

**UCHWAŁA NR LXIX/380/2023  
RADY MIEJSKIEJ MIEROSZOWA**

z dnia 29 maja 2023 r.

**w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Mieroszów  
na lata 2023-2027**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust 2 ustawy z dnia 12 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2023 poz. 725), Rada Miejska Mieroszowa uchwala, co następuje:

**§ 1.** Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Mieroszów na lata 2023-2027” w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Mieroszowa.

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

Przewodnicząca Rady Miejskiej

**Violetta Kopka**

## **WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA**

### **Rozdział 1. POSTANOWIENIA OGÓLNE**

1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Mioszów na lata 2023-2027, jest dokumentem strategicznym, określającym podstawowe kierunki działania Gminy w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym.

2. Program obejmuje:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy, w latach 2023-2027;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na poszczególne lata;
- 3) planowaną sprzedaż lokali w latach 2023-2027;
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- 5) sposób i zasady zarządzania budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy;
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej;
- 7) wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, zaliczki na fundusz remontowy, koszty remontów, koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy stanowiące wydatki inwestycyjne, koszty zarządzania nieruchomościami wspólnymi;
- 8) opis innych działań mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

3. Ilekroć w programie jest mowa o:

- 1) Ustawie - rozumie się przez to ustawę o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobem gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 2) Programie - należy przez to rozumieć "Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Mioszów na lata 2023-2027";
- 3) Burmistrzowi - należy przez to rozumieć Burmistrza Gminy Mioszów;
- 4) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Mioszów;
- 5) Czynszu - należy przez to rozumieć czynsz ustalony dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Mioszów;
- 6) Stawce podstawowej czynszu - należy przez to rozumieć stawkę czynszu ustaloną dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Mioszów przed uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających stawkę czynszu.
- 7) Dochód – dochód, którego definicja została określona w art. 3 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2021 r. o dodatkach mieszkaniowych;
- 8) Wspólnocie mieszkaniowej – należy przez to rozumieć wspólnotę mieszkaniową z udziałem Gminy Mioszów w rozumieniu art. 6 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

### **Rozdział 2. PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU**

**§ 1.** Wielkość zasobu mieszkaniowego.

1. Mieszkaniowy zasób Gminy objęty programem tworzą lokale położone w budynkach stanowiących własność Gminy oraz lokale położone w budynkach stanowiących współwłasność Gminy i innych podmiotów.

2. Zasób mieszkaniowy Gminy obejmuje 513 mieszkań (w tym 2 mieszkania chronione, oraz 14 mieszkań z najmem socjalnym) zlokalizowanych w 173 budynkach stanowiących współwłasność Gminy, oraz 21 budynkach gminnych. W budynkach stanowiących współwłasność Gminy znajdują się 436 mieszkania.

3. Największa koncentracja mieszkań gminnych występuje w miejscowości Mieroszów, pozostała substancja mieszkaniowa występuje w zabudowie rozproszonej na terenie czterech miejscowości. W zasobie mieszkaniowym Gminy przeważa niska zabudowa budynków, do czterech kondygnacji o małej kubaturze, przeciętnie od 4 do 8 mieszkań w budynku.

„Tabela nr 1.

„ Wielkość i struktura własnościowa mieszkaniowego zasobu Gminy na dzień 01.01.2023 r.”,

| LP      | Miejscowość    | Ilość mieszkań ogółem | W tym mieszkania własnościowe | W tym mieszkań gminnych | W tym najem socjalny | W tym chronione |
|---------|----------------|-----------------------|-------------------------------|-------------------------|----------------------|-----------------|
| 1       | Mieroszów      | 878                   | 510                           | 368                     | 10                   | 2               |
| 2       | Kowalowa       | 54                    | 17                            | 37                      | 1                    |                 |
| 3       | Sokołowsko     | 150                   | 90                            | 60                      | -                    | -               |
| 4       | Unisław Śląski | 72                    | 37                            | 35                      | 2                    | -               |
| 5       | Golińsk        | 20                    | 7                             | 13                      | 1                    | -               |
| Łącznie |                | 1174                  | 661                           | 513                     | 14                   | 2               |

## § 2. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy.

1. Czynniki mającymi istotny wpływ na stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy przede wszystkim ma wiek budynku, rodzaj zabudowy, konstrukcja ścian i pokrycie dachu, sposób podpiwniczenia, warunki gruntowe, sposób użytkowania budynków, lokali i sposób ich utrzymania. Z uwagi na wiek budynków, wybudowanych w większości na przełomie XVIII/XIX wieku, przeciętny stan techniczny zasobów mieszkaniowych jest niezadowolający.

