



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 18 marca 2024 r.

Poz. 1859

UCHWAŁA NR LXXXIV/601/2024 RADY GMINY GŁOGÓW

z dnia 6 marca 2024 r.

w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Głogów na lata 2024-2028

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 (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.) oraz art. 4, art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 172 ze zm.) Rada Gminy Głogów uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Głogów na lata 2024 – 2028, którego treść stanowi załącznik do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Głogów.

§ 3. Traci ważność uchwała nr LXXXIII/593/2024 Rady Gminy Głogów z dnia 7 lutego 2024 r. w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Głogów na lata 2024-2028.

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

Przewodniczący Rady:
Piotr Cypryański

Załącznik do uchwały nr LXXXIV/601/2024
Rady Gminy Głogów
z dnia 6 marca 2024 r.

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Głogów na lata 2024-2028.

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. Opracowanie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Głogów jest realizacją obowiązku wynikającego z 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). Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gminy, zgodnie z art. 4 ust. 1 wymienionej ustawy należy do podstawowych zadań własnych gminy.

§ 2. Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Głogów na lata 2024-2028 określa podstawowe kierunki działania Gminy Głogów w gospodarowaniu mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 2. Prognoza dotycząca wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Głogów

§ 3. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Głogów stanowią lokale położone we wspólnotach mieszkaniowych (8 wspólnot mieszkaniowych) jak i lokale położone w budynkach stanowiących w 100% własność Gminy Głogów.

2. Wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy Głogów wg stanu na dzień 31.12.2023 r. przedstawia tabela nr 1, która uwzględnia ilość lokali komunalnych, socjalnych oraz pomieszczeń tymczasowych i mieszkania chronionego.

Tabela nr 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Głogów.

Lp.	Adres	Ilość lokali	Pow. użytkowa lokali (m ²)	Rodzaj	uwagi
1.	Grodziec Mały 50B	4	65,26	mieszkalny	Wspólnota mieszkaniowa
			60,62	mieszkalny	
			58,37	mieszkalny	
			35,37	mieszkalny	
2.	Ruszowice, ul. Tęczowa 2	7	53,30	mieszkalny	Wspólnota mieszkaniowa
			35,64	mieszkalny	
			27,52	mieszkalny	
			60,50	mieszkalny	
			63,50	mieszkalny	
			25,40	socjalny	
			25,40	mieszkalny	
3.	Ruszowice, ul. Tęczowa 68	7	31,28	mieszkalny	Wspólnota mieszkaniowa
			41,60	mieszkalny	
			53,70	mieszkalny	
			32,43	mieszkalny	
			17,40	mieszkalny (mieszkanie chronione)	
			67,80	mieszkalny	
			42,30	mieszkalny	
4.	Ruszowice, ul. Tęczowa 21	2	31,28	mieszkalny	Wspólnota mieszkaniowa
			41,60	mieszkalny	

6.	Serby ul. Główna 46	1	60,70	mieszkalny	Wspólnota mieszkaniowa
7.	Stare Serby 9	5	23,80	pomieszczenie tymczasowe	Gmina Głogów
			60,32	mieszkalny	
			77,58	mieszkalny	
			61,80	mieszkalny	
			28,00	mieszkalny	
8.	Wilków, ul. Spółdzielcza 1	4	46,90	mieszkalny	Wspólnota mieszkaniowa
			64,90	mieszkalny	
			39,10	mieszkalny	
			26,99	mieszkalny	
9.	Armii Krajowej 15/74	1	30,10	mieszkalny	Wspólnota mieszkaniowa
10.	Rudnowska 109, Głogów	2	66,90	mieszkalny	Wspólnota mieszkaniowa
			33,75	mieszkalny	

Łączna liczba lokali wg. stanu na dzień 31.12.2023 r. **to 33**; w tym 1 pomieszczenie tymczasowe w Starych Serbach nr 9, 1 lokal socjalny przy ul. Tęczowej 2 oraz 1 mieszkanie chronione przy ul. Tęczowej 68.

§ 4. 1. Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Głogów w latach 2024-2028 przedstawia tabela nr 2.

Tabela nr 2. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Głogów w latach 2024-2028

	Wielkość zasobu mieszkaniowego	Prognozowana ilość lokali				
		31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028
Lokale mieszkalne	33	32	31	30	29	28
W tym lokale socjalne	1	0	0	0	0	0
W tym Lokale chronione	1	1	1	1	1	1
W tym pomieszczenia tymczasowe	1	2	2	2	2	2

2. W związku z podjętą uchwałą Rady Gminy Głogów nr XLVIII/372/2022 z dnia 19 stycznia 2022 r. w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Głogów oraz warunków udzielenia bonifikaty od ceny lokali mieszkalnych planuje się sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Głogów. W prognozie przyjmuje się sprzedaż 1 lokalu rocznie.

3. Planuje się zwiększenie pomieszczeń tymczasowych o 1 - lokal znajdujący się na poddaszu budynku przy ul. Tęczowej 2 w Ruszowicach.

Rozdział 3.

