

**UCHWAŁA NR XXXIX / 279 / 22  
RADY MIEJSKIEJ WĄSOSZA**

z dnia 28 stycznia 2022 r.

**w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wąsosz  
na lata 2022-2026.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym ( Dz. U. z 2021r. poz. 1372 ze zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego ( Dz. U. z 2020r. poz. 611 ze zm.)

**Rada Miejska Wąsosza  
uchwała co następuje:**

§ 1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wąsosz na lata 2022-2026 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała Rady Miejskiej Wąsosza nr VI/33/19 z dnia z dnia 27 lutego 2019r. w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wąsosz na lata 2019-2023.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wąsosza.

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

Przewodniczący Rady  
Miejskiej Wąsosza

**Wiesław Stolicki**

## WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY WĄSOSZ NA LATA 2022-2026

### Wstęp

Ustawa o samorządzie gminnym regulująca ustrój oraz zakres działania gminy jako podstawowej jednostki samorządu terytorialnego przewiduje w art. 7, iż na gminie ciąży obowiązek zaspokajania zbiorowych potrzeb wspólnoty samorządowej. Rozwinięcie tego obowiązku znajduje się w art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego ( Dz. U. z 2020r. poz. 611 ze zm – dalej zwana **u.o.p.l.**), traktującym, że tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do katalogu zadań własnych gminy. Biorąc pod uwagę doniosłość tej sfery działalności gminy, należy przyjąć, iż odpowiednia realizacja polityki mieszkaniowej przyczynia się bezpośrednio do wypełniania szeregu innych zadań własnych gminy nałożonych przez ustawodawcę m.in. w dziedzinie wspierania rodziny i polityki prorodzinnej, pomocy społecznej, gminnego budownictwa mieszkaniowego a nawet promocji gminy.

W celu właściwego wypełnienia przez gminę zadań w powyższym zakresie, ustawodawca nakłada na gminę obowiązek określenia prognoz i zasad gospodarowania zasobem mieszkaniowym na co najmniej pięć kolejnych lat. Niniejszy Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Wąsosz na lata 2022-2026 w swoich założeniach stanowi kontynuację polityki mieszkaniowej przyjętej w poprzednich programach. Założenia programu zostały podzielone na osiem części i swoim zakresem obejmują:

**Rozdział 1** – Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach

**Rozdział 2** – Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata

**Rozdział 3** – Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

**Rozdział 4** – Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

**Rozdział 5** - 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

**Rozdział 6** – Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

**Rozdział 7** - Wysokość wydatków w kolejnych latach, 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;

**Rozdział 8** – Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:

- a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali
- b) planowana sprzedaż lokali

Głównym celem wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Wąsosz jest określenie podstawowych założeń i wytycznych działania gminy zabezpieczających racjonalne gospodarowanie posiadanym zasobem mieszkaniowym. Racjonalizacja gospodarki mieszkaniowej sprowadza się przede wszystkim do:

- a) zapewnienia właściwej gospodarki ekonomiczno – finansowej zasobu,
- b) zapewnieniu bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji zasobu,
- c) utrzymywaniu zasobu w stanie niepogorszonym,
- d) uzasadnionym inwestowaniu w zasób,
- e) uruchamianie procedury sprzedaży nieruchomości głównie na wniosek zainteresowanych najemców.

Podmiotem wspomagającym realizację niniejszego programu jest Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji – Wąsosz sp. z o.o., której powierzono realizację zadania własnego gminy w zakresie administrowania gminnym zasobem mieszkaniowym. Niniejszy program został opracowany z wykorzystaniem danych przedstawionych przez administratora gminnego zasobu mieszkaniowego.

Wskutek wyodrębnienia z zasobu mieszkaniowego mieszkania chronionego, podmiotem wspomagającym realizację niniejszego programu jest również Ośrodek Pomocy Społecznej w Wąsoszu, który gospodaruje przekazany lokalem.

## Rozdział 1

### Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.

#### 1.1. Wielkość zasobu mieszkaniowego.

Ustawa o ochronie lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego w art. 4 ust. 3 wskazuje, iż gmina tworząc warunki do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej może wykorzystywać do tego celu własny zasób mieszkaniowy lub korzystać z innych źródeł. Gmina Wąsosz wypełnia nałożony ustawowo obowiązek wykorzystując przede wszystkim posiadany własny zasób mieszkaniowy, w skład którego wchodzi:

- a) lokale mieszkalne wynajmowane na czas nieoznaczony (zwane dalej: lokale mieszkalne),
- b) lokale przeznaczone do najmu socjalnego

Mieszkaniowy zasób Gminy Wąsosz według stanu na dzień 30.12.2021r. obejmuje łącznie 149 lokali mieszkalnych, w tym: 9 lokali stanowią lokale objęte umowami najmu socjalnego lokalu i 1 lokal przeznaczony na wykonywanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2021 r. poz. 2268 ze zm.) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz. U. z 2020 r. poz. 821 ze zm.) - mieszkanie chronione. Zasady korzystania z mieszkania chronionego, w tym zasady ponoszenia odpłatności za pobyt w mieszkaniu chronionym określa odrębna uchwała Rady Miejskiej Wąsosza.

