



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 19 sierpnia 2024 r.

Poz. 4301

UCHWAŁA NR IV.32.2024 RADY GMINY MŚCIWOJÓW

z dnia 8 sierpnia 2024 r.

w sprawie przyjęcia programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Mściwojów na lata 2024-2028

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 609 ze zm.) w związku z art. 21 ust. 1 i 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 2023 r., poz. 725) Rada Gminy Mściwojów uchwala co następuje:

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Mściwojów na lata 2024–2028, zwany dalej „programem”, zawiera w szczególności analizę potrzeb remontowych oraz plan remontów na lata 2024–2028, zasady polityki czynszowej, planowaną wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty eksploatacji i prace remontowe, źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej, oraz prognozę dotyczącą wielkości stanu mieszkaniowego zasobu Gminy Mściwojów.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, oraz planowana sprzedaż lokali

§ 2. Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy wg stanu na dzień 1 stycznia 2024 roku obejmuje 41 lokali mieszkalnych oraz 1 wydzielony lokal socjalny zgodnie z wykazem stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały, w tym:

- 1) w budynkach mieszkalnych stanowiących w całości własność gminy – 7 lokali;
- 2) we wspólnotach – 35 lokali.

§ 3. Prognozuje się, że w okresie 2024-2028 lokale komunalne w budynkach mieszkalnych stanowiących w całości własność gminy zostaną utrzymane na dotychczasowym poziomie technicznym. Wielkość zasobu mieszkaniowego będzie ulegać zmniejszeniu w związku z przewidywaną kontynuacją sprzedaży lokali mieszkalnych. Prognozowana liczba lokali mieszkalnych przeznaczonych do sprzedaży w trybie określonym w ustawie o gospodarce nieruchomościami na rzecz dotychczasowych najemców lub w trybie przetargowym w latach 2024–2028 wynosi 15 lokali komunalnych.

Rozdział 3.

Analiza potrzeb oraz plan remontów wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali

§ 4. 1. Budynki będące współwłasnością gminy i znajdujące się w nich lokale komunalne, ze względu na przeznaczenie do sprzedaży, wyłącza się z planowanych remontów z zastrzeżeniem ust. 4.

2. Analizę potrzeb remontowych przeprowadzono w oparciu o:

- zestawienie niezrealizowanych potrzeb remontowych z ubiegłych lat,
- wyniki okresowych przeglądów budynków, elementów konstrukcyjnych, urządzeń grzewczo-kominowych, instalacji elektrycznej,
- potrzeby zgłaszane przez lokatorów.

3. Planuje się remonty i wymiany w budynkach komunalnych:

- Godziszowa nr 65 – uzupełnienie ubytków w pokryciu dachowym, remont kominów na strychu, naprawa porażonych krokwi, wymiana pokrycia dachowego, remont klatki schodowej, odnowienie elewacji,
- Mściwojów 46 – uzupełnienie ubytków w pokryciu dachowym, remont kominów na strychu, naprawa porażonych krokwi, naprawa schodów wewnętrznych, montaż rynien i rur spustowych, remont kapitalny.

4. W budynkach będących współwłasnością gminy, w których znajdują się lokale komunalne, planuje się udział w remontach części wspólnej w wysokości posiadanego udziału, zgodnie z podjętą uchwałą wspólnoty mieszkaniowej.

5. Nie planuje się budowy nowych budynków mieszkalnych w prognozowanym okresie.

6. Budynki znajdujące się w mieszkaniowym zasobie gminy są w dobrym lub dostatecznym stanie technicznym, z wyjątkiem jednego budynku będącego w złym stanie technicznym, wymagającym remontu kapitalnego. Część budynków wybudowano przed wojną, część ma ponad 50 lat.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 5. Wydatki związane z utrzymaniem budynków i znajdujących się w nich lokali komunalnych powinny w pierwszej kolejności pokrywać wpływy z czynszu najmu lokali, a w przypadku braku wystarczających środków źródła finansowania, o których mowa w § 10.

§ 6. 1. Wójt ustala w drodze zarządzenia, stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową, stanowiących załącznik nr 2 do uchwały.

