



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 16 grudnia 2024 r.

Poz. 6406

UCHWAŁA NR IX/47/24 RADY MIEJSKIEJ W SZCZYTNEJ

z dnia 28 listopada 2024 r.

w sprawie uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Szczytna na lata 2025-2030”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 725 t.j.), Rada Miejska w Szczytnej uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Szczytna na lata 2025-2030”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Szczytnej.

§ 3. Traci moc uchwała nr XVI/114/20 Rady Miejskiej w Szczytnej z dnia 27 lutego 2020 r. w sprawie uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Szczytna na lata 2020-2024”.

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

Przewodnicząca Rady Miejskiej w Szczytnej:
Martyna Bednarek

„Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Szczytna na lata 2025-2030”

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

1. Program obejmuje lata 2025-2030 i określa podstawowe kierunki działania Gminy Szczytna w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym.
2. Dla opracowania programu przyjęto wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Szczytna według stanu na dzień 30 czerwca 2024 r.
3. Program obejmuje:
 - 1) Prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w latach 2025-2030.
 - 2) Analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali w latach 2025-2030.
 - 3) Planowaną sprzedaż lokali w latach 2025-2030.
 - 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 latach 2025-2030.
 - 6) Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2025-2030.
 - 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) Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.
4. Dane zawarte w niniejszym programie mogą ulec zmianie, jeżeli ulegną zmianie warunki i potrzeby wpływające na jego realizację lub na wielkość przyjętych w nim wskaźników.

Rozdział 2. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Szczytna w latach 2025-2030

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Szczytna objęty niniejszym programem tworzą lokale położone w budynkach stanowiących własność gminy oraz lokale położone w budynkach wspólnot mieszkaniowych.
2. Wykaz budynków i lokali mieszkalnych.

Tabela nr 1. Wielkość zasobu mieszkaniowego gminy w dniu 30.06.2024 r.:

Mieszkaniowy zasób gminy	Ilość budynków	Ilość lokali mieszkalnych	Pow. w m²
W 100% własność Gminy	5	28	893,72
Budynki Wspólnot Mieszkaniowych	31	54	1942,39
Łącznie	36	82	2836,11
Planowana zmiana sposobu użytkowania pomieszczeń niemieszkalnych na lokale mieszkalne	-	1. Wolności 76A/15 2. Wolności 82/6	1. 38,50 2. 47,83

Tabela nr 2. Prognozowany stan wielkości zasobu:

Liczba lokali	Stan w dniu 30.06.2024 r.	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Lokale ogółem	82	84	82	80	78	76	74

Tabela nr 3. Prognoza stanu technicznego budynków stanowiących własność Gminy Szczytna:

Rok	dobry*	zadowalający**	niezadowalający***
2025		X	
2026		X	
2027		X	
2028	X		
2029	X		
2030	X		

Tabela nr 4. Prognoza stanu technicznego lokali mieszkalnych:

Rok	dobry*	zadowalający**	niezadowalający***
2025		X	
2026		X	
2027	X		
2028	X		
2029	X		

* stan dobry - budynek lub lokal w okresie objętym prognozą nie wymaga napraw,

** stan zadowalający - stan średni, elementy konstrukcji są w dobrym stanie, natomiast inne elementy budynku należy naprawić, konserwować lub wymienić,

*** stan niezadowalający - uszkodzone elementy konstrukcji.

3. Przewiduje się możliwość budowy mieszkań o umiarkowanym czynszu w SIM, tj. *Spółecznej inicjatywy mieszkaniowej*.

Rozdział 3. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali w latach 2025-2030

1. Głównym celem Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Szczytna jest poprawa stanu technicznego budynków i lokali mieszkalnych wchodzących w skład tego zasobu. W latach 2025-2030 priorytetami będą:

- a) wymiany pieców kaflowych i trzonów kuchennych na gazowe, elektryczne lub paliwo stałe, tj. pellet,
- b) remonty i budowa przewodów kominowych,
- c) remonty lub wymiana instalacji gazowych i elektrycznych,
- d) remonty dachów,
- e) roboty termomodernizacyjne i osuszanie budynków,
- f) remonty i wymiany instalacji wodno-kanalizacyjnych oraz centralnego ogrzewania,
- g) naprawa lub wymiana uszkodzonych elementów konstrukcyjnych budynku,
- h) remonty bieżące i zabezpieczające budynek przed zniszczeniem,
- i) dostosowanie budynków i lokali do potrzeb osób z niepełnosprawnością.