Tabela nr 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Wąsosz (stan na 30.12.2021).

Lp.	Rodzaj własności	Ilość budynków (szt.)	Ilość lokali (szt.)			Powierzchnia użytkowa lokali (m <sup>2</sup> )		
			mieszkalne	najem socjalny	chronione	mieszkalne	najem socjalny	chronione
1.	Własność Gminy w 100%	17	58	5	-	2707,44	346,40	-
2.	Wspólnoty mieszkaniowe	47	81	4	1	4135,03	157,22	34,00
			<b>139</b>	<b>9</b>	<b>1</b>	<b>6842,47</b>	<b>503,62</b>	<b>34,00</b>
<b>RAZEM</b>			<b>64</b>	<b>149</b>			<b>7380,09</b>	

Analizując powyższe dane należy stwierdzić, iż zasób mieszkaniowy gminy obejmuje lokale mieszkalne na czas nieoznaczony i lokale objęte umowami najmu socjalnego socjalne skoncentrowane w łącznie 64 budynkach, w tym 17 budynków stanowi wyłączną własność Gminy, zaś pozostałe 47 budynków jest we współwłasności z członkami wspólnot mieszkaniowych. Średnia powierzchnia lokalu mieszkalnego wynosi ok. 49m<sup>2</sup>, natomiast powierzchnia lokalu oddanego w najem socjalny ok. 56m<sup>2</sup>. Udział lokali objętych umowami najmu socjalnego lokali w mieszkaniowym zasobie gminy obecnie wynosi ok. 6%. Szczegółowy wykaz lokali

mieszkalnych będących w zasobie gminy, prezentuje załącznik do niniejszego programu. Status lokali ujęty w załączniku może być zmieniany na podstawie stosownych decyzji Burmistrza Wąsosza.

**Tabela nr 2. Przewidywane zapotrzebowanie na lokale mieszkalne i lokale w ramach umowy najmu socjalnego lokali w latach 2022-2026.**

Lp.	Podstawa wskazania lokalu	Potrzeby wg stanu na 30.12.2021	Prognozowane potrzeby w kolejnych latach					Stan na koniec 2026r.
			2022	2023	2024	2025	2026	
1.	Rodziny do wykwaterowania z lokali	0	+2	+3	+4	+2	+2	13
2.	Rodziny ubiegające się o komunalny lokal mieszkalny - łącznie	24	+3	+4	+3	+5	+5	44
2a.	w tym rodziny ubiegające się o umowę najmu lokalu socjalnego	9	+2	+3	+2	+2	+2	20
3.	Rodziny zakwaterowane w lokalach mieszkalnych	135	+2	+3	+3	+4	+5	152
4.	Rodziny zakwaterowane w lokalach socjalnych	9	+1	-	+2	-	+2	14
5	2 mieszkania wolne 1 mieszkanie chronione	3	-	-	-	-	-	3

Powyższe dane obrazują zapotrzebowanie na lokale mieszkalne i lokale w ramach umowy najmu socjalnego lokali. Są to potrzeby, które przewyższają możliwości zasobu mieszkaniowego gminy Wąsosz. W 2021r. na 18 oczekujących rodzin spełniających warunki do przydzielenia lokalu mieszkalnego zrealizowano 6 wniosków, co daje skuteczność realizacji na poziomie 33%. Łącznie na liście osób oczekujących na przydział lokalu z zasobu gminy, na koniec 2021r. zarejestrowane są 24 rodziny. Z uwagi na brak wolnych lokali wnioski te oczekują na realizację w kolejnych latach.

W programowanym okresie tj. w latach 2022-2026 przewiduje się, iż do zasobu mieszkaniowego gminy zostaną włączane lokale nabywane nieodpłatnie od Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa, spółdzielni mieszkaniowych bądź od podmiotów prywatnych.

Tabela nr 3. Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Wąsosz.

