



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 11 września 2025 r.

Poz. 3763

UCHWAŁA NR XXI/123/2025 RADY GMINY MĘCINKA

z dnia 30 czerwca 2025 r.

w sprawie uchwalenia „Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Męcinka na lata 2025-2030”

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

§ 1. Przyjmuje się „Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Męcinka na lata 2025 – 2030”, który stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Męcinka.

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

Przewodniczący Rady Gminy:
Waldemar Talar

Załącznik do uchwały nr XXI/123/2025
Rady Gminy Męcinka
z dnia 30 czerwca 2025 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY MĘCINKA NA LATA 2025-2030

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne oraz cele programu

§ 1. 1. Gmina Męcinka na zasadach określonych w ustawie z dnia 21 marca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725) zapewnia lokale mieszkalne będące przedmiotem najmu, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe rodzin o niskich dochodach i znajdujących się w trudnej sytuacji życiowej. Zadania te, gmina wykonuje wykorzystując mieszkaniowy zasób Gminy Męcinka. Ilekroć w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2025-2030 mowa o mieszkaniowym zasobie Gminy Męcinka, należy przez to rozumieć lokale mieszkalne służące do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych rodzin o niskich dochodach, stanowiące własność Gminy Męcinka.

§ 2. Główne cele gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Męcinka na lata 2025-2030 są następujące:

1. Pomoc osobom oraz rodzinom najbardziej potrzebującym w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych.
2. Utrzymanie zasobu w stanie niepogorszonym oraz systematyczna poprawa stanu technicznego lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy

§ 3. 1. Mieszkaniowy zasób gminy obejmuje lokale będące własnością Gminy Męcinka położone w budynkach stanowiących własność oraz współwłasność Gminy.

2. Zasób mieszkaniowy Gminy Męcinka obejmuje 19 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 844,83 m², w tym 11 to lokale komunalne, a 8 lokale socjalne.

Tabela nr 1. Stan zasobu mieszkaniowego Gminy Męcinka na dzień 18.06.2025 r. - budynki, w których znajdują się lokale komunalne:

Miejscowość	Liczba lokali	Pow. uż. w m ² lokali komunalnych
Męcinka	5	267,48
Sichów	1	36,77
Chełmiec	2	81,00
Piotrowice	2	134,80
Kondratów	1	48,00
Razem:	11	568,05

Tabela nr 2. Stan zasobu mieszkaniowego Gminy Męcinka na dzień 18.06.2025 r. - budynki, w których znajdują się lokale socjalne:

Miejscowość	Liczba lokali	Pow. uż. w m ² lokali socjalnych
Męcinka	7	260,34
Słup	1	16,44
Razem:	8	276,78

3. Podstawowym zadaniem Gminy w latach 2025-2030 będzie utrzymanie właściwego stanu technicznego budynków oraz utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie niepogorszonym oraz jego sukcesywna poprawa.

4. Sprzedaż lokali na rzecz najemców spowoduje zmniejszenie istniejącego zasobu mieszkaniowego w latach 2025-2030.

5. W latach 2025-2030 prognozuje się sprzedaż 5 lokali komunalnych z zasobu mieszkaniowego Gminy Męcinka.

Tabela nr 3. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy:

Liczba lokali mieszkalnych	Stan techniczny budynków					
	dobry	%	średni	%	zły	%
19	15	78,95	3	15,79	1	5,26

Przy zachowaniu klasyfikacji:

Stan dobry - budynki wymagające bieżącej konserwacji,

Stan średni - budynki w których wymagane są remonty dachu, elewacji,

Stan zły - budynki, w których wymagane są remonty elementów konstrukcyjnych.

Tabela nr 4. Stan wyposażenia technicznego lokali stanowiących zasób gminy:

L.p.	Wyposażenie techniczne lokali	Liczba mieszkań	%
1.	Instalacja wodociągowa	19	100
2.	Instalacja kanalizacyjna	18	94,7
3.	Instalacja CO zbiorcza	0	0
4.	Instalacja CO etażowa	18	94,7
5.	Instalacja elektryczna	19	100
6.	Instalacja gazowa	0	0

Rozdział 3.

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

§ 4. 1. Potrzeby mieszkaniowe mieszkańców gminy można oszacować na podstawie ilości wniosków od osób ubiegających się o przydział lokali na przestrzeni ostatnich lat. Ilość wniosków średnio wynosi 5 na rok.

2. Podstawowym celem Gminy Męcinka jest dążenie do zapewniania mieszkańcom odpowiednich warunków socjalno-bytowych.

3. Gmina będzie wykonywała bieżące naprawy, remonty i modernizacje sukcesywnie w miarę posiadanych środków finansowych przeznaczonych na ten cel w budżecie gminy w kolejności zależnej od stopnia pilności tych prac.

4. Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych należących do mieszkaniowego zasobu Gminy Męcinka, określane są na podstawie stanu technicznego budynków wynikającego między innymi z przeglądów technicznych przeprowadzanych w oparciu o art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 418) a także z opinii i wizji lokalnych. Wśród potrzeb remontowych priorytetowy charakter przypisuje się potrzebom w zakresie:

- 1) naprawy pokryć dachowych, wymiany rur spustowych, naprawy kominów;
- 2) malowanie klatek schodowych;
- 3) odnowienie i naprawę elewacji budynków;
- 4) remontów instalacji wewnętrznych (wod-kan, elektrycznej);
- 5) naprawę lub częściową wymianę stolarki okiennej i drzwiowej.

Tabela nr 5. Plan remontów i modernizacji w poszczególnych latach:

Lp.	Adres lokalu	Pow. [m ²]	Zakres remontowy do wykonania	Szacunkowy koszt prac [tys. zł]
1	Chełmiec 47	36,00	remont dachu	20.000
2	Chełmiec 47	45,00		
3	Kondratów 49	48,00		

4	Męcinka 72	85,70	-----	-----
5	Męcinka 74	43,00	instalacja elektryczna	10.000
6	Męcinka 110	52,75	instalacja elektryczna, C.O, wymiana stolarki okiennej i podłogowej	80.000
7	Męcinka 110 C/1	40,77	-----	-----
8	Męcinka 110 C/2	37,91	-----	-----
9	Męcinka 110 C/3	63,51	-----	-----
10	Męcinka 110 C/4	41,45	remont instalacji elektrycznej, C.O. malowanie ścian	10.000
11	Męcinka 110 C/5	31,84	-----	-----
12	Męcinka 110 C/7	18,73	-----	-----
13	Męcinka 110 C/8	45,26	-----	-----
14	Męcinka 110 C/9	41,07	-----	-----
15	Męcinka 110 C/10	28,12	-----	-----
16	Piotrowice 86	51,20	-----	-----
17	Piotrowice 121	83,60	-----	-----
18	Sichów 46	36,77	-----	-----
19	Słup 55	16,44	-----	-----

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali

§ 5. 1. Sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Męcinka odbywa się na zasadach określonych ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r., o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 ze zm.), ustawą z dnia 24 czerwca 1994 r., o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1048) oraz na podstawie uchwały nr XL/316/98 z dnia 27.04.1998 r., w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Męcinka.

2. Zgodnie z wymienionymi uchwałami, lokale mieszkalne sprzedawane są najemcą z zastosowaniem bonifikat określonych w tych uchwałach.

3. W przypadku przeznaczenia lokali mieszkalnych do sprzedaży, pierwszeństwo w ich nabyciu przysługuje najemcom lokali, z którymi umowy najmu zawarte zostały na czas nieoznaczony – sprzedaż następuje w takim przypadku w trybie bezprzetargowym.

4. Planowana sprzedaż lokali w poszczególnych latach:

2025 - 1 lokal,

2026 - 1 lokal,

2027 - 1 lokal,

2028 - 1 lokal,

2029 - 1 lokal,

2030 - 1 lokal.

5. Ilość sprzedawanych lokali może ulec zmianie w zależności od stopnia zainteresowania najemców wykupem.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 6. 1. Stawkę bazową czynszu dla zasobu mieszkaniowego Gminy Męcinka za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Wójt Gminy Męcinka w drodze zarządzenia, na podstawie postanowień niniejszej uchwały, mając na względzie wydatki związane z utrzymaniem lokalu i może być podwyższana nie częściej niż raz w roku.

2. W celu poprawy efektywności gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gmina Męcinka będzie dążyć do takiego kształtowania stawek czynszowych, aby docelowo zapewnić samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej w zakresie utrzymania budynków i lokali.

3. Ustala się następujące czynniki podwyższające i obniżające stawkę podstawową:

1) czynniki podwyższające stawkę bazową:

- a) za wyposażenie lokalu w instalację centralnego ogrzewania lub ogrzewania etażowego z kotłem (10% stawki bazowej),
- b) za wyposażenie lokalu w gaz przewodowy (10% stawki bazowej),
- c) za wyposażenie lokalu w pomieszczenie łazienki i WC (10% stawki bazowej);

2) czynniki obniżające stawkę bazową:

- a) za lokale z pomieszczeniem kuchni bez bezpośredniego oświetlenia naturalnego (10% stawki bazowej),
- b) brak łazienki, WC lub C.O. (10% stawki bazowej),
- c) stan techniczny budynku (10% stawki bazowej),
- d) usytuowanie mieszkania w budynku (parter, poddasze, 10% stawki bazowej).

