



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 14 stycznia 2021 r.

Poz. 225

### UCHWAŁA NR XXIV/157/2020 RADY GMINY PASZOWICE

z dnia 30 grudnia 2020 r.

#### w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Paszowice w latach 2021-2025

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 (Dz.U. z 2020 r., poz. 713 ze zm.) w związku z art. 21 ust. 1 pkt. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2020 r., poz. 611) Rada Gminy uchwala co następuje:

#### Rozdział 1.

##### Postanowienia ogólne

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Paszowice na lata 2021 - 2025, zwany dalej "programem", zawiera w szczególności prognozę dotyczącą wielkości stanu mieszkaniowego zasobu Gminy Paszowice, analizę potrzeb remontowych oraz plan remontów na lata 2021 - 2025, zasady polityki czynszowej, źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej i planowaną wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty eksploatacji i prace remontowe oraz opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Paszowice.

§ 2. Ilekroć w uchwale użyto wyrażen bez ich bliższego określenia, użyto je w znaczeniu zdefiniowanym w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2020 r., poz. 611).

#### Rozdział 2.

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

§ 3. 1. Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy wg stanu na dzień 07 grudnia 2020 roku obejmuje 34 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni 1926 m<sup>2</sup>, w tym w budynkach komunalnych – 12 lokali oraz we wspólnotach – 22 lokale. W tabeli nr 1 poniżej opis lokali mieszkalnych pod względem własności i wielkości.

LP.	ADRES BUDYNKU	W TYM SOCJALNYCH	POWIERZCHNIA UŻYTKOWA M <sup>2</sup>	FORMA WŁASNOŚCI
1	Zębówice 6/5		33,00	WSPÓŁWŁASNOŚĆ
2	Zębówice 6/6		27,70	WSPÓŁWŁASNOŚĆ
3	Zębówice 8/2		65,90	WSPÓŁWŁASNOŚĆ
4	Zębówice 8/1		32,00	WSPÓŁWŁASNOŚĆ
5	Zębówice 24/1		67,21	WSPÓŁWŁASNOŚĆ

6	Sokola 13/3		28,80	WSPÓŁWŁASNOŚĆ
7	Sokola 13/1		25,38	WSPÓŁWŁASNOŚĆ
8	Sokola 13/2		70,40	WSPÓŁWŁASNOŚĆ
9	Sokola 2		59,31	WŁASNOŚĆ
10	Jakuszowa 2h-g/2		40,50	WSPÓŁWŁASNOŚĆ
11	Jakuszowa 2h-g/1		51,80	WSPÓŁWŁASNOŚĆ
12	Jakuszowa 2h-g/3	X	23,45	WSPÓŁWŁASNOŚĆ
13	Jakuszowa 2a/2		58,80	WSPÓŁWŁASNOŚĆ
14	Jakuszowa 2b/2		52,30	WSPÓŁWŁASNOŚĆ
15	Nowa Wieś Wielka 30/2		41,80	WŁASNOŚĆ
16	Nowa Wieś Wielka 30/1		14,60	WŁASNOŚĆ
17	Nowa Wieś Wielka 30/3		52,40	WŁASNOŚĆ
18	Nowa Wieś Wielka 30/4		79,70	WŁASNOŚĆ
19	lokal socjalny nr 2, Pogwizdów 47d/2	X	9,60	WSPÓŁWŁASNOŚĆ
20	lokal socjalny nr 1, Pogwizdów 47d/1	X	12,72	WSPÓŁWŁASNOŚĆ
21	lokal socjalny nr 3, Pogwizdów 47d/3	X	32,80	WSPÓŁWŁASNOŚĆ
22	Pogwizdów 2		52,00	WSPÓŁWŁASNOŚĆ
23	Pogwizdów 38		93,30	WŁASNOŚĆ
24	Pogwizdów 47S/2a		32,28	WSPÓŁWŁASNOŚĆ
25	Pogwizdów 47S/2		49,09	WSPÓŁWŁASNOŚĆ
26	Myślubórz 3b/2		40,60	WSPÓŁWŁASNOŚĆ
27	socjalny nr 1 Paszowice 35 B/1	X	19,15	WŁASNOŚĆ
28	socjalny nr 2 Paszowice 35 B/2	X	19,90	WŁASNOŚĆ
29	Paszowice 35 e		145,88	WŁASNOŚĆ
30	Paszowice 35 e		80,41	WŁASNOŚĆ
31	Paszowice 35 e		88,28	WŁASNOŚĆ
32	Paszowice 35 e		80,15	WŁASNOŚĆ
33	Paszowice 35 e		105,68	WŁASNOŚĆ
34	Paszowice 35 e		239,11	WŁASNOŚĆ

2. Prognozę mieszkaniowego zasobu gminy w latach 2021-2025 z wyodrębnieniem lokali przeznaczonych na najem socjalny przedstawia poniższa tabela nr 2.