Lp.	Rok					
	2022	2023	2024	2025	2026	
<b>Ogólny zasób mieszkaniowy Gminy Wąsosz w tym:</b>		<b>149</b>	<b>135</b>	<b>130</b>	<b>125</b>	<b>120</b>
1.	Lokale mieszkalne	139	124	119	114	109
2.	Lokale przeznaczone do najmu socjalnego	9	10	10	10	10
3.	Mieszkania chronione	1	1	1	1	1

Analiza powyższych danych uwzględniających zmiany w zasobie mieszkaniowym spowodowanym zbywaniem i nabywaniem lokali pozwala wyprowadzić wniosek, iż w ostatnim roku programowanego okresu liczba lokali zmaleje ok. 13% w porównaniu do stanu z 2021r. Decydujące znaczenie w zakresie dynamiki zmian w wielkości zasobu mieszkaniowego odgrywa kwestia popytu zorientowanego na wykup komunalnych lokali mieszkalnych przez najemców.

### 1.2. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego.

Stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy Wąsosz determinowany jest przez następujące czynniki:

- a) położenia budynku;
- b) położenia lokalu w budynku;
- c) wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu;
- d) ogólnego stanu technicznego budynku.

Tabela nr 4. Struktura wiekowa budynków w zasobie mieszkaniowym Gminy Wąsosz.

Rok budowy	1910-1930	1931-1950	1951-1990	1990-2012
Ilość (własność Gminy w 100%)	7	5	4	3
Ilość (współwłasność Gminy)	34	7	4	-

Przedstawiona wyżej struktura wiekowa budynków w zasobie gminy wpływa bezpośrednio na ich stan techniczny. Zdecydowana większość budynków to budynku powstałe przed wybuchem II wojny światowej. Stan

techniczny budynków w przedziałach wybudowanych w latach 1910 do 1950 jest relatywnie zadawalający, bynajmniej wymagają one licznych remontów lub napraw.

Tabela nr 5. Stan techniczny budynków i prognozowany w poszczególnych latach.

Lp.	Stan techniczny budynku	Ilość budynków				
		2022	2023	2024	2025	2026
<b>NIEZADAWAJĄCY</b>						
1.	Budynki – własność Gminy 100%	-	-	-	-	-
2.	Budynki – wspólnoty mieszkaniowe	-	-	-	-	-
<b>DOSTATECZNY</b>						
1.	Budynki – własność Gminy 100%	15	14	13	13	12
2.	Budynki – wspólnoty mieszkaniowe	34	33	32	32	30
<b>DOBRY</b>						
1.	Budynki – własność Gminy 100%	4	4	4	4	5
2.	Budynki – wspólnoty mieszkaniowe	11	10	10	10	9
<b>BARDZO DOBRY</b>						
1.	Budynki – własność Gminy 100%	-	-	-	-	-
2.	Budynki – wspólnoty mieszkaniowe	-	-	-	-	-

Stan techniczny budynków w mieszkaniowym zasobie gminy Wąsosz został zweryfikowany i oceniony w czterostopniowej skali:

- a) stan bardzo dobry – są to budynki, które w okresie objętym prognozą nie wymagają remontów,
- b) stan dobry – dotyczy budynków, które w okresie prognozy nie wymagają remontów, jednakże wskazane jest przeprowadzenie działań konserwacyjnych mających na celu zachowanie obecnego stanu technicznego,
- c) stan dostateczny – obejmuje budynki, których elementy konstrukcji są w zadawalającym stanie technicznym, natomiast pozostałe elementy budynku należy wymienić lub naprawić,
- d) stan niezadawalający – dotyczy budynków, których elementy konstrukcyjne są znacząco uszkodzone, wymagany jest natychmiastowy remont – naprawa główna.

Informacje zebrane w tabeli nr 5. ukazują, iż na chwilę obecną w zasobie gminy brak jest budynków w stanie niezadawalającym, co powodowałoby konieczność przeniesienia rodzin do lokali zastępczych. W celu zachowania dotychczasowego poziomu, w latach 2022-2026 planowane są remonty budynków których stan techniczny został określony jako dostateczny lub dobry.

W ramach zasobu mieszkaniowego gminy brak jest lokali w pełnym standardzie tj. wyposażonych we wszystkie media instalacyjne i zawierające wszystkie niezbędne pomieszczenia podstawowe i pomocnicze. W zasobie występują głównie lokale o obniżonym standardzie z niepełnym wyposażeniem instalacyjnym i funkcjonalnym oraz lokale substandardowe ze szczątkowym wyposażeniem instalacyjnym i wspólnymi przynależnościami sanitarnymi.