Ocena stanu techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Głogów

§ 5. 1. Stan techniczny budynków i lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Głogów jest zróżnicowany i zależy od wieku budynku oraz przeprowadzonych remontów, a także od stopnia dewastacji. Większość lokali Gminy Głogów znajduje się w budynkach wybudowanych na przełomie XIX i XX wieku według ówczesnych technologii i standardów.

Tabela nr 3. **Ocena stanu technicznego i prognoza stanu na kolejne lata.**

Lp.	Wyszczególnienie	Ocena stanu technicznego i prognoza stanu na kolejne lata				
		2024	2025	2026	2027	2028

		N	Ś	D	N	Ś	D	N	Ś	D	N	Ś	D	N	Ś	D
1.	Budynki mieszkalne gminne	-	1	-	-	1	-	-	1	-	-	1	-	-	1	-
2	Budynki mieszkalne wspólnot z udziałem gminy	1	7	0	1	7	0	1	7	0	1	7	0	0	8	0
3	Lokal mieszkalny	2	30	0	0	30	1	0	29	1	0	28	1	0	27	1

Użyte w tabeli określenia oznaczają;

N – stan niezadowolający, w okresie objętym prognozą wymagają dokonania napraw i remontów.

Ś – stan średni, w okresie objętym prognozą nie wymaga dokonania napraw i remontów, wymagających wymiany elementów zużytych,

D – stan dobry, w okresie objętym prognozą nie wymaga wykonania napraw.

Rozdział 4.

Analiza potrzeb oraz plan remontów mieszkaniowego zasobu Gminy Głogów

§ 6.1. Potrzeby w zakresie remontów i modernizacji lokali określane są na podstawie zaleceń z wykonanych przeglądów, ekspertyz i nakazów.

2. Podstawowym zadaniem Gminy Głogów w latach 2024-2028 będzie wymiana źródeł ogrzewania w lokalach stanowiących własność gminy. Planuje się przyłączenie do sieci gazowej lokali położonych w budynkach, w których dostępna jest istniejąca sieć gazowa, a także wykonanie centralnego ogrzewania i wymiana kotłów na paliwo stałe na kotły z certyfikatem ekoprojektu V klasy.

3. Planuje się wymianę źródeł ogrzewania wg. załączonego harmonogramu.

Tabela nr 4. **Harmonogram wymiany źródeł ogrzewania na lata 2024-2028**

Lp.	Miejscowość, adres	Planowana data podłączenia lokalu do sieci gazowej,	Planowana data wymiany na kocioł z certyfikatem ekoprojektu IV klasy.
1.	Ruszowice, ul. Tęczowa 2/3	2024	
2.	Ruszowice, ul. Tęczowa 2/3A	2024	
3.	Ruszowice, ul. Tęczowa 68/1	2024	
4.	Ruszowice, ul. Tęczowa 68/8	2024	
5.	Ruszowice, ul. Tęczowa 68/9	2024	
6.	Wilków, ul. Spółdzielcza 1/6	Nie dotyczy*	
7.	Serby, ul. Główna 46	Nie dotyczy*	2025-2026
8.	Stare Serby 9/2	Nie dotyczy*	2025-2026
9.	Stare Serby 9/6	Nie dotyczy*	2025-2026
10.	Stare Serby 9/3	Nie dotyczy*	2025-2026
11.	Stare Serby 9/1	Nie dotyczy*	2025-2026
12.	Wilków, ul. Spółdzielcza 1/2	Nie dotyczy*	2027-2028
13.	Wilków, ul. Spółdzielcza 1/3	Nie dotyczy*	2027-2028

* w miejscowości nie ma sieci gazowej, brak technicznej możliwości przyłączenia do sieci gazowej.

5. Wszelkie podejmowane remonty mają na celu zapewnienie utrzymania mieszkaniowego zasobu w stanie zadowolającym gwarantującym:

- 1) sprawne instalacje: gazowe, elektryczne, wodno-kanalizacyjne;
- 2) sprawne przewody dymowe, spalinowe, wentylacyjne;
- 3) szczelność pokrycia dachowego;
- 4) stan konstrukcji budynku zapewniający bezpieczeństwo.

6. Remonty i modernizacje wykonywane będą w granicach środków zabezpieczonych corocznie w budżecie Gminy Głogów.

7. Za zgodą Gminy Głogów najemca może wykonać wymiany kotła na kocioł z certyfikatem ekoprojektu V klasy.

8. Priorytetem remontów będzie usuwanie zagrażających życiu i bezpieczeństwu mieszkańców awarii.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki podwyższania i obniżania czynszu

§ 7. 1. Działania podejmowane przez Gminę w zakresie polityki czynszowej zmierzają w kierunku by zminimalizować koszty i dopłaty do utrzymania zasoby z budżetu gminy. Przychody z tytułu czynszów powinny stopniowo pokrywać koszty bieżącego utrzymania zasobu oraz generować środki na dokonywanie jego remontów.