2. Wójt winien brać pod uwagę przy ustalaniu stawek czynszu, o których mowa w ust. 1, czynniki wymienione w art. 7 ust 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, a ponadto poniesione przez Gminę nakłady na trwałe ulepszenie lokalu lub budynku, zwiększające jego wartość użytkową.

§ 7. Podwyżka czynszu winna być dokonywana nie częściej niż co 12 miesięcy.

§ 8. 1. Na wniosek najemcy o niskich dochodach, Wójt może obniżyć czynsz.

2. Obniżki czynszu mogą być udzielane tym najemcom, których średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza 50% dochodu uprawniającego do otrzymania dodatku mieszkaniowego.

3. Kwota obniżki czynszu wynosi:

- 10% – gdy w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego średni dochód nie przekracza 25% dochodu uprawniającego do otrzymania dodatku mieszkaniowego,
- 5% – gdy w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego średni dochód zawiera się w przedziale od 26% do 50% dochodu uprawniającego do otrzymania dodatku mieszkaniowego.

Rozdział 5.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania w kolejnych latach

§ 9. 1. Zarządzanie budynkami stanowiącymi wyłączną własność gminy i znajdującymi się w nich lokalami komunalnymi pozostanie wykonywane przez działający w imieniu gminy Zakład Gospodarki Komunalnej w Mściwojowie.

2. W przypadku budynków będących współwłasnością gminy, w których liczba lokali mieszkalnych:

- a) nie jest większa niż trzy, zarząd nieruchomością wspólną wykonywany będzie przez współwłaścicieli nieruchomości w oparciu o przepisy Kodeksu cywilnego i Kodeksu postępowania cywilnego o współwłasności,
- b) jest większa niż trzy, zarząd nieruchomością wspólną wykonywany będzie przez zawodowego zarządcę, posiadającego obowiązkowe ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z pośrednictwem w obrocie nieruchomościami, w oparciu o zawartą umowę cywilno-prawną i ustawę o własności lokali.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 10. W kolejnych latach źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej będą:

- 1) wpływy z czynszów za najem lokali mieszkalnych i użytkowych;
- 2) środki pochodzące z dodatkowych opłat, do których uiszczania wspólnoty się zobowiązują, oraz z funduszy remontowych poszczególnych wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy;
- 3) dofinansowanie z budżetu gminy;
- 4) środki pochodzące ze źródeł innych niż wyżej wymienione.

Rozdział 7.

Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty remontów oraz modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty bieżącej eksploatacji, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli

§ 11. Wysokość planowanych wydatków na utrzymanie bieżące, remonty i koszty zarządu wspólnot w kolejnych latach przedstawia się następująco:

| Lp. | Przeznaczenie | Rok 2024 | Rok 2025 | Rok 2026 | Rok 2027 | Rok 2028 |
|-----|---|----------|----------|----------|----------|----------|
| 1 | Koszty bieżącej eksploatacji | 68 000 | 74 000 | 80 000 | 85 000 | 91 000 |
| | Koszty remontowe: | | | | | |
| | 1. Mściwojów 46: | | | | | |
| | - uzupełnienie ubytków w pokryciu dachowym, | 20 000 | - | - | - | - |
| | - remont kominów na strychu, | - | 15 000 | - | - | - |
| | - naprawa porażonych krokwi, | - | 20 000 | - | - | - |
| 2 | - naprawa schodów wewnętrznych. | - | - | 20 000 | - | - |
| | 2. Godziszowa 65: | | | | | |
| | - uzupełnienie ubytków w pokryciu dachowym, | 10 000 | - | - | - | - |
| | - remont kominów na strychu, | - | 15 000 | - | - | - |
| | - naprawa porażonych krokwi, | - | 20 000 | - | - | - |
| | - remont klatki schodowej. | - | - | - | 50 000 | - |
| | Koszty modernizacji: | | | | | |
| 3 | 1. Mściwojów 46: | - | - | - | - | 20 000 |
| | - montaż rynien i rur spustowych. | | | | | |
| | Koszty inwestycyjne: | | | | | |
| | 1. Mściwojów 46: | | | | | |
| 4 | - remont kapitalny. | - | - | - | - | 600 000 |
| | 2. Godziszowa 65: | | | | | |
| | - wymiana pokrycia dachowego, | - | - | 120 000 | - | - |
| | - odnowienie elewacji. | - | - | - | - | 80 000 |

W budynkach, które stanowią współwłasność Gminy Mściwojów, ustalenie planu remontów będzie możliwe na podstawie podjęcia stosownej uchwały przez wspólnotę mieszkaniową.