**Tabela nr 6. Stopień wyposażenia zasobu mieszkaniowego Gminy Wąsosz.**

Lp.	Mieszkania wyposażenia wg	Prognozowana ilość lokali				
		2022	2023	2024	2025	2026
1.	Mieszkanie, z CO, gaz, łazienka, WC	-	-	-	-	-
2.	Mieszkanie, z CO, łazienka i WC	10	10	10	10	10
3.	Mieszkanie z łazienką i WC	62	50	48	45	44
4.	Mieszkanie tylko z WC lub łazienką	1	15	14	13	12
5.	Mieszkanie tylko z inst. wod-kon.	67	10	11	11	11
6.	Lokale przeznaczone do najmu socjalnego	9	10	10	10	10

## Rozdział 2.

### **Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata.**

Priorytetowym celem planowanych remontów jest zapewnienie bezpieczeństwa najemcom i przeprowadzanie robót w pierwszej kolejności w tych miejscach gdzie uzasadnione to jest niezadawalającym stanem technicznym budynku. Poddając analizie potrzeby związane z utrzymaniem stanu technicznego budynków uwzględnia się również w niniejszym wieloletnim planie, niezaspokojone dotychczas potrzeby remontowe. Szczegółowy plan remontów w mieszkaniowym zasobie gminy prognozowany na lata 2022-2026



został przedstawiony w tabeli nr 7. Prognozuje się przeprowadzenie w badanym okresie dwadzieścia pięć najpilniejszych remontów. Zakres przedmiotowy remontów i modernizacji obejmuje głównie naprawę bądź wymianę pokryć dachowych, poprawę jakości energetycznej budynków, wykonanie elewacji co przyczyni się również do poprawy estetyki budynków.

**Tabela nr 7. Nieruchomości przeznaczone do remontów i modernizacji w latach 2022-2026**

Lp.	Oznaczenie nieruchomości	Zakres przewidywanych prac
<b>2022</b>		
1.	Św. Jana Pawła II 31, Wąsosz	Remont dachu, elewacji
2.	Chocieborowice 47	Remont dachu – częściowy remont
3.	Św. Jana Pawła II 17, Wąsosz	Przełożenie dachu
4.	Wiewierz 28	Docieplenie ścian budynku (jedna ściana budynku)
5.	Wrząca Śl. 18d	Remont dachu
<b>2023</b>		
1.	Św. Jana Pawła II 31, Wąsosz	Remont elewacji
2.	Rudna Wlk.	Montaż instalacji C.O.
3.	Chocieborowice 48	Remont klatki schodowej
4.	Wiewierz 28	Remont dachu – częściowy remont
5.	Czarnoborsko 8	Remont dachu
<b>2024</b>		
1.	Ul. Kolejowa 3, Wąsosz	Remont dachu
2.	Kilińskiego 2, Wąsosz	Remont klatki schodowej
3.	Ul. Kościelna 3, Wąsosz	Docieplenie ścian budynku
4.	Św. Jana Pawła II 35, Wąsosz	Wymiana pokrycia dachowego
5.	Św. Jana Pawła II 25, Wąsosz	Remont dachu
<b>2025</b>		
1.	Rudna Wlk. 26	Wymiana pokrycia dachowego

2.	Wiewierz 28	Remont dachu – częściowy remont
3.	Chocieborowice 47	Remont dachu – częściowy remont
4.	Chocieborowice 31	Remont dachu
5.	Chocieborowice 38	Wymiana instalacji elektrycznej
<b>2026</b>		
1.	Czeladź Wlk. 50	Remont elewacji
2.	Plac Wolności 19, Wąsosz	Remont dachu
3.	Plac Wolności 13/14, Wąsosz	Wykonanie elewacji budynku
4.	Św. Jana Pawła II 27, Wąsosz	Remont dachu
5.	Ul. Kolejowa 3, Wąsosz	Remont dachu

### Rozdział 3

#### Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

Gmina Wąsosz w okresie obowiązywania niniejszego programu będzie kontynuować sprzedaż lokali komunalnych w celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Sprzedaż lokali następować będzie według zasad zawartych w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami ( Dz. U. z 2021r. poz. 1899 ze zm.) oraz uchwały Rady Miejskiej Wąsosza nr XIX/132/16 z dnia 28 czerwca 2016r. w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami Gminy Wąsosz (Dz. Urz. Woj. Doln. poz. 3361 ze zm.).

Przy sprzedaży lokali mieszkalnych pochodzących z zasobu Gminy Wąsosz obowiązuje zasada polegająca na tym, iż postępowanie mające na celu zbycie lokalu inicjowane jest na wniosek zainteresowanego najemcy, który spełnia ustanowione wymogi formalne. Obowiązujące przepisy prawa miejscowego wyrażone w w/w uchwale umożliwiają wykup komunalnych lokali mieszkalnych przez ich najemców z zastosowaniem bonifikaty przy ich sprzedaży. Rada Miejska Wąsosza przyjęła bonifikaty w wysokości 95% w przypadku jednorazowego uiszczenia całej kwoty wynikającej z ceny sprzedaży oraz 80% w przypadku sprzedaży ratalnej.

