



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 23 września 2024 r.

Poz. 4740

UCHWAŁA NR V/36/2024 RADY GMINY ZAWONIA

z dnia 12 września 2024 r.

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zawonia na lata 2024 – 2029

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 (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 609 ze zm.) oraz art. 4 i art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2, 4, 5 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 Zawonia uchwała, co następuje:

§ 1. 1. Uchwała się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zawonia na lata 2024 – 2029, który określa podstawowe kierunki działania Gminy Zawonia w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym.

2. Dla opracowania programu przyjęto wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Zawonia według stanu na dzień podjęcia uchwały.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Zawonia

§ 2. 1. Zasób mieszkaniowy gminy stanowi 12 mieszkań o łącznej powierzchni 961,20 m², znajdujących się w sześciu budynkach stanowiących własność Gminy Zawonia oraz 1 mieszkanie o pow. 75,40 m² znajdujące się w jednym budynku stanowiącym współwłasność.

2. Z zasobu mieszkaniowego wyodrębniono 4 lokale o pow. 334,80 m², które zostały przekazane w nieodpłatne użytkowanie Zespołowi Publicznych Zakładów Opieki Zdrowotnej w Zawoni.

3. Nie przewiduje się budowy mieszkań komunalnych, a także sprzedaży lokali mieszkalnych.

4. Wielkość zasobu mieszkaniowego w kolejnych latach przedstawia poniższa tabela.

Zasób mieszkaniowy	Rok/ilość					
	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Lokale mieszkalne	13	13	13	13	13	13

5. Prognozę stanu technicznego lokali przedstawia poniższa tabela.

Rok	Stan techniczny		
	dobry	średni	zły
2024	6	6	1
2025	6	6	1
2026	6	7	0
2027	6	7	0

2028	6	7	0
2029	6	7	0

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

§ 3. 1. Nie przewiduje się w prognozowanych latach przeprowadzania remontów kapitalnych budynków mieszkalnych i znajdujących się w nich lokali. W latach 2024-2029 przeprowadzane będą tylko bieżące remonty i naprawy wynikłe w trakcie użytkowania.

2. Plan wydatków związanych z remontami w zł przedstawia poniższa tabela.

Zadanie	Rok/zł					
	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Rezerwa na nieprzewidziane remonty i naprawy	20 000	20 000	25 000	25 000	25 000	25 000

Planowana sprzedaż lokali

§ 4. 1. Lokale mieszkalne tworzące mieszkaniowy zasób Gminy Zawonia mogą być sprzedawane na zasadach zgodnych z ustawą z dnia 27 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1145) z zastosowaniem przysługującego najemcy pierwszeństwa do wykupu wynajmowanego lokalu.

2. Od wielu lat sprzedaż mieszkań na wniosek najemców odbywała się na bardzo korzystnych warunkach, z bonifikatą i z możliwością zapłaty w systemie ratalnym. Jednak w okresie obowiązywania programu nie przewiduje się sprzedaży lokali, ponieważ większość najemców zainteresowana wykupem już to uczyniła.

3. Planowana ilość zbywanych lokali w poszczególnych latach:

- w roku 2024 – 0
- w roku 2025 – 0
- w roku 2026 – 0
- w roku 2027 – 0
- w roku 2028 – 0
- w roku 2029 – 0

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 5. 1. Stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali ustala Wójt Gminy.

2. Stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu z zasobu mieszkaniowego gminy stanowi stawkę bazową, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu.

3. Czynniki podwyższające stawkę bazową czynszu:

- 1) lokal wyposażony w centralne ogrzewanie: + 10%;
- 2) lokal posiadający łazienkę: + 5%;
- 3) lokal posiadający w.c.: + 5%;
- 4) lokal wyposażony w instalację wodociągową: + 5%.

4. Czynniki obniżające stawkę bazową czynszu:

- 1) lokal nie posiadający centralnego ogrzewania: - 10%;
- 2) lokal nie posiadający łazienki: - 5%;
- 3) lokal nie posiadający w.c.: - 5%;
- 4) lokal nie posiadający instalacji wodociągowej: - 5%.

5. Wpływ na wysokość czynszu ma ustalony wskaźnik wynikający z oceny ogólnego stanu technicznego budynku oraz urządzeń i instalacji. Wyróżnia się trzy rodzaje ogólnego stanu technicznego budynku oraz urządzeń i instalacji:

- 1) stan dobry, o zużyciu elementów nie więcej niż 30%, gdzie obliczoną stawkę za konkretny lokal mnoży się przez wskaźnik 1,2;
- 2) stan średni, o zużyciu elementów od 31% do 50%, gdzie obliczoną stawkę za konkretny lokal mnoży się przez wskaźnik 1,0;
- 3) stan zły, o zużyciu elementów powyżej 50%, gdzie obliczoną stawkę za konkretny lokal mnoży się przez wskaźnik 0,8.

6. Obliczenie ostatecznej stawki następuje poprzez sumowanie określonych w ust. 3 i 4 zwyżek i zniżek i pomnożenie ustalonej stawki przez odpowiedni wskaźnik określony w ust. 5.

7. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu za 1 m² lokalu gdy dokonał w nim ulepszeń lub obniżyć stawkę czynszu w przypadku uszczuplenia znajdującego się w nim wyposażenia technicznego mającego wpływ na wysokość czynszu.