Rozdział 8.
Przepisy przejściowe i końcowe

§ 12. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Mściwojów.

§ 13. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego i podlega ogłoszeniu poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy i sołectwach.

Przewodniczący Rady Gminy:
Tomasz Siczek

Załącznik nr 1 do uchwały nr IV.32.2024
Rady Gminy Mściwojów
z dnia 8 sierpnia 2024 r.

Wykaz lokali gminnych

| Lp. | Adres | Własność/ współwłasność budynku | Liczba lokali | Powierzchnia lokali [m ²] |
|-----|----------------|---|---------------|--|
| 1 | Zimnik 4 | Gmina Mściwojów 5542/10000 | 3 | 1. 23,80 2. 32,29 3. 42,12 |
| 2 | Zimnik 5 | Gmina Mściwojów 4277/10000 | 2 | 1. 49,09 2. 62,12 |
| 3 | Zimnik 6 | Gmina Mściwojów 5794/10000 | 5 | 1. 32,67 2. 43,34 3. 32,63 4. 58,48 5. 31,50 |
| 4 | Zimnik 16 | Gmina Mściwojów 3883/10000 | 2 | 1. 34,70 2. 30,50 |
| 5 | Zimnik 25 | Gmina Mściwojów 2600/10000 | 1 | 65,12 |
| 6 | Zimnik 26 | Gmina Mściwojów 6776/10000 | 4 | 1. 45,00 2. 36,40 3. 51,90 4. 61,50 |
| 7 | Barycz 13 | Gmina Mściwojów 2/4 – lokal nie jest wyodrębniony | 1 | 67,65 |
| 8 | Godziszowa 65 | Gmina Mściwojów 10000/10000 | 3 | 1. 62,60 2. 58,80 3. 58,80 |
| 9 | Godziszowa 57A | Gmina Mściwojów 2214/10000 | 1 | 50,10 |
| 10 | Snowidza 8A | Gmina Mściwojów 290/1000 | 2 | 1. 53,40 2. 26,00 |
| 11 | Snowidza 8B | Gmina Mściwojów 817/1000 | 8 | 1. 38,74 2. 40,43 3. 40,52 4. 54,62 5. 29,30 6. 70,15 7. 30,67 8. 50,78 |
| 12 | Snowidza 63 | Gmina Mściwojów 3998/10000 | 1 | 42,84 |
| 13 | Mściwojów 39 | Gmina Mściwojów 2240/10000 | 1 | 64,14 |
| 14 | Mściwojów 40 | Gmina Mściwojów 3760/10000 | 2 | 1. 25,30 2. 43,00 |
| 15 | Mściwojów 46 | Gmina Mściwojów 10000/10000 | 4 | 1. 46,25 2. 27,96 3. 40,88 4. 42,75 |

| | | | | |
|----|--------------|-----------------------------|---|-------|
| 16 | Niedaszów 10 | Gmina Mściwojów 440/1000 | 1 | 57,20 |
| 17 | Luboradz 18 | Gmina Mściwojów 1/1 | 1 | 49,50 |

Załącznik nr 2 do uchwały nr IV.32.2024
Rady Gminy Mściwojów
z dnia 8 sierpnia 2024 r.

Wskaźniki podwyższające i obniżające stawkę bazową czynszu

| Czynniki wpływające na wartość stawki czynszu | % zwwyżki w stosunku do stawki podstawowej | % niżki w stosunku do stawki podstawowej |
|--|---|---|
| Lokal wyposażony w instalację wodociągową | 20% | Brak |
| Lokal wyposażony w instalację kanalizacyjną | 20% | Brak |
| Lokal wyposażony w instalację gazową | 20% | Brak |
| Lokal wyposażony jest w instalację CO do którego ciepło dostarczane jest z zewnątrz – dotyczy kotłowni lokalnych | 20% | Brak |
| Położenie budynku | | |
| a) zabudowa zwarta | Brak | 5% |
| b) zabudowa wolnostojąca | 10% | Brak |