W latach 2022-2026 zakłada się kontynuację sprzedaży lokali na rzecz dotychczasowych najemców przede wszystkim w tych budynkach, w których gmina jest współwłaścicielem dążąc do całkowitego

sprywatyzowania tej części zasobu mieszkaniowego. W programowanym okresie dopuszcza się zbywanie lokali mieszkalnych na wolnym rynku, pod warunkiem, że lokale te nie będą nadawały się do zasiedlenia, a sprzedaż będzie uzasadniona względami racjonalnej gospodarki.

Przyjmuje się założenie, iż nowo wybudowane budynki oraz budynki i lokale po przeprowadzonym kapitalnym remoncie lub modernizacji nie podlegają sprzedaży, chyba że z wnioskiem o wykup wystąpią jednocześnie wszyscy najemcy lokali w danym budynku.

W 2021r. sprzedano 16 lokali mieszkalnych. Prognozę sprzedaży lokali w okresie obowiązywania niniejszego programu przyjmuje się na podstawie danych z ubiegłych lat i planuje się sprzedawać 5 lokali rocznie.

## **Rozdział 4**

### **Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu**

Stawki miesięcznego czynszu za 1m<sup>2</sup> lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala w drodze zarządzenia Burmistrz Wąsosz po przeanalizowaniu propozycji podwyżek przedstawionych przez Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. w Wąsosz. Na terenie Miasta i Gminy Wąsosz wysokość stawek czynszu kształtowana jest w zależności od rodzaju lokalu mieszkalnego, jego wyposażenia, położenia budynku (w mieście lub na wsi), stanu technicznego budynku oraz położenia lokalu w budynku (kondygnacja). Dla lokali w mieszkaniowym zasobie Gminy Wąsosz czynsz kształtowany jest w oparciu o regulacje przyjęte w u.o.p.l.

Czynsz względem lokali ustalany jest na podstawie wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, ogłaszany przez Wojewodę Dolnośląskiego co 6 miesięcy. Analiza potrzeb remontowych oraz niezbędnych wydatków na bieżące utrzymanie zasobu mieszkaniowego Gminy uzasadniają stopniowy wzrost stawek czynszu do poziomu maksymalnie 3% wartości odtworzeniowej lokalu, zapewniający osiągnięcie stanu zrównoważenia wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego z dochodami z tytułu czynszu najmu komunalnych lokali mieszkalnych.

Przyjmuje się, że stawkę bazową czynszu ustala się dla lokalu o wyposażeniu standardowym tj. posiadającym instalacje centralnego ogrzewania, elektryczną, gazową, wodociągową i kanalizacyjną, łazienkę i WC. Czynniki zmniejszające stawkę bazową czynszu obrazuje poniższa tabela:

**Tabela nr 8. Warunki obniżania czynszu**

RODZAJ LOKALU / BUDYNKU	STAWKA CZYNSZU W RELACJI DO STAWKI BAZOWEJ CZYNSZU (%)
<b>Stawka bazowa</b>	
Lokal mieszkalny z instalacją wod-kan; c.o, wc; łazienka; gaz	100
<b>Czynniki obniżające ze względu na wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje</b>	
Lokal mieszkalny z instalacją wod-kan; c.o.; wc; łazienka;	-10
Lokal mieszkalny z instalacją wod-kan; wc; łazienka;	-20
Lokal mieszkalny z instalacją wod-kan; wc lub łazienka;	-30
Lokal mieszkalny tylko z instalacją wod-kan.	-40
Lokal mieszkalny bez instalacji wod-kan;	-50
<b>Czynniki obniżające ze względu na położenie budynku</b>	
Lokal położony na wsi	-5
<b>Czynniki obniżające ze względu na ogólny stan techniczny budynku</b>	
Dostateczny lub niezadawalający	-5
<b>Czynniki obniżające ze względu na położenie lokalu w budynku</b>	
Lokal położony na poddaszu	-3

Ustala się, iż stawka bazowa w każdym kolejnym roku będzie wzrastać jednak nie więcej niż o 15% w stosunku do stawki z poprzedniego roku. W związku z czym, przewiduje się, że wzrost stawki bazowej czynszu w kolejnych latach będzie przedstawiał się następująco:

**Tabela nr 9. Prognozowany wzrost stawki bazowej czynszu w latach 2022-2026**

Rok	2021	2022	2023	2024	2025	2026
<b>Stawka czynszu</b>	7,18 zł.	8,23 zł.	9,46 zł.	10,88 zł.	12,51 zł.	14,39 zł.