2. Ogólny stan techniczny określa się w oparciu o dane zawarte w okresowych kontrolach obiektów budowlanych przeprowadzanych zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane. Ilustrację stanu technicznego zasobów mieszkaniowych przedstawia Tabela nr 2 .

„ Tabela nr 2”.

„ Stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy”.

| STAN TECHNICZNY BUDYNKÓW uwzględniający procentowe zużycie                    |   |  |   |  |       |
|---|---|--|---|--|-------|
| 0,00 - 15,99%   | 16,00 - 30,99 %   | 31,00- 50,99 %   | 51,00 - 70,99 %   | 71,00 - 100 %  | Razem |
| Dobry- elementy budybku są dobrze utrzymane, nie wykazują zużycia i uszkodzeń | Średni elementy budynku wskazują nieznaczne cechy zużycia | Dostateczny - w elementach budynku występują niewielkie uszkodzenia, ubytki, nie zagrażające bezpieczeństwu ludzi i mienia | Dopuszczający - w elementach budynku występują uszkodzenia lu ubytki mogące stwarzać zagrożenie bezpieczeństwa mienia i ludzi | Nieodpowiedni - w elementach budynku występują znaczne uszkodzenia powodujące zagrożenie |       |
| 3   | 49  | 137  | 1   | 4  | 194   |

3. W latach 2023 – 2027 stosownie do możliwości finansowych, prowadzone będą remonty i modernizacje budynków mieszkalnych w 100 % gminnych w celu polepszenia ich stanu technicznego oraz warunków mieszkaniowych lokatorów. Działania te dotyczą również budynków wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina stosownie do posiadanych udziałów partycypuje w remontach i modernizacjach. Priorytetem przy realizacji inwestycji i remontów będzie usuwanie stanów awaryjnych zagrażających bezpieczeństwu mieszkańców oraz konstrukcji technicznej budynków, poprawa efektywności energetycznej budynków i zmiana sposobu ogrzewania.

## § 3. Lokal z najmem socjalnym.

„ Zakłada się, że potrzeby w zakresie lokali z najmem socjalnym będą sukcesywnie narastać stąd szacuje się potrzeby na okres obowiązywania Programu na poziomie 3 - 6 lokali rocznie. Przyjmując rosnącą tendencję potrzeb, również dla najemców znacznie zalegających w opłatach i czynszach w lokalach komunalnych (proponycja zamiany) i jednocześnie malejący „ruch ludności” w posiadanym zasobie mieszkaniowym może spowodować wydłużanie się okresu oczekiwania na przydział lokalu mieszkalnego.”.

#### § 4. Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego.

1. Przedstawiona prognoza wielkości zasobu ma charakter szacunkowy i zakłada spadek liczby mieszkań. Taki stan wynika z planowanej sprzedaży lokali na rzecz najemców lub w drodze przetargów. Tabela nr 3 przedstawia prognozę dotyczącą wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy z podziałem na lata.

„ Tabela nr 3”,

„ Prognoza dotycząca wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy z podziałem na lata:”,

| Zasób mieszkniowy | Lata |      |      |      |      |
|-------------------|------|------|------|------|------|
|                   | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 |
| Lokale mieszkalne | 513  | 488  | 464  | 441  | 421  |

### Rozdział 3.

## ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCYCH

#### § 5. Analiza potrzeb remontowych.

1. Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych należących do zasobu mieszkaniowego, 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 a także z ekspertyz, opinii, wizji lokalnych, nakazów oraz kontroli Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego.

2. Większość budynków wymaga remontów lub modernizacji, ze względu na ich wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych. W związku z dużymi potrzebami remontowymi zasobu mieszkaniowego Gminy i jednoczesnym niedoborem środków finansowych na ten cel, koniecznym staje się przyjęcie strategii remontowej, która określi priorytety w planowanej działalności remontowej, tj. wyznaczy cele, które należy osiągnąć w ustalonym przedziale czasu oraz wskaże koszty które trzeba będzie w związku z tym ponieść.

