



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 3 września 2025 r.

Poz. 5054

UCHWAŁA NR 148/XX/2025 RADY MIEJSKIEJ WE WŁODOWICACH

z dnia 27 sierpnia 2025 r.

w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta i Gminy Włodowice w latach 2025-2029

Na podstawie art. 18 ust. pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku 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 (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 975 z późn. zm.)

Rada Miejska we Włodowicach uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta i Gminy Włodowice w latach 2025-2029, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała nr 65/VIII/2019 Rady Gminy Włodowice z dnia 18 czerwca 2019 r. w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta i Gminy Włodowice w latach 2020-2024.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Włodowice.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

Andrzej Jureczko

Załącznik do uchwały Nr 148/XX/2025
Rady Miejskiej we Włodowicach
z dnia 27.08.2025

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA
MIESZKANIOWYM ZASOBEM
MIASTA I GMINY WŁODOWICE
W LATACH 2025- 2029.**

Włodowice sierpień 2025 r.

Spis treści

L.p.	Wyszczególnienie	Strona
	Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Włodowice w latach 2025- 2029	1
1.	Wprowadzenie	2
2.	Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Miasta i Gminy Włodowice w poszczególnych latach.	3
2.1	Stan zasobu, charakterystyka, wielkość oraz struktura na dzień 18.08.2025 r.	5
2.2	Ocena stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Włodowice.	7
2.3	Prognoza wielkości i stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Miasta i Gminy Włodowice w latach 2025-2029.	9
3	Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata.	9
4.	Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2025-2029.	10
5.	Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania lub podwyższania czynszu.	11
6.	Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami gminnego zasobu mieszkaniowego oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Włodowice w kolejnych latach.	12
7.	Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2025-2029.	13
8.	Wysokość kosztów w latach 2025-2029 .	13
9.	Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Włodowice.	14
10.	Podsumowanie	14

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM MIASTA I GMINY WŁODOWICE W LATACH 2025- 2029.

1. WPROWADZENIE.

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz.975 z późn.zm.) nałożyła na gminy obowiązek uchwalenia wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na co najmniej pięć lat.

Gmina Włodowice posiada dostateczne, na dzień sporządzenia programu, zasoby mieszkaniowe pod względem ilości dla obecnych mieszkańców .

Zasoby mieszkaniowe na terenie gminy występują jako:

- własność gminy (w 100 %)
- wspólnoty mieszkaniowe .

Wspólnoty mieszkaniowe działające na terenie gminy powstały na bazie różnych podmiotów prawnych - Gminy Włodowice oraz Agencji Nieruchomości Rolnych.

2. PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO MIASTA I GMINY WŁODOWICE W POSZCZEGÓLNYCH LATACH.

2.1 Stan zasobu, charakterystyka, wielkość oraz struktura na dzień 18.08.2025r.

Mieszkaniowy zasób Miasta i Gminy Włodowice tworzą lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących w całości własność Gminy oraz lokal mieszkalny położony w budynku stanowiący współwłasność Gminy i innego podmiotu .

Zasób mieszkaniowy powstał na bazie przekazanych budynków mieszkalnych po zlikwidowanych zakładach pracy oraz przejętych szkołach.

W poniższych tabelach przedstawiono stan zasobu mieszkaniowego Miasta i Gminy Włodowice na dzień 18.08.2025 roku.

Tabela nr 1. Budynki i lokale mieszkalne stanowiące 100 % własności Miasta i Gminy Włodowice.

Ilość budynków	6
Ilość lokali mieszkalnych	33

Tabela nr 2. Budynki i lokale mieszkalne będące współwłasnością Miasta i Gminy Włodowice i Wspólnot Mieszkaniowych oraz własnością Miasta i Gminy Włodowice.

Wyszczególnienie	Gmina Włodowice i Wspólnoty Mieszkaniowe	Gmina Włodowice 100 % własności
Liczba nieruchomości	1	6
Powierzchnia w m ²	Ogółem : 546,58 Gmina : 52,40	1258,84 1258,84

Mieszkaniowy zasób gminny znajduje się w miejscowościach Włodowice, Rzędkowice oraz Rudniki. W chwili obecnej pozostaje on w zarządzie i administrowaniu Zakładu Usług Komunalnych we Włodowicach.