2. Wysokość stawki bazowej czynszu ustala się w oparciu i kalkulację kosztów: administrowania, konserwacji i utrzymania należytego stanu budynku, utrzymania pomieszczeń wspólnych oraz wskaźników inflacji.

3. Stawkę bazową czynszu ustala Wójt Gminy Głogów,

4. Wymiar czynszu ustala się na podstawie stawki czynszu najmu przyjętej dla danego lokalu, w zależności od jego lokalizacji i stanu technicznego.

5. Najemca oprócz stawki czynszu zobowiązany jest do uiszczenia opłat związanych z eksploatacją mieszkania t.j.:

- za wodę,
- za wywóz nieczystości stałych,
- za dostawę gazu, energii elektrycznej i ciepła.

6. Stawka czynszu po uwzględnieniu wszystkich:

- a) obniżek nie może być mniejsza niż 50% stawki bazowej,
- b) podwyżek nie może być wyższa niż 170% stawki bazowej.

7. Stawka bazowa czynszu zależnie od wyposażenia lokalu w urządzenia techniczne i instalacje ulega podwyższeniu:

- a) ze względu na instalację gazową o 20%,
- b) ze względu na położenie na terenie miasta Głogowa ulega podwyższeniu o 50%,
- c) ze względu na wyposażenie w windę o 20%.

8. Stawka bazowa czynszu ulega obniżeniu ze względu na położenie lokalu w budynku:

- a) ze względu na położenie na poddaszu budynku o 10%.

9. Stawka bazowa czynszu lokalu przyznanego jako lokal socjalny ulega obniżeniu o 50%.

10. Przyznanie lokalu socjalnego, z obniżoną stawką czynszu przysługuje osobom o niskich dochodach, wnioskujących o przyznanie lokalu o statucie socjalnego, po złożeniu oświadczenia o sytuacji majątkowej.

11. Za osobę o niskich dochodach uznaje się osoby, których dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie pełnych trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżenie czynszu nie przekracza:

- a) 70% kwoty najniższej emerytury dla gospodarstw wieloosobowych,
- b) 80% kwoty najniższej emerytury dla gospodarstw jednoosobowych

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 2024 - 2028

§ 8. 1. Zarządcą lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy jest Referat Planowania i Nieruchomości, Urzędu Gminy Głogów, ul. Piaskowa 1, 67-200 Głogów.

2. Zarządzanie budynkami wspólnot mieszkaniowych, których Gmina Głogów jest współwłaścicielem wykonywane jest przez zarządców, zgodnie z zasadami określonymi w ustawie o własności lokali.

3. W latach 2024-2028, w przypadku sprzedaży lokali przewiduje się powstanie nowych wspólnot mieszkaniowych.

4. Zarządzanie lokalami wchodzącymi w skład wspólnot mieszkaniowych odbywać się będzie przez powierzenie ich zarządu i administrowania dla uprawnionych zarządców nieruchomości prowadzących działalność gospodarczą.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2024-2028 r.

§ 9. 1. W kolejnych latach programu źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej będą środki zabezpieczone w budżecie Gminy Głogów.

2. Dodatkowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być inne środki finansowe pozyskiwane przez gminę w ramach dostępnych programów i funduszy m. in, z Funduszy Unii Europejskiej; z budżetu województwa i państwa, a także kredytów na remonty.

Rozdział 8.

Wysokość kosztów 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

§ 10. Tabela nr 5. Wysokość wydatków związanych z utrzymanie mieszkaniowego zasobu.

Lp.	Rodzaje kosztów	Koszty w tys. złotych				
		2024	2025	2026	2027	2028
1.	Koszty bieżącej eksploatacji.	23.720,00	26.329,20	29.225,41	32.440,21	36.008,63
2.	Koszty remontów.	70.000,00	85.470,00	94.872,00	105.307,00	116.890,00
3.	Koszty inwestycyjne.	80.000,00	88. 800,00	98.568,00	109.410,48	121.445.63
4.	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli.	95.000,00	105.450,00	117.049,00	129,924,00	144 216,00

W tabeli przyjęto średni coroczny wzrost wydatków wynoszący 11%.

Rozdział 9.

Poprawa wykorzystania i racjonalizacja gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 11. 1. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Głogów przyznawane są po rozpatrzeniu złożonych wniosków, na podstawie listy sporządzonej przez Komisję Mieszkaniową działającą przy Wójcie Gminy Głogów.

2. Dopuszcza się dokonywanie zamian lokali mieszkalnych pomiędzy najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy na mocy zawartego porozumienia.

3. Dopuszcza się zamianę lokali w celu poprawy warunków bytowych, na wolne lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Głogów, po wskazaniu Gminnej Komisji Mieszkaniowej.

4. **Nie przewiduje się zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali.** Planowane prace nie będą wymagać dokonania zamian.

4. **Planowana sprzedaż lokali** mieszkalnych może odbywać się na zasadach określonych w uchwale Rady Gminy Głogów nr XLVIII/372/2022 z dnia 19 stycznia 2022 r. w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Głogów oraz warunków udzielenia bonifikaty od ceny lokali mieszkalnych.