Dla lokali udostępnianych w ramach umowy najmu socjalnego oraz pomieszczeń tymczasowych czynsz ustalany jest w wysokości nie wyższej niż 50% stawki najniższego czynszu obowiązującego z tytułu najmu 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu w zasobie mieszkaniowym gminy.

Ustala się, iż z wnioskiem o obniżkę stawki bazowej czynszu mogą występować najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wąsosz, w przypadku gdy stawka bazowa czynszu za

zajmowany lokal odpowiadać będzie co najmniej 3,0 % wartości powierzchni odtworzeniowej budynku. Obniżka czynszu może również zostać udzielona najemcy, który spełni kryteria dochodowe uzasadniające zastosowanie obniżki czynszu przewidziane w odrębnej uchwale przyjętej w oparciu o art. 21 ust.1 pkt 2 i ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020r. poz. 611 ze zm.). Obniżki czynszu obrazuje poniższa tabela:

**Tabela nr 10. Obniżki czynszu**

Wysokość dochodu przypadająca na członka rodziny w stosunku do kwoty najniższej emerytury		Wielkość obniżki stawki czynszu
Gospodarstwo domowe jednoosobowe	Gospodarstwo domowe wieloosobowe	
Do 90 %	Do 50%	10%
Od 50 % do 70%	Od 30% - 40%	15%
Poniżej 50%	Poniżej 30%	20%

## Rozdział 5

### **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**

Stosownie do treści art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami gminnym zasobem nieruchomości, w tym zasobem mieszkaniowym, gospodaruje Burmistrz Wąsosza. Przekazano w administrowanie Przedsiębiorstwu Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. w Wąsoszu mieszkaniowy zasób gminy. Na mocy zawartego porozumienia spółka prowadzi całość spraw związanych z gospodarowaniem zasobem mieszkaniowym. Nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2022-2026.

## Rozdział 6

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

Finansowanie gospodarki mieszkaniowej opiera się na:

- a) wpływach z czynszu,
- b) wpływach z dzierżawy terenów i garaży i innych pomieszczeń gospodarczych mających charakter służebny względem wynajmowanych
- c) dopłat przekazywanych z budżetu Gminy Wąsosz,

- d) dotacji celowych i innych instrumentów finansowania z budżetu państwa
- e) środków Unii Europejskiej
- f) kredytów zaciąganych na remonty bądź inwestycje.

## Rozdział 7

**Wysokość wydatków w kolejnych latach, 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**

Wysokość wydatków na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy w latach 2022-2026 oszacowano na podstawie dotychczas ponoszonych kosztów z uwzględnieniem zmian w wielkości zasobu.

**Tabela nr 11. Planowane koszty w zasobie mieszkaniowym w latach 2022-2026 (zł.)**

Lp.	Rodzaj kosztów	2021	2022	2023	2024	2025	2026
1.	Bieżąca eksploatacja	169 416	169 416	177 887	186 781	196 120	205 926
2.	Modernizacja i remonty	223 000	249 000	235 000	265 000	222 000	223 000
3.	Inwestycje	-	250 000	-	-	-	-
4.	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	39 072	46 886	56 264	67 516	81 020	97 224

## Rozdział 8

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

W celu poprawy wykorzystania i zapewnienia racjonalnej gospodarki mieszkaniowej gminy, podejmowane będą działania zmierzające do:

- 1) pełnej prywatyzacji istniejących wspólnot mieszkaniowych,
- 2) obniżenia kosztów eksploatacyjnych,
- 3) wypowiedzenia umów najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe poza zasobem gminy.