Charakterystykę poszczególnych obiektów budowlanych według miejscowości zawierają poniższe tabele .

Zestawienie zasobów mieszkaniowych wg miejscowości:

Tabela nr 3. Gminne zasoby mieszkaniowe w Rudnikach.

Adres	Rok budowy	Opis budynku	Liczba lokalii	Pow. Użytkowa lokalii m.w m ²
Pomowska 8	1930-1935	Budynek jednokondygnacyjny, nie podpiwniczony, fundament z kamienia wapiennego łamanego, ściany z cegły i kamienia, konstrukcja dachu drewniana, pokryta onduliną, Instalacja :W-K , E, piece węglowe Pow. zabud.- 326,27 m ² .	6	265,80
Młyńska 1	1945-1948 Remont pokrycia dachowego 2021/2022 Nowa elewacja i ocieplenie ścian 2019/2020	Budynek jednokondygnacyjny, podpiwniczony, otynkowany, fundament z cegły, ściany z cegły, strop drewniany, dach drewniany pokryty papą, schody betonowe, Instalacje: W-K , E, piece węglowe Pow. zabud.-1202,20 m ²	8	320,00
Młyńska 3	1945-1948	Budynek jednokondygnacyjny, nie podpiwniczony, ocieplony i otynkowany, fundament z cegły, ściany z cegły, strop drewniany dach drewniany pokryty papą , Instalacje : W-K , E, piece węglowe Pow. zabud. – 787 m ²	12	273,83

Wspólnota Mieszkaniowa „Przyszłość” ul. Młyńska 5	Lata pięćdziesiąte	Budynek dwukondygnacyjny, podpiwniczony, nie otynkowany, fundament z cegły, ściany z cegły strop DZ, dach drewniany pokryty eternitem, schody betonowe - astrico, Instalacje: W-K, E, piece węglowe Pow. zabud.-362 m ²	1	52,40 pozostałe 11 lokali wykupione
Ogółem			27	912,03

Tabela nr 4. Gminne zasoby mieszkaniowe we Włodowicach.

Adres	Rok budowy	Opis budynku	Liczba lokali	Pow. Użytkowa lokali m. W m ²
Krakowska 13 (szkoła)	1953-1955	Budynek trzykondygnacyjny, częściowo podpiwniczony, otynkowany, fundament z kamienia wap. ściany z cegły, dach drewniany pokryty blachą schody betonowe pokryte lastrico. Instalacje W-K, E, CO gazowe Lokale mieszkalne usytuowane na drugiej i trzeciej kondygnacji budynku- odrębne wejście. Pow. zabud.- 1009,7m ²	2	118,50
Krakowska 13a (przedszkole)	1985, remont 2017	Budynek dwukondygnacyjny, podpiwniczony, ściany cegła i pustak, budynek ocieplony (termomodernizacja) okna PCV, dach o konstrukcji drewnianej, pokryty blachą instalacje W-K, E, CO gazowe.	1	78,10
Ogółem			3	196,60

Tabela nr 5. Gminne zasoby mieszkaniowe w Rzędkowicach.

Adres	Rok budowy	Opis budynku	Liczba lokali	Pow. Użytkowa lokali m. w m ²
Wiejska 2 (była szkoła, obecnie Dom Senior +)	Lata Sześćdziesiąte. Remont budynku (wykonanie elewacji budynku z ociepleniem,	Budynek dwukondygnacyjny, częściowo podpiwniczony, otynkowany, ocieplony fundament z kamienia wapiennego, ściany z cegły, schody betonowe pokryte lastrico	4	202,61

	wymiana stolarki okiennej, wymiana pieca na pelet) 2020/2021r.	Do lokali mieszkalnych oddzielne wejście, oraz klatka schodowa, usytuowane są one na drugiej kondygnacji. Instalacja : W.E, K Co /kotłownia Dom Senior +.		
Ogółem			4	202,61

Stan jakościowy zasobu mieszkaniowego określono odrębnie dokonując oceny stanu technicznego poszczególnych budynków oraz potrzeb remontowych w oparciu o wyniki przeglądów technicznych. Nie stanowi on ekspertyzy technicznej, jest jednak niezbędny do oszacowania wysokości wydatków na remont i utrzymanie ich w stanie nie pogorszonym odpowiadającym aktualnym przepisom prawa budowlanego .