2. Wprowadzenie programu ma na celu:

- a) zahamowanie procesu degradacji budynków,
- b) wspieranie działań na rzecz ochrony środowiska,
- c) zmniejszenie awaryjności instalacji wewnętrznych.

Tabela nr 6. Plan remontów i modernizacji na lata 2025-2030:

Lp.	Lokalizacja	Rok	Zakres prac	Przewidywany koszt w zł
1.	Batorów 2	2025	Bieżące prace remontowe wynikające z rocznych i pięcioletnich kontroli stanu technicznego budynku oraz instalacji	Po 10.000,00 w każdym roku
		2026		
		2027		
		2028	1. Termomodernizacja budynku, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, docieplenie ścian zewnętrznych, wymiana instalacji elektrycznej 2. Bieżące prace remontowe wynikające z rocznych i pięcioletnich kontroli stanu technicznego budynku oraz instalacji	1. 900.000,00
		2029		2. Po 10.000,00 w każdym roku
		2030		
2.	Niwa 24	2025	Bieżące prace remontowe wynikające z rocznych i pięcioletnich kontroli stanu technicznego budynku oraz instalacji	Po 10.000,00 w każdym roku
		2026		
		2027		
		2028	1. Budowa szamba 2. Bieżące prace remontowe wynikające z rocznych i pięcioletnich kontroli stanu technicznego budynku oraz instalacji	1. 15.000,00
		2029		2. 10.000,00
		2030		
3.	Wolności 27	2025	Bieżące prace remontowe wynikające z rocznych i pięcioletnich kontroli stanu technicznego budynku oraz instalacji	Po 10.000,00 w każdym roku
		2026		
		2027		
		2028		
		2029		
		2030		
4.	Wolności 49	2025	Bieżące prace remontowe wynikające z rocznych i pięcioletnich kontroli stanu technicznego budynku oraz instalacji	Po 10.000,00 w każdym roku
		2026		
		2027		
		2028	1. Termomodernizacja budynku, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, docieplenie ścian zewnętrznych, docieplenie drewnianej więźby dachowej, wymiana pokrycia dachowego, wymiana instalacji elektrycznej 2. Bieżące prace remontowe wynikające z rocznych i pięcioletnich kontroli stanu technicznego budynku oraz instalacji	1. 1.100.000,00
		2029		2. Po 10.000,00 w każdym roku
		2030		

5.	Wolności 82	2025	Bieżące prace remontowe wynikające z rocznych i pięcioletnich kontroli stanu technicznego budynku oraz instalacji	Po 10.000,00 w każdym roku
		2026		
		2027		
		2028	1. Termomodernizacja budynku, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, docieplenie ścian zewnętrznych, wykonanie izolacji przeciwpożarowej, wymiana pokrycia dachowego, wymiana instalacji elektrycznej, wymiana instalacji C.O.	1. 2 142 875,00
		2029	2. Bieżące prace remontowe wynikające z rocznych i pięcioletnich kontroli stanu technicznego budynku oraz instalacji	2. Po 10.000,00 w każdym roku
		2030		
6.	Lokale położone w budynkach wspólnot mieszkaniowych		Roboty ogólnobudowlane w tym: wymiana stolarki okiennej, drzwiowej i podłóg, remonty lub wymiana instalacji elektrycznej, wymiana źródeł ciepła	Po 50.000,00 w każdym roku

3. W przypadku wspólnot mieszkaniowych:

- 1) Prowadzenie prac remontowych w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina posiada udziały oraz w budynkach, w których Gmina Szczytna jest współwłaścicielem będzie możliwe o ile podjęte zostaną *uchwały* o przystąpieniu do remontu czy modernizacji,
- 2) Gmina ponosi wydatki na remonty i modernizację części wspólnych nieruchomości opłacając fundusz remontowy w wysokości *uchwalonej* przez wspólnoty mieszkaniowe.