3. Polityka remontowa w celu zracjonalizowania działań w zakresie utrzymania i poprawy zasobu mieszkaniowego uwzględnia:

##### 1) Potrzeby remontowe:

- a) utrzymanie stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie użytkowania,
- b) ochronę zdrowia i życia ludzi w pomieszczeniach budynku,
- c) zapewnienie użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem, zgodnie z przeznaczeniem, w szczególności zapewnienie warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, odprowadzenie ścieków, usuwanie odpadów stałych oraz ochronę przeciwpożarową i sprawne przewody kominowe,
- d) działania podnoszące energooszczędność budynków i służących zmianie ogrzewania na niskoemisyjne;
- e) utrzymanie wymaganego stanu estetycznego budynku.

##### 2) Priorytety remontowe:

- a) remonty dachów i wymiana pokryć dachowych, pęknięć ścian zewnętrznych, odwodnienie i wzmocnienie fundamentów wraz z likwidacją zawilgoceń ścian przyziemia,
- b) termomodernizacja budynków i wymiana źródeł ciepła,
- c) remonty bieżące.

4. Wprowadzenie niniejszego programu ma na celu osiągnięcie następujących korzyści:

- a) zlikwidowanie niekorzystnych zjawisk, takich jak wilgoć, pleśń, grzyb, co obniży koszty eksploatacji i wydłuży żywotność budynku,
- b) zmniejszenie awaryjności instalacji wewnętrznych oraz ich modernizacja, co obniży koszty eksploatacji budynków i remontów związanych z usuwaniem ich skutków jak również przyczyni się do lokalnej poprawy jakości powietrza,
- c) poprawę efektywności energetycznej budynków.

5. W zakresie standardu lokali będą realizowane przede wszystkim zadania mające na celu zapewnienie sprawnej wentylacji w pomieszczeniach kuchennych i łazienkach, sprawnej instalacji elektrycznej a także stolarki okiennej i drzwiowej oraz dostosowanych do wymagań obowiązujących przepisów źródeł ciepła.

6. Prowadzenie prac remontowych w budynkach stanowiących współwłasność Gminy będzie możliwe stosownie do podjętych merytorycznych uchwał o przystąpieniu do remontu czy modernizacji.

7. Prace służące poprawie stanu technicznego realizowane są stosownie do możliwości finansowych Gminy, które w pełni nie pokrywają istniejących w tym zakresie potrzeb.

8. Planowane potrzeby remontowo – modernizacyjne zasobu mieszkaniowego wynikające z analizy potrzeb w kolejnych latach obrazuje tabela nr 4

„Tabela nr 4”,

| L.p. | Koszty związane z utrzymaniem lokali w tys. zł z podziałem na lata |      |      |      |      |       |
|------|--|------|------|------|------|-------|
| 1    | lata   | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | -2027 |
| 2    | ogólnobudowlane  | 1525 | 1625 | 1725 | 1825 | 1925  |
| 3    | awarie   | 80   | 80   | 80   | 80   | 80    |
| 4    | razem  | 1605 | 1705 | 1805 | 1905 | 2005  |

#### **Rozdział 4.**

### **PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI W KOLEJNYCH LATACH**

#### **§ 6. Planowana sprzedaż lokali.**

1. Uwzględniając średnioroczną sprzedaż lokali na poziomie 22 mieszkań rocznie, zakłada się osiągnięcie liczebnego stanu lokali mieszkalnych na poziomie określonym w tabeli nr 5.

„Tabela nr 5”.

„Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach”.

| Rok  | Ilość lokali w zasobie gminy stan początkowy | Planowana sprzedaż | Ilość lokali mieszkalnych w zasobie gminy stan końcowy |
|------|--|--------------------|--|
| 2023 | 513  | 25                 | 488  |
| 2024 | 488  | 24                 | 464  |
| 2025 | 464  | 23                 | 441  |
| 2026 | 441  | 20                 | 421  |
| 2027 | 421  | 20                 | 399  |

2. Sprzedaż lokali powinna koncentrować się przede wszystkim na tych budynkach, w których część lokali została już wykupiona. Zasadniczym celem sprzedaży winno być uporządkowanie struktury własności. Dlatego też preferuje się sprzedaż ostatnich mieszkań gminnych znajdujących się w budynkach wspólnotowych. Wykaz ostatnich lokali mieszkalnych w budynkach proponowanych do zbycia przedstawia tabela nr 6.