8. Ustala się warunki obniżania czynszu:

- 1) o obniżeniu czynszu decyduje Wójt Gminy, po rozpatrzeniu pisemnego wniosku złożonego przez najemcę lokalu stanowiącego mieszkaniowy zasób gminy z wyjątkiem najemców najmu socjalnego lokali oraz najemców, wobec których została wypowiedziana umowa najmu, a termin wypowiedzenia jeszcze nie upłynął;
- 2) o obniżkę mogą ubiegać się najemcy lokali, których średni dochód brutto osiągany przez wszystkich członków gospodarstwa domowego, w okresie trzech ostatnich miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekroczył wysokości kwoty ustalonej na podstawie przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1335);
- 3) najemcy ubiegający się o obniżkę czynszu obowiązani są przedstawić deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego;
- 4) w sprawach dotyczących deklarowania oraz wzoru deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego i rodzaju dokumentów, które powinny być przez składających deklarację przechowywane w celu udostępniania na żądanie Gminy, stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o dodatkach mieszkaniowych;
- 5) w razie wątpliwości, co do wiarygodności danych zawartych w przedstawionej deklaracji, Gmina może zażądać od wnioskodawcy dostarczenia zaświadczenia naczelnika właściwego miejscowo urzędu skarbowego o wysokości dochodów uzyskanych przez tę osobę oraz innych członków jej gospodarstwa domowego;
- 6) czynsz może zostać obniżony:
 - a) w przypadku gospodarstwa jednoosobowego:
 - o 30% przy średnim dochodzie nie przekraczającym 50% ustalonej ustawą kwoty,
 - o 20% przy średnim dochodzie przekraczającym 50% i nie przekraczającym, 60% ustalonej ustawą kwoty,
 - o 10% przy średnim dochodzie przekraczającym 60% i nie przekraczającym 70% ustalonej ustawą kwoty,
 - b) w przypadku gospodarstwa wieloosobowego:
 - o 30% przy średnim dochodzie w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekraczającym 30% ustalonej ustawą kwoty,
 - o 20% przy średnim dochodzie w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego przekraczającym 30% i nie przekraczającym 40% ustalonej ustawą kwoty,

- o 10% przy średnim dochodzie w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego przekraczającym 40% inie przekraczającym 50% ustalonej ustawą kwoty;
- 7) stawka czynszu najmu lokalu mieszkalnego stanowiącego własność Gminy może być obniżona maksymalnie do poziomu stawki czynszu ustalonej dla najmu socjalnego lokali;
- 8) obniżki udziela się najemcy na okres dwunastu kolejnych miesięcy kalendarzowych. W przypadku, gdy utrzymujący się niski dochód gospodarstwa domowego to uzasadnia, Wójt Gminy na wniosek najemcy, może udzielić obniżek czynszu na kolejne okresy dwunastomiesięczne. Warunkiem przedłużenia okresu obniżki jest regularne opłacanie czynszu;
- 9) przyznana obniżka czynszu podlega wstrzymaniu w wypadku stwierdzenia, że osoba której przyznano obniżkę nie opłaca na bieżąco należności za zajmowany lokal, a zwłoka w opłatach sięga wysokości trzymiesięcznego czynszu. Nie uregulowanie zaległości w ciągu miesiąca, powoduje wygaśnięcie obniżki;
- 10) w przypadku wygaśnięcia decyzji o udzieleniu obniżki z powodu istniejącego zadłużenia, najemca zobowiązany jest do uiszczenia należności związanych z najmem lokalu w wysokości sprzed wydania decyzji;
- 11) Gmina może odstąpić od obniżenia czynszu, jeżeli w wyniku przeprowadzenia wywiadu środowiskowego ustali, że występuje rażąca dysproporcja między niskimi dochodami wykazanymi w złożonej przez najemcę deklaracji, a faktycznym stanem majątkowym wnioskodawcy wskazującym, że jest on w stanie uiszczać czynsz nie obniżony, wykorzystując własne zasoby finansowe. W przypadku złożenia deklaracji niezgodnej ze stanem faktycznym najemca obowiązany jest zwrócić Gminie 200 % kwoty nienależnie otrzymanego obniżenia czynszu.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy

§ 6. 1. Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza Wójt Gminy. Nie przewiduje się zlecenia zarządu zasobami mieszkaniowymi innemu podmiotowi.

2. Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem gminy obejmują w szczególności:

- 1) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych;
- 2) utrzymanie w należyтым stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujących się w nich urządzeń;
- 3) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali;
- 4) bieżące remonty, konserwacje i modernizacje lokali i budynków.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

§ 7. W latach 2024-2029 finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł:

- 1) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe;
- 2) środki finansowe wskazane w budżecie gminy na dofinansowanie gospodarki mieszkaniowej.

Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów

§ 8. 1. Wydatki będą określane w zależności od rozwoju sytuacji, na którą wpływ będą miały dochody uzyskane ze sprzedaży lokali i budynków oraz wpływy z opłat czynszowych za lokale.

2. Gmina prowadzić będzie jedynie drobne naprawy i bieżące remonty, odpowiednio do zaistniałych i koniecznych potrzeb w tym zakresie. Przewidywana wysokość wydatków w kolejnych latach – w zł.

Nazwa wydatku	Rok/zł					
	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Koszty bieżącej eksploatacji	2 700	2 700	3 000	3 000	3 000	3 000
Koszty bieżących remontów	20 000	20 000	25 000	25 000	25 000	25 000
Koszty modernizacji	0	0	0	0	0	0
Wydatki inwestycyjne	0	0	0	0	0	0
Koszty zarządu nieruchomościami	0	0	0	0	0	0

wspólnymi						
RAZEM	22 700	22 700	28 000	28 000	28 000	28 000

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 9. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, planuje się:

- 1) wypowiedanie umów najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe poza zasobem gminy;
- 2) weryfikację umów najmu i wypowiedanie ich osobom, które nie zamieszkują w nim przez okres powyżej 12 miesięcy;
- 3) prowadzenie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych.

§ 10. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zawonia.

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

Przewodnicząca Rady Gminy Zawonia:
Grażyna Ogrodowicz-Nitka