Tabela nr 6. Lokale mieszkalne wg liczby i rodzajów pomieszczeń - własność Miasto i Gmina Włodowice.

Miejscowość	Liczba mieszkań	Pow. Użytkowa m ²	Mieszkania wg pomieszczeń			
			Jedna izba	dwie izby	trzy izby	cztery izby
Włodowice	3	196,60	-	-	3	-
Rzędkowice	4	202,61	-	-	4	-
Rudniki	27	912,03	11	14	2	-
Razem	34	1311,24	11	14	9	-

Lokale mieszkalne znajdujące się we Włodowicach i Rzędkowicach oraz w Rudnikach przy ul. Pomowskiej 8 oraz ul. Młyńskiej nr 1 i 5 posiadają łazienki wraz z ubikacją .

W lokalach mieszkalnych w Rudnikach przy ulicy Młyńskiej nr 3 wykonane są ubikacje przez adaptację pomieszczeń dodatkowych .

Wypożyczenie lokali w budynkach w urządzenia techniczne i instalacje określono na podstawie wizji lokalnej. Dostępne dane wskazują, że gminne zasoby mieszkaniowe posiadają średni stan wyposażenia technicznego oraz średni poziom standardu mieszkań – lokale mieszkalne we Włodowicach i Rzędkowicach, a niski poziom wyposażenia technicznego i niski poziom standardu mieszkań – lokale mieszkalne w Rudnikach.

Tabela nr 7. Struktura wyposażenia technicznego mieszkań.

Miejscowość	Liczba mieszkań	Wyszczególnienie wg wyposażenia mieszkań :						
		woda	C.O	Łazienka z w-c	W-c	Inne źródła ogrzew.	Gaz	Brak w-c
Włodowice	3	3	3	3	X	X	3	X
Rzędkowice	4	4	4	4	X	X	X	X
Rudniki	27	27	-	15	12	27	X	X
RAZEM	34	34	7	22	12	27	3	X

Lokale mieszkalne we Włodowicach są ogrzewane z centralnego ogrzewania gazowego.

Lokale mieszkalne w Rzędkowicach ogrzewane są z centralnego ogrzewania biomasą (pelet).

Wszystkie lokale mieszkaniowego zasobu gminy są wyposażone w instalację wodno-kanalizacyjną.

2.2. Ocena stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Włodowice.

W 2025 roku dokonano rocznego przeglądu stanu technicznego budynków należących do gminnego zasobu mieszkaniowego.

Budynki mieszkalne zostały wybudowane w latach 1930-1985 . Są to obiekty o znacznym zużyciu technicznym. Stopień zużycia technicznego całego budynku jest pochodną stanu jego konserwacji, utrzymania, eksploatacji i remontów.

Na stan zużycia budynku wpływa również wiele innych czynników tj. zastosowane materiały budowlane, wykonawstwo oraz rozwiązania architektoniczne.

Budynki mieszkalne są obiektami budowlanymi o znacznym zużyciu technicznym, co ilustruje poniższa tabela.

Tabela nr 8. Stan techniczny budynków mieszkalnych.

Miejscowość	Klasyfikacja stanu technicznego % zużycie elementów	Objawy zużycia
Rzędkowice ul. Wiejska 2	Zadowalający 20%	Lokale w dobrym stanie technicznym, pustostan- mieszkanie wymaga bieżących napraw i odświeżenia ścian.
Włodowice ul. Krakowska 13a	Zadowalający 16%	Lokal w bardzo dobrym stanie technicznym, mieszkanie po przeprowadzonym remoncie.
Włodowice ul. Krakowska 13	Średni 35%	Lokale mieszkalne w średnim stanie technicznym wymagają wymiany pionów instalacji wodno –kan. co wiąże się z późniejszym remontem łazienek. Po planowanym remoncie komina/pionu wentylacyjnego szkoły niezbędny jest remont klatki schodowej w budynku.