LATA	LOKALE MIESZKALNE		LOKALE SOCJALNE	
	POWIERZCHNIA M <sup>2</sup>	ILOŚĆ	POWIERZCHNIA M <sup>2</sup>	ILOŚĆ
2021	1926	34	117,62	6
2022	1828,1	32	117,62	6
2023	1828,1	32	117,62	6
2024	1828,1	32	117,62	6
2025	1828,1	32	117,62	6

§ 4. 1. W tabeli nr 3 poniżej przedstawiona została prognoza dotycząca stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy z podziałem na poszczególne lata, z wyodrębnieniem lokali przeznaczonych na najem socjalny.

LATA	STAN TECHNICZNY
------	-----------------

	LOKALE MIESZKALNE (SZT.)			LOKALE SOCJALNE (SZT.)		
	ZŁY	DOBRY	B. DOBRY	ZŁY	DOBRY	B. DOBRY
2021	3	18	7	0	6	0
2022	2	18	8	0	6	0
2023	1	16	9	0	6	0
2024	0	16	10	0	6	0
2025	0	16	10	0	6	0

2. Zły stan techniczny lokali mieszkalnych, z uwagi na ich wiek i konieczność dostosowania do obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych wymaga polepszenia. Konieczne jest przeprowadzenie niezbędnych remontów i modernizacji.

§ 5. 1. Prognozowana liczba lokali przeznaczonych do sprzedaży w kolejnych latach określa się następująco (tabela nr 4). Priorytetem będzie sprzedaż lokali mieszkalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych zgodnie z zasadami określonymi w ustawie o gospodarce nieruchomościami na rzecz dotychczasowych najemców lub w trybie przetargowym.

LATA	LOKALE MIESZKALNE - PROGNOZOWANA SPRZEDAŻ
2021	2
2022	0
2023	0
2024	0
2025	0

2. Liczbę lokali przeznaczonych do sprzedaży w kolejnych latach określi się na podstawie wniosków lub deklaracji o wykup mieszkania złożonych przez obecnych najemców. W przypadku ich złożenia, każdy będzie rozpatrywany indywidualnie, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

### Rozdział 3.

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

§ 6. 1. Analiza potrzeb remontowych lokali mieszkalnych z zasobu gminy Paszowice, ma na celu zapewnienie lokatorom bezpieczeństwa, dzięki regularnym kontrolą stanu technicznego budynków mieszkalnych. Ze względu na zły stan techniczny niektórych lokali, w pierwszej kolejności zostaną one wyremontowane, co przedstawia tabela nr 5.

LP.	ADRES BUDYNKU	STAN TECHNICZNY	PLANOWANY REMONTU W LATACH	ZAKRES PRAC
1	Zębowice 24/1	ZŁY	2021-2022	POKRYCIE DACHOWE, PRZEWODY DYMOWE
2	Sokoła 13/1	ZŁY	2022-2023	POKRYCIE DACHOWE, STOLARKA OKIENNA I DRZWIOWA

3	Sokoła 13/2	ZŁY	2023-2024	POKRYCIE DACHOWE, STOLARKA OKIENNA I DRZWIOWA
---	-------------	-----	-----------	---

2. Aby poprawić ogólny stan techniczny i wizualny zasobu mieszkaniowego gminy, realizowane będą na przestrzeni lat 2021-2025 zadania mające na celu: wzmocnienie i zabezpieczenie konstrukcji zadaszenia budynków, naprawy i modernizacji przewodów dymowych i wentylacyjnych, wymiana instalacji elektrycznych i wodno-kanalizacyjnych, remonty elewacji oraz inne działania zmierzające do utrzymania zasobów w stanie co najmniej dobrym.

3. W budynkach z wyodrębnioną własnością na rzecz osób trzecich, gdzie gmina posiada lokale mieszkalne, planuje się wkład w remont w wysokości posiadanego udziału, zgodnie z podjętą decyzją współwłaścicieli lub uchwałą wspólnoty mieszkaniowej. Część lokali we współwłasnościach, ze względu na ewentualne przeznaczenie ich do sprzedaży, będzie wyłączona z planowanych remontów.

#### Rozdział 4.

#### Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 7. Polityka czynszowa Gminy powinna zmierzać do takiego ustalenia stawek czynszu w latach 2021-2025, aby zapewniły samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej.

§ 8. 1. Wójt Gminy ustala w drodze zarządzenia, stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową zgodnie z poniższą tabelą nr 6.