„Tabela nr 6”.

„Wykaz lokali mieszkalnych w budynkach ze współwłasnością, proponowanych do sukcesywnego zbycia:”.

| L.p. | Adres            | Ilość mieszkań | w tym własnościowych | Ilość mieszkań komunalnych do zbycia | Uwagi |
|------|------------------|----------------|----------------------|--------------------------------------|-------|
| 1    | ul. Kopernika 18 | 6              | 5                    | 1                                    | -     |
| 2    | ul. Kopernika 29 | 5              | 4                    | 1                                    | -     |
| 3    | ul. Dolna 9      | 8              | 7                    | 1                                    | -     |

|    |                         |    |    |   |                      |
|----|-------------------------|----|----|---|----------------------|
| 4  | ul. Dolna 12-13         | 10 | 9  | 1 | -                    |
| 5  | ul. Główna 7            | 6  | 5  | 1 | -                    |
| 6  | ul. Główna 9            | 8  | 7  | 1 | -                    |
| 7  | ul. Główna 13           | 10 | 9  | 1 | -                    |
| 8  | ul. Główna 18a          | 6  | 5  | 1 | -                    |
| 9  | ul. Główna 21           | 10 | 8  | 2 | -                    |
| 10 | ul. Główna 25           | 10 | 9  | 1 | -                    |
| 11 | ul. Główna 31           | 4  | 3  | 1 | -                    |
| 12 | ul. Główna 27           | 7  | 6  | 1 | -                    |
| 13 | ul. Główna 34           | 10 | 9  | 1 | -                    |
| 14 | ul. Krótka 2            | 6  | 5  | 1 | Niezgodność udziałów |
| 15 | ul. Krótka 7            | 7  | 6  | 1 | -                    |
| 16 | ul. Krótka 8            | 6  | 5  | 1 | -                    |
| 17 | ul. Krótka 11           | 4  | 3  | 1 | -                    |
| 18 | ul. Leśna 1             | 9  | 8  | 1 | -                    |
| 19 | ul. Leśna 3a            | 9  | 8  | 1 | -                    |
| 20 | ul. Leśna 10a           | 9  | 8  | 1 | -                    |
| 21 | ul. Leśna 16            | 7  | 6  | 1 | -                    |
| 22 | ul. Mickiewicza 5c      | 6  | 5  | 1 | Niezgodność udziałów |
| 23 | ul. Mickiewicza 5d      | 6  | 5  | 1 | -                    |
| 24 | ul. Mickiewicza 11a     | 10 | 9  | 1 | -                    |
| 25 | pl. Niepodległości 9-10 | 8  | 7  | 1 | -                    |
| 26 | pl. Niepodległości 12a  | 7  | 6  | 1 | -                    |
| 27 | pl. Niepodległości 13   | 6  | 5  | 1 | -                    |
| 28 | pl. Niepodległości 19   | 12 | 11 | 1 | -                    |
| 29 | ul. Polna 1             | 12 | 11 | 1 | -                    |
| 30 | ul. Powstańców 12       | 5  | 4  | 1 | -                    |
| 31 | ul. Powstańców 22a      | 6  | 5  | 1 | Niezgodność udziałów |
| 32 | ul. Przejazd 10         | 9  | 8  | 1 | -                    |
| 33 | ul. Słoneczna 4         | 10 | 9  | 1 | -                    |
| 34 | ul. Słowackiego 13      | 10 | 9  | 1 | -                    |
| 35 | ul. Tkacka 7            | 6  | 5  | 1 | -                    |
| 36 | Unisław Śląski 7        | 4  | 3  | 1 | -                    |
| 37 | Unisław Śląski 57       | 6  | 4  | 2 | -                    |
| 38 | Unisław Śląski 64       | 7  | 6  | 1 | -                    |
| 39 | Unisław Śląski 67       | 4  | 3  | 1 | -                    |
| 40 | Unisław Śląski 128      | 6  | 5  | 1 | -                    |
| 41 | Unisław Śląski 20       | 7  | 6  | 1 | -                    |
| 42 | ul. Unisławsa 1         | 8  | 7  | 1 | -                    |
| 43 | ul. Wałbrzyska 19       | 5  | 4  | 1 | -                    |
| 44 | ul. Wałbrzyska 28       | 8  | 6  | 2 | -                    |
| 45 | ul. Wałbrzyska 30       | 4  | 3  | 1 | -                    |
| 46 | ul. Wojska Polskiego 9  | 6  | 5  | 1 | -                    |
| 47 | ul. Wojska Polskiego 19 | 8  | 7  | 1 | -                    |
| 48 | ul. Wolności 1          | 9  | 8  | 1 | -                    |
| 49 | ul. Wysoka 17a          | 6  | 5  | 1 | -                    |