Rozdział 4. Planowana sprzedaż lokali w latach 2025-2030

1. Sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Szczytna odbywa się w oparciu o przepisy zawarte w ustawie z *dnia* 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz na podstawie *uchwały* Rady Miejskiej w Szczytnej regulującej zasady sprzedaży lokali mieszkalnych.
2. W uzasadnionych przypadkach nie wyklucza się możliwości sprzedaży lokali mieszkalnych w trybie przetargowym.
3. W pierwszej kolejności sprzedawane będą lokale w budynkach wymagających znacznych nakładów finansowych.

Tabela nr 7. Przewidywana ilość zbywanych lokali w poszczególnych latach:

Lp.	Rok	Ilość
1.	2025	2
2.	2026	2
3.	2027	2
4.	2028	2
5.	2029	2
6.	2030	2

Rozdział 5. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Wysokość stawki bazowej czynszu ustala się w oparciu o:
 - a) 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
 - b) wskaźnik ogłoszony w Monitorze Polski, Komunikatem Prezesa Urzędu Statystycznego w sprawie średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem dla roku poprzedniego.
2. Stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu ustala Burmistrz Szczytnej w drodze zarządzenia na podstawie przepisów niniejszego rozdziału.
3. Burmistrz Szczytnej ustala:
 - a) stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego,
 - b) stawkę czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu przeznaczonego do najmu socjalnego.
4. Ustala się wskaźniki podwyższające i obniżające stawkę bazową czynszu.
 - a) czynniki podwyższające stawkę bazową:

Lp.	Czynniki podwyższające stawkę bazową czynszu	Wysokość podwyżki w % liczonych od stawki bazowej
1.	Lokal wyposażony w instalację wod.-kan.	10
2.	Lokal wyposażony w wc	10
3.	Lokal wyposażony w łazienkę	15
4.	Lokal wyposażony w instalację gazową	15
5.	Lokal wyposażony w centralne ogrzewanie	15
6.	Lokal wyposażony w instalację ciepłej wody	15

b) czynniki obniżające stawkę bazową:

Lp.	Czynniki obniżające stawkę bazową czynszu	Wysokość obniżki w % liczonych od stawki bazowej
1.	Niekorzystne usytuowanie lokalu w budynku (dot. sutereny, niskiego parteru, poddasza, całkowitego braku nasłonecznienia)	5
2.	Niekorzystne usytuowanie budynku w terenie: wieś - Chocieszów, Łężyce, Niwa, Złotno, miasto Szczytna - ulica Batorów od nr 21 do 37, ulica Kryształowa	5
3.	Zły stan techniczny budynku (dot. budynków o dużym stopniu zniszczenia, dawno nie remontowanych)	5

c) obliczenie ostatecznej stawki następuje poprzez sumowanie zniżek i zwyżek określonych w powyższej tabeli.

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

6. Uznaje się uzasadniony stały stopniowy wzrost stawki bazowej w poszczególnych latach realizowania programu przy zachowaniu zasad w obowiązujących przepisach prawa.

7. Przewiduje się możliwość stosowania obniżek czynszu w stosunku do najemców o niskich dochodach - dochód w rozumieniu ustawy o dodatkach mieszkaniowych:

a) w przypadku gospodarstw domowych jednoosobowych, w sytuacji gdy średni miesięczny dochód w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 175% kwoty najniższej emerytury,

b) w przypadku gospodarstw domowych wieloosobowych, w sytuacji gdy średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 125% kwoty najniższej emerytury.

8. O obniżkę czynszu mogą się ubiegać najemcy lokali mieszkalnych, z wyjątkiem:

a) najemców posiadających umowy najmu socjalnego lokalu,

b) najemców, którzy zalegają z zapłatą należności za zajmowany lokal mieszkalny za okres co najmniej 3 m-cy, chyba że zostanie z nimi zawarta umowa określająca spłatę zadłużenia,

c) najemców, którzy zajmują lokal o powierzchni większej niż uprawniająca do otrzymania dodatku mieszkaniowego.

