

**UCHWAŁA NR IV.32.2024
RADY GMINY MŚCIWOJÓW**

z dnia 8 sierpnia 2024 r.

**w sprawie przyjęcia programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Mściwojów
na lata 2024-2028**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15, art. 40 ust. 1 i 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.) w związku z art. 21 ust. 1 i 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) Rada Gminy Mściwojów uchwala co następuje:

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Mściwojów na lata 2024–2028, zwany dalej „programem”, zawiera w szczególności analizę potrzeb remontowych oraz plan remontów na lata 2024–2028, zasady polityki czynszowej, planowaną wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty eksploatacji i prace remontowe, źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej, oraz prognozę dotyczącą wielkości stanu mieszkaniowego zasobu Gminy Mściwojów.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, oraz planowana sprzedaż lokali

§ 2. Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy wg stanu na dzień 1 stycznia 2024 roku obejmuje 41 lokali mieszkalnych oraz 1 wydzielony lokal socjalny zgodnie z wykazem stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały, w tym:

1. w budynkach mieszkalnych stanowiących w całości własność gminy – 7 lokali,
2. we wspólnotach – 35 lokali.

§ 3. Prognozuje się, że w okresie 2024-2028 lokale komunalne w budynkach mieszkalnych stanowiących w całości własność gminy zostaną utrzymane na dotychczasowym poziomie technicznym. Wielkość zasobu mieszkaniowego będzie ulegać zmniejszeniu w związku z przewidywaną kontynuacją sprzedaży lokali mieszkalnych. Prognozowana liczba lokali mieszkalnych przeznaczonych do sprzedaży w trybie określonym w ustawie o gospodarce nieruchomościami na rzecz dotychczasowych najemców lub w trybie przetargowym w latach 2024–2028 wynosi 15 lokali komunalnych.

Rozdział 3.

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

§ 4. 1. Budynki będące współwłasnością gminy i znajdujące się w nich lokale komunalne, ze względu na przeznaczenie do sprzedaży, wyłącza się z planowanych remontów z zastrzeżeniem ust. 4.

2. Analizę potrzeb remontowych przeprowadzono w oparciu o:

- zestawienie niezrealizowanych potrzeb remontowych z ubiegłych lat,
- wyniki okresowych przeglądów budynków, elementów konstrukcyjnych, urządzeń grzewczo-kominowych, instalacji elektrycznej,
- potrzeby zgłaszane przez lokatorów.

3. Planuje się remonty i wymiany w budynkach komunalnych:

- Godziszowa nr 65 – uzupełnienie ubytków w pokryciu dachowym, remont kominów na strychu, naprawa porażonych krokwi, wymiana pokrycia dachowego, remont klatki schodowej, odnowienie elewacji.
- Mściwojów 46 – uzupełnienie ubytków w pokryciu dachowym, remont kominów na strychu, naprawa porażonych krokwi, naprawa schodów wewnętrznych, montaż rynien i rur spustowych, remont kapitalny.

4. W budynkach będących współwłasnością gminy, w których znajdują się lokale komunalne, planuje się udział w remontach części wspólnej w wysokości posiadanego udziału, zgodnie z podjętą uchwałą wspólnoty mieszkaniowej.

5. Nie planuje się budowy nowych budynków mieszkalnych w prognozowanym okresie.

6. Budynki znajdujące się w mieszkaniowym zasobie gminy są w dobrym lub dostatecznym stanie technicznym, z wyjątkiem jednego budynku będącego w złym stanie technicznym, wymagającym remontu kapitalnego. Część budynków wybudowano przed wojną, część ma ponad 50 lat.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 5. Wydatki związane z utrzymaniem budynków i znajdujących się w nich lokali komunalnych powinny w pierwszej kolejności pokrywać wpływy z czynszu najmu lokali, a w przypadku braku wystarczających środków źródła finansowania, o których mowa w § 10.

§ 6. 1. Wójt ustala w drodze zarządzenia, stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową, stanowiących załącznik nr 2 do uchwały.

2. Wójt winien brać pod uwagę przy ustalaniu stawek czynszu, o których mowa w ust. 1, czynniki wymienione w art. 7 ust 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, a ponadto poniesione przez Gminę nakłady na trwałe ulepszenie lokalu lub budynku, zwiększające jego wartość użytkową.

§ 7. Podwyżka czynszu winna być dokonywana nie częściej niż co 12 miesięcy.

§ 8. 1. Na wniosek najemcy o niskich dochodach, Wójt może obniżyć czynsz.

2. Obniżki czynszu mogą być udzielane tym najemcom, których średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza 50% dochodu uprawniającego do otrzymania dodatku mieszkaniowego.

3. Kwota obniżki czynszu wynosi:

- 10% – gdy w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego średni dochód nie przekracza 25% dochodu uprawniającego do otrzymania dodatku mieszkaniowego,
- 5% – gdy w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego średni dochód zawiera się w przedziale od 26% do 50% dochodu uprawniającego do otrzymania dodatku mieszkaniowego.

Rozdział 5.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania w kolejnych latach

§ 9. 1. Zarządzanie budynkami stanowiącymi wyłączną własność gminy i znajdującymi się w nich lokalami komunalnymi pozostanie wykonywane przez działający w imieniu gminy Zakład Gospodarki Komunalnej w Mściwojowie.