Rudniki ul. Pomowska 8	Zły 70%	Więźba dachowa po miejscowych naprawach murlat i płatwi w złym stanie technicznym Pokrycie dachowe do wymian na nowe (obecnie jest z onduliny). Jest wykonane nowe orynnowanie dachu. W 2018 roku wykonano docieplenie elewacji i poprawiono estetykę - dojście do budynku, schody, opaski okapowe. Stolarka drzwiowa i okienna wymieniona. Wybudowano 6 szt komórek na opał. Konieczna przeróbka instalacji elektrycznej (są aluminiowe przewody).
Rudniki ul. Młyńska 1	Zły 60%	Liczne zarysowania ścian parteru i pęknięcia na ścianach szczytowych na wysokości wiązarów. Stropy popękane na łączeniu płyt wiórowo – cementowych, jak i styku płyt ze ścianami oraz niewielkie ugięcia na sufitach. Pokrycie dachowe oraz obróbki z papy termozgrzewalnej wykonane nowe w 2011 roku. Do wymiany rynny i rury spustowe. W piwnicach z braku wentylacji występują zawilgocenia. Konieczne nakłady na w/w prace w kolejnych latach. Została wykonana izolacja pionowa ścian fundamentów piwnic. Ocieplona została ściana szczytowa od strony wejścia do piwnic .
Rudniki ul. Młyńska 3	Zły 60%	Liczne zarysowania ścian parteru i pęknięcia na ścianach szczytowych na wysokości wiązarów pęknięcia na tynku ścian szczytowych. Stropy popękane na łączeniu płyt wiórowo – cementowych, jak i styku płyt ze ścianami oraz niewielkie ugięcia na sufitach. W 2014 r. została wykonana izolacja fundamentów. Ściana frontowa i tylna nie otynkowana, wskazane docieplenie elewacji w całości oraz poprawa estetyki wokół budynku. Konieczna poprawa izolacji dachu (zgłaszane są przecieki, awaryjnie usunięte).

W opisie stanu technicznego budynków nie uwzględniono budynku w Rudnikach przy ul. Młyńskiej 5. W budynku tym utworzona została wspólnota mieszkaniowa. Miasto i Gmina Włodowice bez względu na wysokość udziału w nieruchomości wspólnej ma jeden głos w podejmowaniu uchwał. Jako właściciel 1 lokalu mieszkalnego uczestniczy w kosztach zarządu nieruchomością wspólną, na które to składają się m.in. wydatki na pokrycie kosztów remontów i bieżących konserwacji.

Opis klasyfikacji obiektu budowlanego -wyjaśnienie do tabeli nr 9 na podstawie WACETOB Sp. z o.o. Ośrodek Budownictwa i Nieruchomości, Wycena Budynków – Poradnik, Warszawa – wrzesień 2001 r.

Zadowolający 16-30 %

- elementy budynku utrzymane należycie. celowy jest remont bieżący polegający na drobnych naprawach, uzupełnieniach , konserwacji i impregnacji .

Przeprowadzanie przeglądów technicznych i wykonywanie zaleceń pokontrolnych pozwoli na utrzymaniu budynku w zadowolającym stanie.

Średni 31-50 %

– w elementach budynku występują niewielkie uszkodzenia , ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu publicznemu. Celowy jest częściowy remont kapitalny. W najbliższym czasie (do 2 lat) zajdzie potrzeba dokonania remontu (wymiany) co najmniej jednego z elementów budynków.

Zły 51-70 %

- w elementach budynku występują znaczne uszkodzenia, ubytki i włościwości wbudowanych materiałów mają obniżoną klasę. Wymagany jest kompleksowy remont kapitalny względnie wymiana. Potrzeby remontowe do wykonania od zaraz, co najmniej jednego z elementów budynku np. konstrukcji, pokrycia dachowego, instalacji, stolarki .

W oparciu o obowiązujący wieloletni program gospodarowania zasobami mieszkaniowym gminy na 2020- 2024 wykonano przewidziane prace remontowe.

2.3 Prognoza wielkości i stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Miasta i Gminy Włodowice w latach 2025-2029 .