## WYKAZ BUDYNKÓW I LOKALI W ZASOBIE MIESZKANIOWYM GMINY WASOSZ

Lp.	Adres budynku	Nr lokalu	Status lokalu
1.	Belcz Gómy 5a	2	najem socjalny
2.	Belcz Gómy 13g	2	mieszkalny na czas nieoznaczony
3.	Chocieborowice 31	1	mieszkalny na czas nieoznaczony
		2	mieszkalny na czas nieoznaczony
4.	Chocieborowice 32	1	najem socjalny
		2	mieszkalny na czas nieoznaczony
		3	mieszkalny na czas nieoznaczony
		5	mieszkalny na czas nieoznaczony
		6	mieszkalny na czas nieoznaczony
5.	Chocieborowice 38	1	mieszkalny na czas nieoznaczony
		2	mieszkalny na czas nieoznaczony
		3	mieszkalny na czas nieoznaczony
6.	Chocieborowice 47	1	mieszkalny na czas nieoznaczony
		2	mieszkalny na czas nieoznaczony
		3	mieszkalny na czas nieoznaczony
		4	mieszkalny na czas nieoznaczony
		5	mieszkalny na czas nieoznaczony
		6	mieszkalny na czas nieoznaczony
		7	mieszkalny na czas nieoznaczony
7.	Chocieborowice 48	1	mieszkalny na czas nieoznaczony
		2	mieszkalny na czas nieoznaczony
		3	mieszkalny na czas nieoznaczony
8.	Czarnoborsko 8	1	mieszkalny na czas nieoznaczony
		2	mieszkalny na czas nieoznaczony
9.	Czeladź Wielka 48	6	mieszkalny na czas nieoznaczony
		4	mieszkalny na czas nieoznaczony
10.	Czeladź Wielka 50	1	mieszkalny na czas nieoznaczony
		2	mieszkalny na czas nieoznaczony
		3	mieszkalny na czas nieoznaczony
		4	mieszkalny na czas nieoznaczony
		5	mieszkalny na czas nieoznaczony
		6	mieszkalny na czas nieoznaczony
11.	Czeladź Wielka 53a	1	mieszkalny na czas nieoznaczony
12.	Kamień Górowski 36a	2	mieszkalny na czas nieoznaczony
		3	mieszkalny na czas nieoznaczony
		4	mieszkalny na czas nieoznaczony
		5	mieszkalny na czas nieoznaczony
13.	Kamień Górowski 36b	1	mieszkalny na czas nieoznaczony
		2	mieszkalny na czas nieoznaczony

		3	mieszkalny na czas nieoznaczony
		5	mieszkalny na czas nieoznaczony
14.	Kowalowo 16	7	mieszkalny na czas nieoznaczony
15.	Kowalowo 16a	1	mieszkalny na czas nieoznaczony
		2	najem socjalny
		3	mieszkalny na czas nieoznaczony
16.	Lubiel 37	1	mieszkalny na czas nieoznaczony
17.	Lubiel 72	5	mieszkalny na czas nieoznaczony
18.	Lubiel 72a	1	mieszkalny na czas nieoznaczony
		8	najem socjalny
19.	Lubiel 72b	3	mieszkalny na czas nieoznaczony
20.	Lubiel 72c	1	najem socjalny
		2	mieszkalny na czas nieoznaczony
21.	Lubiel 72d	1	mieszkalny na czas nieoznaczony
		2	mieszkalny na czas nieoznaczony
		3	mieszkalny na czas nieoznaczony
		4	najem socjalny
		5	mieszkalny na czas nieoznaczony
		6	najem socjalny
22.	Lubiel 74b	5	mieszkalny na czas nieoznaczony
		6	mieszkalny na czas nieoznaczony
		8	mieszkalny na czas nieoznaczony
23.	Podmieście 1	A	mieszkalny na czas nieoznaczony
		E	mieszkalny na czas nieoznaczony
24.	Podmieście 2	1	najem socjalny
25.	Podmieście 4	A	mieszkalny na czas nieoznaczony
		B	mieszkalny na czas nieoznaczony
26.	Rudna Mała 23a	2	najem socjalny
		4-6	mieszkalny na czas nieoznaczony
		7	mieszkalny na czas nieoznaczony
27.	Rudna Wielka 6a	1	mieszkalny na czas nieoznaczony
		2	mieszkalny na czas nieoznaczony
		3	mieszkalny na czas nieoznaczony
		4	mieszkalny na czas nieoznaczony
28.	Rudna Wielka 19	5	mieszkalny na czas nieoznaczony
29.	Rudna Wielka 26	1	mieszkalny na czas nieoznaczony
		2	mieszkalny na czas nieoznaczony
		3	mieszkalny na czas nieoznaczony
30.	Wiewierz 28	1	mieszkalny na czas nieoznaczony
		2	mieszkalny na czas nieoznaczony
		4	mieszkalny na czas nieoznaczony
		6	mieszkalny na czas nieoznaczony
31.	Wiklina 37	2	mieszkalny na czas nieoznaczony
		3	mieszkalny na czas nieoznaczony
		4	mieszkalny na czas nieoznaczony
32.	Wrząca Śląska 18c	1	mieszkalny na czas nieoznaczony
33.	Wrząca Śląska 18d	2	mieszkalny na czas nieoznaczony
		3	mieszkalny na czas nieoznaczony
		4	mieszkalny na czas nieoznaczony