2. W przypadku budynków będących współwłasnością gminy, w których liczba lokali mieszkalnych:

- a) nie jest większa niż trzy, zarząd nieruchomością wspólną wykonywany będzie przez współwłaścicieli nieruchomości w oparciu o przepisy Kodeksu cywilnego i Kodeksu postępowania cywilnego o współwłasności;
- b) jest większa niż trzy, zarząd nieruchomością wspólną wykonywany będzie przez zawodowego zarządcę, posiadającego obowiązkowe ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z pośrednictwem w obrocie nieruchomościami, w oparciu o zawartą umowę cywilno-prawną i ustawę o własności lokali.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 10. W kolejnych latach źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej będą:

1. wpływy z czynszów za najem lokali mieszkalnych i użytkowych,

2. środki pochodzące z dodatkowych opłat, do których uiszczania wspólnoty się zobowiązują, oraz z funduszy remontowych poszczególnych wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy,

3. dofinansowanie z budżetu gminy,

4. środki pochodzące ze źródeł innych niż wyżej wymienione.

Rozdział 7.

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

§ 11. Wysokość planowanych wydatków na utrzymanie bieżące, remonty i koszty zarządu wspólnot w kolejnych latach przedstawia się następująco:

Lp.	Przeznaczenie	Rok 2024	Rok 2025	Rok 2026	Rok 2027	Rok 2028
1	Koszty bieżącej eksploatacji	68 000	74 000	80 000	85 000	91 000
2	Koszty remontowe: 1. Mściwojów 46: - uzupełnienie ubytków w pokryciu dachowym, - remont kominów na strychu, - naprawa porażonych krokwi, - naprawa schodów wewnętrznych. 2. Godziszowa 65: - uzupełnienie ubytków w pokryciu dachowym, - remont kominów na strychu, - naprawa porażonych krokwi, - remont klatki schodowej.	20 000 - - - 10 000 - - -	- 15 000 20 000 - - 15 000 20 000 -	- - - 20 000 - - - -	- - - - - - 50 000 -	- - - - - - - -
3	Koszty modernizacji: 1. Mściwojów 46: - montaż rynien i rur spustowych.	-	-	-	-	20 000
4	Koszty inwestycyjne: 1. Mściwojów 46: - remont kapitalny. 2. Godziszowa 65: - wymiana pokrycia dachowego, - odnowienie elewacji.	- - -	- - -	- 120 000 -	- - -	600 000 - 80 000

W budynkach, które stanowią współwłasność Gminy Mściwojów, ustalenie planu remontów będzie możliwe na podstawie podjęcia stosownej uchwały przez wspólnotę mieszkaniową.

Rozdział 8.

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 12. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Mściwojów.

§ 13. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego i podlega ogłoszeniu poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy i sołectwach.

Przewodniczący Rady Gminy

Tomasz Siczek

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr IV.32.2024
Rady Gminy Mściwojów
z dnia 8 sierpnia 2024 r.

Wykaz lokali gminnych

L.p.	Adres	Własność/ współwłasność budynku	Liczba lokali	Powierzchnia lokali [m²]
1	Zimnik 4	Gmina Mściwojów 5542/10000	3	1. 23,80 2. 32,29 3. 42,12
2	Zimnik 5	Gmina Mściwojów 4277/10000	2	1. 49,09 2. 62,12
3	Zimnik 6	Gmina Mściwojów 5794/10000	5	1. 32,67 2. 43,34 3. 32,63 4. 58,48 5. 31,50
4	Zimnik 16	Gmina Mściwojów 3883/10000	2	1. 34,70 2. 30,50
5	Zimnik 25	Gmina Mściwojów 2600/10000	1	65,12
6	Zimnik 26	Gmina Mściwojów 6776/10000	4	1. 45,00 2. 36,40 3. 51,90 4. 61,50
7	Barycz 13	Gmina Mściwojów 2/4 – lokal nie jest wyodrębniony	1	67,65
8	Godziszowa 65	Gmina Mściwojów 10000/10000	3	1. 62,60 2. 58,80 3. 58,80
9	Godziszowa 57A	Gmina Mściwojów 2214/10000	1	50,10
10	Snowidza 8A	Gmina Mściwojów 290/1000	2	1. 53,40 2. 26,00
11	Snowidza 8B	Gmina Mściwojów 817/1000	8	1. 38,74 2. 40,43 3. 40,52 4. 54,62 5. 29,30 6. 70,15 7. 30,67 8. 50,78
12	Snowidza 63	Gmina Mściwojów 3998/10000	1	42,84
13	Mściwojów 39	Gmina Mściwojów 2240/10000	1	64,14
14	Mściwojów 40	Gmina Mściwojów 3760/10000	2	1. 25,30 2. 43,00
15	Mściwojów 46	Gmina Mściwojów 10000/10000	4	1. 46,25 2. 27,96 3. 40,88 4. 42,75

16	Niedaszów 10	Gmina Mściwojów 440/1000	1	57,20
17	Luboradz 18	Gmina Mściwojów 1/1	1	49,50

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr IV.32.2024

Rady Gminy Mściwojów

z dnia 8 sierpnia 2024 r.

Wskaźniki podwyższające i obniżające stawkę bazową czynszu

Czynniki wpływające na wartość stawki czynszu	% zwwyżki w stosunku do stawki podstawowej	% zniżki w stosunku do stawki podstawowej
Lokal wyposażony w instalację wodociągową	20%	Brak
Lokal wyposażony w instalację kanalizacyjną	20%	Brak
Lokal wyposażony w instalację gazową	20%	Brak
Lokal wyposażony jest w instalację CO do którego ciepło dostarczane jest z zewnątrz – dotyczy kotłowni lokalnych	20%	Brak
Położenie budynku		
a) zabudowa zwarta	Brak	5%
b) zabudowa wolnostojąca	10%	Brak