Tabela nr 9 Lokale mieszkalne

Adres budynku	Stan wyjściowy		2025	2026	2027	2028	2029
	Liczba lokali pow. m ²	Stan. techn.	liczba lokali pow. m ²	liczba lokali pow. m ²	liczba lokali pow.m ²	liczba lokali pow.m ²	liczba lokali pow.m ²
Rudniki ul. Pomowska 8	6 265,80	zły	6 265,80	6 265,80	6 265,80	6 265,80	6 265,80
Rudniki ul. Młyńska 1	8 320,00	zły	8 320,00	8 320,00	8 320,00	8 320,00	8 320,00
Rudniki ul. Młyńska 3	12 273,83	zły	12 273,83	12 273,83	12 273,83	12 273,83	12 273,83
Rudniki ul. Młyńska 5	1 52,40	zły	1 52,40	-	-	-	-
Włodowice ul. Krakowska 13	2 118,50	Zadowalający	2 118,50	2 118,50	2 118,50	2 118,50	2 118,50
Włodowice ul. Krakowska 13a	1 78,10	zadowalający	1 78,10	1 78,10	1 78,10	1 78,10	1 78,10
Rzędkowice ul. Wiejska 2	4 202,61	Średni	4 202,61	4 202,61	4 202,61	4 202,61	4 202,61

3. ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCY ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI Z PODZIAŁEM NA KOLEJNE LATA.

Zakłada się systematyczną poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego poprzez przeprowadzenie niezbędnych napraw i remontów budynków i lokali.

Niezbędne szacunkowe nakłady na remonty do wykonania w latach 2025- 2029 przedstawia tabela poniżej

Tabela nr 10. Niezbędne szacunkowe nakłady remontowe w latach 2025-2029

Lp	Obiekt budowlany	Wyszczególnienie rodzaj prac	Kwota w zł
1.	Włodowice ul. Krakowska 13	1. Naprawa pionów wod-kan, remont łazienek.	40 000,00
2.	Rudniki ul. Młyńska 1	1. Wymiana rur i rynien spustowych, naprawa elewacji, wykonanie wentylacji piwnic.	15 000,00
3.	Rudniki ul. Młyńska 3	1. Gruntowny remont jednego lokalu – instalacje elektryczne, wykonanie tynków, sufitów, malowanie, naprawa podłóg.	18 000,00
4.	Rudniki ul. Pomowska 8	1. Wykonanie remontu instalacji elektrycznej.	20 000,00
4.	Rzędkowice ul. Wiejska 2	1. Prace remontowe- malowanie, naprawy bieżące.	8 000,00

Proponowany harmonogram planowanych prac remontowych w latach 2025-2029 przedstawia tabela nr 11.

Tabela nr 11. Harmonogram planowanych prac remontowych w latach 2025- 2029 wg. szacunkowych wartości.

Lata	Wyszczególnienie zadania remontowego	Miejsce	Kwota w zł.
2026	1. Wymiana rur i rynien spustowych, naprawa elewacji, wykonanie wentylacji piwnic.	Rudniki, ul. Młyńska 1	15 000,00
	2. Wykonanie remontu instalacji elektrycznej.	Rudniki, ul. Pomowska 8	20 000,00
			35 000,00
2026	1. Gruntowny remont jednego lokalu – instalacje elektryczne, wykonanie tynków, sufitów, malowanie, naprawa podłóg.	Rudniki, ul. Młyńska 3	18 000,00
			18 000,00

2026	1. Naprawa pionów wod-kan, remont łazienek.	Włodowice ul. Krakowska 13	40 000,00
	2. Prace remontowe-malowanie, naprawy bieżące.	Rzędkowice ul. Wiejska 2	8 000,00
			48 000,00
	Razem 2026 r.		101 000,00

W pozostałych latach nie planuje się prac remontowych.

4. PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI MIESZKALNYCH W LATACH 2025-2029.

Celem sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta i Gminy Włodowice jest:

- racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem,
- prywatyzacja zasobu mieszkaniowego,
- pozyskiwanie środków na rzecz mieszkalnictwa,

Obowiązujące obecnie przepisy gminne umożliwiają najemcy lokalu nabycie własności zajmowanego przez siebie lokalu po preferencyjnej cenie.

Sprzedaż lokali mieszkalnych odbyła się w oparciu o podjęte uchwały Rady Miejskiej we Włodowicach w sprawie sprzedaży lokali mieszkalnych oraz sprzedaży udziału w gruncie.

Prywatyzacja zasobu mieszkaniowego polegać będzie na kontynuowaniu obecnej formy zbywania tj. na możliwości wykupu mieszkań przez ich najemców.

Uwzględniając powyższe zakłada się sprzedaż lokali mieszkalnych wg kolejności :

Tabela nr 12. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2020- 2024.