CZYNNIKI WPLYWAJĄCE NA WARTOŚĆ STAWKI CZYNSZU	% ZWYŻKI W STOSUNKU DO STAWKI PODSTAWOWEJ	% ZNIŻKI W STOSUNKU DO STAWKI PODSTAWOWEJ
INSTALACJA WODOCIĄGOWA W LOKALU	25 %	
INSTALACJA KANALIZACYJNA W LOKALU	25 %	
INSTALACJA GAZOWA W LOKALU	25 %	
POŁOŻENIE BUDYNKU W CENTRUM MIEJSCOWOŚCI	10 %	
POŁOŻENIE LOKALU W BUDYNKU - PODDASZE		10 %
DOBRY STAN TECHNICZNY BUDYNKU	10 %	
ZŁY STAN TECHNICZNY BUDYNKU		10 %

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

§ 10. 1. Wójt, na wniosek najemcy o niskich dochodach, może obniżyć czynsz.

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

3. Pomoc rodzinom w trudnym położeniu materialnym będzie realizowana przez Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej w postaci wypłaty dodatków mieszkaniowych i innych świadczeń przyznawanych na podstawie odrębnych uregulowań prawnych.

Kwota obniżki czynszu wynosi:

- 1) 10% - w przypadku, gdy średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza 25% dochodu uprawniającego do otrzymania dodatku mieszkaniowego,
- 2) 5% - w przypadku, gdy średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego zawiera się w przedziale od 26% do 50% dochodu uprawniającego do otrzymania dodatku mieszkaniowego.

4. Obniżki czynszu nie udziela się najemcy, który zalega z opłatami z tytułu najmu lokalu mieszkalnego, co najmniej za dwa pełne okresy płatności.

#### **Rozdział 5.**

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

§ 11. 1. Zarządzanie lokalami położonymi w budynkach stanowiących wyłączną własność gminy pozostanie wykonywane bezpośrednio przez Gminę (Urząd Gminy).

2. W przypadku małych wspólnot mieszkaniowych Gmina będzie dążyła do wykonywania zarządu tą nieruchomością bezpośrednio przez współwłaścicieli nieruchomości.

3. W przypadku dużych wspólnot mieszkaniowych, zarządzanie nieruchomością może być wykonywane przez zarząd wspólnoty lub powierzone licencjonowanemu zarządcy.

#### **Rozdział 6.**

#### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach**

§ 12. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach będą:

- 1) wpływy z czynszów za najem lokali mieszkalnych i użytkowych,
- 2) dofinansowanie z budżetu gminy,
- 3) środki zgromadzone na funduszu remontowym poszczególnych wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy oraz środki pochodzące z dodatkowych opłat, do których wnoszenia wspólnoty się zobowiązują,
- 4) środki pochodzące z innych niż wyżej wymienionych źródeł.

#### **Rozdział 7.**

#### **Wysokość planowanych wydatków w ramach gospodarowania zasobem mieszkaniowym**

§ 13. Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli w kolejnych latach przedstawia się następująco, tabela nr 7.

LP.	PRZEZNACZENIE	ROK 2021	ROK 2022	ROK 2023	ROK 2024	ROK 2025
1.	KOSZTY BIEŻĄCEJ EKSPLOATACJI I INWESTYCYJNE	8000,00 ZŁ	8000,00 ZŁ	8500,00ZŁ	8500,00 ZŁ	9000,00 ZŁ
2.	KOSZTY MODERNIZACJI I REMONTOWE	8000,00 ZŁ	8000,00 ZŁ	8000,00 ZŁ	8000,00 ZŁ	8000,00 ZŁ
3.	ZARZĄD NIERUCHOMOŚCIAMI I WSPÓLNymi - WYSOKOŚĆ OPŁAT ROCZNYCH	6500,00 ZŁ	6500,00 ZŁ	7000,00 ZŁ	7000,00 ZŁ	7500,00 ZŁ

## **Rozdział 8.**

### **Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Paszowice**

§ 14. Sprzedaż lokali mieszkalnych odbywać się będzie na podstawie wniosków lub deklaracji o wykup mieszkania złożonych przez obecnych najemców, lub osób trzecich, zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz określonymi uchwałami Rady Gminy Paszowice.

§ 15. Nie przewiduje się prowadzenia remontów zasobu mieszkaniowego Gminy z uwzględnieniem zmiany lokali mieszkalnych.

§ 16. Aby usprawnić gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Paszowice planuje się:

- 1) zmniejszenie listy osób oczekujących na lokale mieszkalne,
- 2) weryfikacja dłużników oraz windykacja należności czynszowych,
- 3) systematyczne i racjonalne podwyższanie czynszu, polepszenie źródła finansowania,
- 4) przeprowadzanie remontów i modernizacji budynków mieszkalnych,
- 5) pozyskiwanie nowych lokali nieodpłatnie przez Gminę od innych jednostek,
- 6) pozyskiwanie funduszy zewnętrznych.

## **Rozdział 9.**

### **Przepisy przejściowe i końcowe**

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Paszowice.

§ 18. Traci moc uchwała nr IX/67/2019 z dnia 27 czerwca 2019 r. Rady Gminy Paszowice w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Paszowice w latach 2019-2023.

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

Przewodnicząca Rady Gminy Paszowice:

**Beata Rokosz**