34.	1 Maja 11	4	mieszkalny na czas nieoznaczony
35.	Kilińskiego 2	3	mieszkalny na czas nieoznaczony
36.	Kolejowa 3	2	mieszkalny na czas nieoznaczony
		3	mieszkalny na czas nieoznaczony
		5	mieszkalny na czas nieoznaczony
37.	Kolejowa 20a	3	mieszkalny na czas nieoznaczony
38.	Kolejowa 26	1	mieszkalny na czas nieoznaczony
		2	mieszkalny na czas nieoznaczony
		7	mieszkalny na czas nieoznaczony
39.	Kolejowa 9b	3	mieszkalny na czas nieoznaczony
40.	Kolejowa 7	2	mieszkalny na czas nieoznaczony
41.	Korczaka 7a	1	mieszkalny na czas nieoznaczony
		2	mieszkalny na czas nieoznaczony
		3	mieszkalny na czas nieoznaczony
		4	mieszkalny na czas nieoznaczony
		5	mieszkalny na czas nieoznaczony
		6	mieszkalny na czas nieoznaczony
		7	mieszkalny na czas nieoznaczony
		8	mieszkalny na czas nieoznaczony
		9	mieszkalny na czas nieoznaczony
42.	Kościelna 3	3	mieszkalny na czas nieoznaczony
43.	Kościelna 5	1	mieszkalny na czas nieoznaczony
		5	mieszkalny na czas nieoznaczony
44.	Kościelna 8	7	mieszkalny na czas nieoznaczony
45.	Krzywa 3	3	mieszkalny na czas nieoznaczony
46.	Plac Wolności 6	1	mieszkalny na czas nieoznaczony
		2	mieszkalny na czas nieoznaczony
		3	mieszkalny na czas nieoznaczony
		4	mieszkalny na czas nieoznaczony
		5	mieszkalny na czas nieoznaczony
47.	Plac Wolności 10	1	mieszkalny na czas nieoznaczony
		5	mieszkalny na czas nieoznaczony
		3	mieszkalny na czas nieoznaczony
48.	Plac Wolności 12	1	mieszkalny na czas nieoznaczony
49.	Plac Wolności 13/14	2	mieszkanie chronione
		8	mieszkalny na czas nieoznaczony
		9	mieszkalny na czas nieoznaczony
50.	Plac Wolności 18a	2	mieszkalny na czas nieoznaczony
51.	Plac Wolności 19	4	mieszkalny na czas nieoznaczony
52.	Plac Wolności 29	3	mieszkalny na czas nieoznaczony
53.	Pocztowa 4	2	mieszkalny na czas nieoznaczony
54.	Pocztowa 17	2	mieszkalny na czas nieoznaczony
55.	Św. Jana Pawła II 17	1	mieszkalny na czas nieoznaczony
56.	Św. Jana Pawła II 19	1	mieszkalny na czas nieoznaczony
57.	Św. Jana Pawła II 23	1	mieszkalny na czas nieoznaczony
		2	mieszkalny na czas nieoznaczony

		3	mieszkalny na czas nieoznaczony
58.	Św. Jana Pawła II 25	2	mieszkalny na czas nieoznaczony
59.	Św. Jana Pawła II 31	2	mieszkalny na czas nieoznaczony
		3	mieszkalny na czas nieoznaczony
		4	mieszkalny na czas nieoznaczony
		5	mieszkalny na czas nieoznaczony
		6	mieszkalny na czas nieoznaczony
		7	mieszkalny na czas nieoznaczony
		8	mieszkalny na czas nieoznaczony
		9	mieszkalny na czas nieoznaczony
60.	Św. Jana Pawła II 27	2	mieszkalny na czas nieoznaczony
61.	Św. Jana Pawła II 31a	1	mieszkalny na czas nieoznaczony
62.	Św. Jana Pawła II 31b	1	mieszkalny na czas nieoznaczony
63.	Św. Jana Pawła II 33	1	mieszkalny na czas nieoznaczony
		2	mieszkalny na czas nieoznaczony
64.	Św. Jana Pawła II 35	1	mieszkalny na czas nieoznaczony
		4	mieszkalny na czas nieoznaczony
		5	mieszkalny na czas nieoznaczony

## Uzasadnienie

Podjęcie przedmiotowej uchwały wynika z zapisu art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, ( Dz. U. z 2020r. poz. 611 ze zm.)

który nakłada na gminę obowiązek uchwalenia takiego programu.

Cytowany wyżej przepis stanowi, iż wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy powinien być opracowany na co najmniej pięć lat i obejmować w szczególności:

1. prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach;

2. analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;

3. planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;

4. zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;

5. 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;

6. źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;

7. wysokość kosztów w kolejnych latach, 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;

8. opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Przedmiotowy program stanowi podstawę do realizowania zadania własnego gminy w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

Sp. P. Walkowiak