Lp	Miejscowość	Liczba lokali	Powierzchnia w m ²	Rok sprzedaży
1.	Rudniki ul. Młyńska 5	1	52.40	2026
	Razem	1	52,40	x

W pozostałych latach nie przewiduje się sprzedaży lokali mieszkalnych .

5. ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA LUB PODWYŻSZANIA CZYNSZU.

Działania podejmowane w zakresie polityki czynszowej zmierzają do utrzymania zasobu mieszkaniowego gminy na zadowalającym poziomie technicznym i estetycznym .

Stawki czynszu dla zasobu mieszkaniowego Miasta i Gminy Włodowice za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Burmistrz Miasta i Gminy Włodowice w drodze zarządzenia z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa.

Stawka czynszu za najem socjalny lokalu nie powinna przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Miasta i Gminy Włodowice.

Nie planuje się obniżania czynszu na wnioski najemców o niskich dochodach. Pomoc rodzinom w trudnym położeniu materialnym jest i będzie realizowana poprzez zabezpieczenie w budżecie gminy odpowiednich środków na wypłaty dodatków mieszkaniowych przyznawanych na podstawie odrębnych uregulowań prawnych oraz zamianę dotychczas zajmowanego lokalu na mniejszy, tańszy w eksploatacji.

Polityka czynszowa powinna być wyważona, aby opłaty z czynszów zapewniały pokrycie kosztów bieżącego utrzymania i remontów mieszkaniowych, a jednocześnie były realne i możliwe do zapłaty przez lokatorów.

Wysokość podwyżki czynszu nie może przekroczyć średnio rocznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w minionym roku w stosunku do roku poprzedzającego.

Ustala się następujące czynniki podwyższające i obniżające wartość użytkową lokalu mające wpływ na wysokość stawki czynszowej.

Tabela nr 13 Czynniki obniżające wartość użytkową lokalu

L.p.	Czynniki obniżające wartość użytkową lokalu	Wskaźnik obniżający w %
I.	Ze względu na położenie budynku	
1.	Lokale położone w strefie peryferyjnej	10%
II.	Ze względu na położenie lokalu w budynku	
2.	Lokale mieszkalne położone na parterze lub IV i wyższym piętrze	10%
III.	Ze względu na brak wyposażenia lokalu w urządzenia techniczne	
3.	Lokale bez C.O.	10%
4.	Lokale bez gazu	10%
5.	Lokale bez W.C.	10%
6.	Lokale bez łazienki	10%
IV.	Ogólny stan budynku	
7.	Lokale położone w budynku o dużym stopniu zniszczenia dawno nie remontowane	10%

Tabela nr 14 Czynniki podwyższające wartość użytkową lokalu

L.p.	Czynniki podwyższające wartość użytkową lokalu	Wskaźnik podwyższający w %
I.	Ze względu na położenie budynku	
1.	Lokale położone w strefie centralnej	10%
II.	Ze względu na położenie lokalu w budynku	
2.	Lokale mieszkalne położone na I i II piętrze	10%
III.	Ogólny stan budynku	

3.	Lokale położone w budynku o wysokim standardzie wybudowane do 2000 roku	10%
4.	Budynki zadbane po przeprowadzonym remoncie i wysokim standardzie (C.O.)	20%

Przyjmuje się następujące zasady ustalania stawek czynszu dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Włodowice :

- czynsz obejmuje podatek od nieruchomości, koszty trwałego zarządu, koszty administrowania, koszty konserwacji, koszty utrzymania budynku w tym remonty, koszty utrzymania zieleni oraz koszty utrzymania wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania , w tym opłaty za utrzymanie czystości, energii elektrycznej oraz opłaty publiczno-prawne.

6. SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI GMINNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO ORAZ PRZEWIDYWANE ZMIANY W ZAKRESIE ZARZĄDZANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM MIASTA I GMINY WŁODOWICE W KOLEJNYCH LATACH .

W latach 2025 – 2029 nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

Zarządzanie i administrowanie mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Włodowice sprawować będzie Zakład Usług Komunalnych we Włodowicach. Zadania z zakresu zarządu zasobem mieszkaniowym gminy obejmują:

- prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najmem lokali,
- utrzymanie w należyтым stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujących się na nich urządzeń komunalnych, konserwacje i remonty.

Powierzchnia zarządzanych i administrowanych lokali mieszkalnych przez ZUK we Włodowicach wynosi **1 311,24 m²**.

7. ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W LATACH 2025-2029.

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2025 - 2029 będą:

- **dochody z najmu lokali**

8. WYSOKOŚĆ KOSZTÓW W LATACH 2025 –2029 .

Koszty eksploatacji budynków oraz koszty utrzymania jednostki zarządzającej określono w oparciu o faktycznie poniesione koszty Zakładu Usług Komunalnych we Włodowicach w roku 2024.

Dodatkowo uwzględniono koszty związane z okresową kontrolą stanu technicznego budynków .

Koszty eksploatacji lokali mieszkalnych obejmują:

1. podatek od nieruchomości,

2. koszty konserwacji i kontroli stanu technicznego budynków,
3. koszty utrzymania wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania,
4. koszty utrzymania czystości,
5. koszty trwałego zarządu,
6. koszty administracyjne i zarządzania.

Obliczeń kosztów wykazanych w latach 2025-2029 dokonano na podstawie przewidywanych wzrostów poszczególnych składników.

Wpływy z czynszów z tytułu najmu lokali mieszkalnych będą powiększane o średnio roczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w minionym roku w stosunku do roku poprzedzającego.

Tabela nr 15. Prognozowana wysokość kosztów w gospodarowaniu mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Włodowice w latach 2025-2029.

Wyszczególnienie	Lata				
	2025	2026	2027	2028	2029
Wydatki ogółem w zł :	152 000	52 300	53 800	55 200	56 500
Koszty bieżącej eksploatacji w tym :	51 000	52 300	53 800	55 200	56 5800
-Koszty zarządzania	15 000	16 000	17 000	18 000	19 000
-koszty zarządzania nieruchomością wspólną	-	-	-	-	-
-Podatek od nieruchomości amortyzacja	24 000	24 200	24 600	24 800	25 000
-Koszty przeglądu technicznego, elektrycznego i kominarskiego	8 000	8 000	8 000	8 000	8 000
-Koszty konserwacji bieżącej	4 000	4 100	4 200	4 400	4 500
Koszty remontów w zł wg planu	101 000	-	-	-	-

Przewiduje się w latach 2025-2029 modernizację co niektórych lokali i budynków.

9. INNE DZIAŁANIA MAJĄCE NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM MIASTA I GMINY WŁODOWICE .

W ramach działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Włodowice proponuje się co następuje:

1. Prowadzenie remontów budynków i lokali .
2. Podjęcie działań zmierzających do wychodzenia ze współwłasności Miasta i Gminy Włodowice, i Wspólnot Mieszkaniowych poprzez sprzedaż lokali mieszkalnych ich dotychczasowym najemcom.
3. Obniżanie kosztów eksploatacji.

Z uwagi na brak wolnych lokali mieszkalnych nie planuje się zamian lokali związanych z remontem budynków i lokali. Niezbędne remonty lokali będą wykonywane tak , aby były jak najmniej uciążliwe dla najemców.

Planowaną sprzedaż lokalu w roku 2026 przedstawia tabela nr 12 niniejszego opracowania .

10. PODSUMOWANIE.

Przedstawiony program gospodarowania gminnymi zasobami mieszkaniowymi ma na celu ustalenie strategii działania na lata 2025 –2029 .

Program ten zawiera ocenę aktualnego stanu prawnego, technicznego i finansowego gminnego zasobu mieszkaniowego. Ponadto program ten przedstawia dotychczasowy sposób zarządzania lokalami mieszkalnymi i proponowane zmiany.

Planowany zakres prac remontowych wymaga poniesienia znacznych nakładów finansowych na poprawę stanu technicznego budynków komunalnych.

Uchwalony wieloletni program gospodarowania zasobami mieszkaniowymi powinien być realizowany przez Zakład Usług Komunalnych we Włodowicach.

Dlatego też należy opracowywać roczne raporty z gospodarowania zasobem mieszkaniowym. Celem opracowania raportu będzie uzyskanie informacji o stopniu realizacji założeń wieloletniego programu.

Raport powinien wykazać efekty wdrożenia programu, umożliwić jego modyfikację pozwalającą na zaktualizowanie kierunków działania, potwierdzić lub wskazać celowość zmian przyjętych założeń .

Włodowice, sierpień 2025 r.