4. Czynniki obniżające wysokość bazową stawki czynszu łącznie nie powinny przekraczać 40% zmniejszeń stawki bazowej.

5. Dla lokali socjalnych nie stosuje się czynników obniżających i podwyższających wartość użytkową lokalu.

6. Odszkodowanie za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego ustala się w wysokości 100% czynszu, jaki gmina mogłaby otrzymać z tytułu najmu lokalu poprzez zawarcie stosownej umowy.

7. Stawka czynszu najmu za lokal objęty najmem socjalnym oraz za tymczasowe pomieszczenie nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy Męcinka.

8. Czynsz za najem lokalu uiszczany jest przez najemcę z góry do 10-tego każdego miesiąca na wskazany przez gminę rachunek bankowy.

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 kolejnych latach

§ 7. 1. Zasobem mieszkaniowym zarządza Wójt Gminy Męcinka, który pełni w imieniu i na rzecz Gminy funkcję właścicielską dla zasobu.

2. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy Męcinka definiuje się jako podejmowanie wszelkich decyzji i dokonywanie wszelkich czynności mających na celu zapewnienie właściwej gospodarki finansowej, zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości, a także podejmowanie działań zmierzających do utrzymania zasobu w stanie niepogorszonym.

3. Zadania z zakresu zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy obejmują w szczególności:

- zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych,
- utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym oraz zgodnie z jego przeznaczeniem,
- prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, naliczaniem i pobieraniem czynszu oraz innych opłat związanych z najmem lokali, prowadzeniem windykacji należności z tytułu najmu,
- remonty, konserwację i modernizację lokali mieszkalnych,
- sprawowanie nadzoru technicznego budynków i lokali.

4. W latach 2025-2030 nie przewiduje się zmian w sposobie i zasadach zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

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

§ 8. 1. W latach 2025-2030 finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł:

- 1) budżet Gminy Męcinka - jako źródło podstawowe;
- 2) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe;
- 3) wpływy ze sprzedaży budynków i lokali komunalnych.

Rozdział 8.**Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne**

§ 9. 1. Planuje się, że wydatki na cele mieszkaniowe będą kształtować się na podstawie wartości szacunkowych przedstawionych w poniższej tabeli oraz będą uzależnione od czynników zewnętrznych m.in. takich jak sytuacja gospodarcza gminy.

Tabela nr 6. Planowanie wydatków na cele mieszkaniowe.

L.p.	Zakres	2025	2026	2027	2028	2029	2030
1.	Planowane koszty bieżącej eksploatacji	30.000	31.500	33.075	34.729	36.465	38.288
2.	Planowane koszty remontów i modernizacji	20.000	80.000	20.000	-----	-----	-----
	Razem	50.000	111.500	53.075	34.729	36.465	38.288

2. Na koszty bieżącej eksploatacji składają się m.in.:

- a) koszty utrzymania w należytym stanie sanitarno-porządkowym budynków i ich otoczenia oraz pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku mieszkańców,
- b) koszty utrzymania terenów zielonych,
- c) koszty utrzymania posesji w okresie zimowym,
- d) koszty utrzymania w stanie gotowości urządzeń przeciwpożarowych budynków,
- e) koszty wymaganych przepisami prawa przeglądów technicznych budynków, lokali i instalacji.

3. Priorytetowym celem planowanych remontów jest zapewnienie bezpieczeństwa najemcom i ich rodzinom.

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

§ 10. 1. Prowadzone remonty budynków lokali określone perspektywicznie w niniejszym programie prowadzone będą bez wykwaterowania rodzin do innych lokali. Gmina nie posiada zasobu lokali zamiennych przeznaczonych na ten cel. Rodzaje remontów prowadzonych wewnątrz lokali (wymiana stolarki okiennej, drzwiowej, remont pieców czy instalacji) nie wymagają opuszczenia lokali przez rodziny.

2. Planowana sprzedaż lokali to jedno z działań, które wpłynie korzystnie na pozyskanie środków na remonty zasobów.

3. Mając na uwadze racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy najemca ma możliwość odpracowania zaległości czynszowych w jednostkach organizacyjnych Gminy.

4. W przypadku zadłużeń Gmina proponować będzie lokale mniejsze umożliwiając najemcom ich utrzymanie bez zadłużania się. W związku z brakiem zasobu lokali zamiennych działanie to wymagać będzie zgody najemców lokali zamienianych.