje się maksymalną zwyżkę stawki bazowej czynszu 80%.

4) Stawka czynszu najmu za lokal objęty najmem socjalnym stanowi 50% stawki bazowej za 1m^2 powierzchni użytkowej lokalu. Czynniki podwyższające i obniżające czynsz nie są stosowane w przypadku czynszu za najem socjalny. Stawka czynszu w przypadku najmu socjalnego lokalu nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie gminy.

5) Nie stosuje się obniżek czynszów mieszkaniowych z tytułu niskich dochodów uzyskiwanych przez najemców lokali mieszkalnych ze względu na możliwość otrzymania dodatku mieszkaniowego.

VI. 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

1) Mieszkaniowym zasobem Gminy zarządza Wójt Gminy Lewin Kłodzki w oparciu o obowiązujące przepisy prawa. Gospodarowanie zasobem Gminy polega między innymi na:
   a) ewidencjonowaniu nieruchomości i prowadzeniu dokumentacji nieruchomości,
   b) zapewnienie najemcą lokali podstawowych warunków mieszkaniowych,
   c) prowadzeniu spraw związanych z najmem lokali, poprzez zawieranie umów, pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najmem lokali,
   d) wykonywaniu remontów, konserwacji, modernizacji lokali i budynków oraz dokonywaniu bieżących przeglądów technicznych zgodnie z wymaganiami przepisów prawa,
   e) ubezpieczeniu budynków i lokali mieszkalnych,
   f) wykonywaniu czynności związanych z naliczeniem należności oraz windykacją tych należności,
   g) zapewnieniu dostawy mediów, odbioru ścieków i odpadów komunalnych.
2) Zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy:
   a) efektywne i sprawne działanie podmiotu zarządzającego zasobem mieszkaniowym,
   b) zapewnienie bezpieczeństwa osób korzystających z zasobu mieszkaniowego i mienia poprzez bieżące utrzymanie oraz poprawę stanu technicznego,
   c) poprawa stanu estetycznego i higienicznego lokali i budynków,
   d) zapewnienie użytkowania budynków i lokali zgodnie z przeznaczeniem w tym:
      - prawidłowa eksploatacja urządzeń,
      - wysoka jakość obsługi mieszkańców,
      - racjonalizacja kosztów zarządzania i administrowania budynkami i lokalami.
3) Obowiązki zarządcy w większej części zasobu mieszkaniowego gminy Lewin Kłodzki pełnią podmioty zewnętrzne wg sposobu i zasad zarządzania określonych w ustawie o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994r. (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1048 ze zm.) oraz o ustawie o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997r. (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 ze zm.). Na utrzymanie nieruchomości wspólnej w budynkach wspólnot Gmina przekazuje między innymi zaliczki na koszty zarządu, wpłaty na fundusze remontowe, dostawę mediów. Rozliczanie zaliczek odbywa się na corocznych zebraniach sprawozdawczych organizowanych przez zarządców. Wysokości stawek ustalane są na podstawie uchwał podjętych przez właścicieli we wspólnotach mieszkaniowych.
4) W budynkach stanowiących 100% własności gminy bieżące prace remontowo-budowlane wykonywane są przez pracowników gospodarczych zatrudnionych w Urzędzie Gminy Lewin Kłodzki lub zlecane podmiotom zewnętrznym.
5) W kolejnych latach nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

VII. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych w latach 2023 – 2027

Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są:
1) przychody z tytułu najmu lokali mieszkalnych;
2) przychody z tytułu najmu lokali użytkowych;
3) część przychodów z tytułu sprzedaży nieruchomości gminnych (mieszkania, lokale użytkowe i gospodarcze);
4) środki z budżetu Gminy;
5) dotacje z budżetu Państwa lub innych źródeł.

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, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne

Na koszty utrzymania zasobu komunalnego gminy Lewin Kłodzki składają się:
1) koszty bieżącej eksploatacji,
2) koszty remontów i modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład zasobu,
3) koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, w których gmina jest jednym ze

współwłaścicieli, wydatki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną we wspólnotach mieszkaniowych z udziałem Gminy wynikać będą z uchwał właścicieli lokali. Gmina obowiązana będzie planować środki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w wysokości proporcjonalnej do jego udziału w częściach wspólnych,

4) wydatki inwestycyjne.

Tabela nr 5. Prognoza kosztów utrzymania zasobu komunalnego Gminy

Rodzaje kosztów w zł	**Lata**				
	2023	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**
Koszty bieżącej eksploatacji	10 000	11 000	12 000	13 000	14 000
Koszty remontów i modernizacji	36 000	37 000	38 000	39 000	40 000
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	41 000	42 000	43 000	44 000	45 000
Wydatki inwestycyjne	0	0	0	0	0
RAZEM	**87 000**	**90 000**	**93 000**	**96 000**	**99 000**

IX. Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

1. W celu racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy zostaną podjęte następujące działania:

1) umożliwianie zamiany mieszkań najemcą,
2) obniżanie kosztów eksploatacyjnych
3) sprzedaż lokali znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych
4) wypowiadanie umów najemcą, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe poza zasobem gminy
5) podjęcie działań w celu pozyskania środków zewnętrznych na budowę nowych mieszkań
6) kontrolowanie sposobu użytkowania mieszkań, w tym eliminowanie nielegalnego podnajmu lokali oraz systematycznego wnoszenia czynszu i opłat z tytułu najmu lokalu,
7) stopniowe podwyżki czynszu, który będzie przeznaczony na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego
8) kontynuowanie działań mających na celu zmniejszenie długu lokatorów zasobu mieszkaniowego w stosunku do Gminy,
9) zwiększanie dynamiki wykonywania remontów i modernizacji budynków i mieszkań.

2. Nie przewiduje się w całym okresie obowiązywania Programu zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali, gdyż nie planuje się remontów wymagających czasowego wykwaterowania mieszkańców.