9. Burmistrz po zbadaniu dochodów i przeprowadzeniu wywiadu środowiskowego u najemcy zdecyduje jaki procent obniżki zastosować.

10. Stawka bazowa czynszu w stosunku do osób o niskich dochodach może zostać obniżona maksymalnie do 30%.

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 latach 2025-2030

1. Budynkami stanowiącymi własność gminy w 100% zarządza bezpośrednio Burmistrz Szczytnej.
2. Zarządzanie budynkami, w których wyodrębniono własność lokali, wykonywane jest przez zarządców nieruchomości, z uwzględnieniem woli właścicieli lokali wyrażonej w formie *uchwał* wspólnot mieszkaniowych.
3. Lokalami mieszkalnymi wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy zarządza bezpośrednio Burmistrz Szczytnej.
4. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy polega w szczególności na:
 - a) prowadzeniu ewidencji mieszkaniowego zasobu gminy,
 - b) wykonywaniu czynności związanych z najmem lokali (zawieranie umów, naliczanie, rozliczanie oraz windykacja należności od najemców),
 - c) dokonywanie napraw budynków i lokali oraz wymiana instalacji i elementów wyposażenia technicznego w zakresie nieobciążającym najemcy,
 - d) sprawowaniu nadzoru technicznego budynków i lokali,
 - e) zabezpieczeniu przed uszkodzeniem i zniszczeniem,
 - f) utrzymywaniu zasobu w stanie niepogorszonym,
 - g) podejmowaniu czynności w postępowaniach sądowych o roszczenia ze stosunku najmu lub innych praw rzeczowych na nieruchomościach.
5. Nie przewiduje się zmian w sposobie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy w kolejnych latach.

Rozdział 7. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2025-2030

1. Przez wszystkie kolejne lata obowiązywania Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Szczytna, finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z wpływów z czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe, z budżetu Gminy oraz z innych środków finansowych pozyskanych przez Gminę w ramach dostępnych programów i funduszy.
2. W budynkach wspólnot mieszkaniowych oraz w budynkach stanowiących współwłasność Gminy Szczytna źródło finansowania stanowią koszty zarządu i funduszu remontowego ustalone przez współwłaścicieli nieruchomości.

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

Tabela nr 8. Prognoza kosztów w latach obowiązywania programu:

Lp.	Nazwa kosztów	koszty w zł 2025	koszty w zł 2026	koszty w zł 2027	koszty w zł 2028	koszty w zł 2029	koszty w zł 2030
1.	Bieżąca eksploatacja; koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy; koszty inwestycyjne	100.000,00	100.000,00	100.000,00	915.000,00	1.100.000,00	2 142 875,00
2.	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	7.709,37	7.525,74	7.342,11	7.162,96	6.988,18	6.817,67
3.	Koszty funduszu remontowego na nieruchomości wspólne	7.628,90	7.447,19	7.265,48	7.088,20	6.915,25	6.746,52
	Razem	115.338,277	114.979,93	114.607,59	929.251,16	1.113.903,43	2.156.439,19

Rozdział 9. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy planuje się podejmowanie następujących działań:

- a) nie planuje się zamian lokali ze względu na prowadzenie remontów budynków i lokali,
- b) dążenie do sprzedaży lokali mieszkalnych poprzez udzielanie bonifikat dla najemców zgłaszających chęć wykupu lokalu,
- c) poprawa standardu lokali mieszkalnych,
- d) dokonywanie zamian lokali mieszkalnych na lokale dostosowane do potrzeb mieszkaniowych i możliwości płatniczych najemców,
- e) racjonalizacja i urealnienie opłat czynszu za lokale mieszkalne oraz kosztów zarządu gminnym zasobem,
- f) skuteczne egzekwowanie należności czynszowych,
- g) budowa mieszkań na wynajem o umiarkowanym czynszu w systemie SIM, tj. *Spółecznej inicjatywy mieszkaniowej*.