|    |                    |   |   |   |   |
|----|--------------------|---|---|---|---|
| 50 | ul. Żeromskiego 16 | 6 | 5 | 1 | - |
|----|--------------------|---|---|---|---|

3. Realizowany będzie również proces sprzedaży lokali Gminy w budynkach wspólnot mieszkaniowych. Gmina korzystać będzie z możliwości wynikających z art. 21 ust. 4 i 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, poprzez złożenie najemcy oferty nabycia lokalu i prawa wypowiedzenia umowy najmu w przypadkach nieprzyjęcia oferty z zastrzeżeniem, że najemcy zaoferowany zostanie inny lokal zamienny.

4. Zakłada się, że ilość lokali mieszkalnych stanowiących własność gminy będzie się sukcesywnie zmniejszać w wyniku prowadzenia preferencyjnej polityki sprzedaży mieszkań.

5. Kwoty uzyskiwane ze sprzedaży budynków i lokali mieszkalnych przeznaczone mogą być na modernizację i remont pozostałych budynków i lokali mieszkalnych.

## Rozdział 5.

### ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU

#### § 7. Polityka czynszowa.

1. W celu poprawienia efektywności gospodarowania zasobem oraz dla zahamowania degradacji tego zasobu, polityka czynszowa gminy zmierzać będzie w kierunku kształtowania stawek czynszu na takim poziomie, który docelowo zapewni samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Poziom wpływów środków finansowych z czynszów powinien pokrywać koszty bieżącego utrzymania budynków jak również zabezpieczać środki utrzymania ich na odpowiednim poziomie technicznym.

2. W zasobie mieszkaniowym obowiązuje stawka podstawowa czynszu. Stawkę podstawową czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu ustala Burmistrz Gminy w drodze zarządzenia w oparciu o zasady określone niniejszą uchwałą.

**§ 8.** Czynniki wpływające na wysokość czynszu najmu poprzez podwyższenie lub obniżenie wartości użytkowej lokalu.

1. 1. Czynsz za lokale mieszkalne ustalany jest według stawki podstawowej za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu przedstawionych w tabelach nr 7 i 8

„Tabela nr 7”.

„Czynniki podwyższające stawkę czynszu:”.

| L.p. | Czynniki podwyższające   | wielkość* |
|------|--|-----------|
| 1    | Położenie budynku (centrum) w Miosroszowie                                       |           |
| a)   | zabudowa zwarta  | 5%        |
| b)   | zabudowa wolno stojąca   | 5%        |
| 2    | Ogólny stan techniczny budynku   |           |
| a)   | dobry  | 5%        |
| b)   | budynek nowy lub w stanie b.dobrym   | 20%       |
| 3    | Położenie lokalu w budynku   |           |
| a)   | I piętro   | 5%        |
| 4    | Wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan: |           |
| a)   | WC w mieszkaniu  | 25%       |
| b)   | łazienka   | 30%       |
| c)   | centralne ogrzewanie   | 10%       |

„\* Maksymalna zwwyżka nie może przekraczać 90%.”.

„Tabela nr 8”.

„Czynniki obniżające stawkę czynszu:”.

| L.p. | Czynniki obniżające                                     | wielkość* |
|------|---|-----------|
| 1    | Położenie budynku (strefa peryferyjna) Gmina Miosroszów |           |

|    |   |     |
|----|---|-----|
| a) | zabudowa zwarta   | 5%  |
| b) | zabudowa wolno stojąca  | 5%  |
| 2  | Stan techniczny budynku   |     |
| a) | zły   | 10% |
| 3  | Położenie lokalu w budynku (kondygnacja)  |     |
| a) | suteryna  | 10% |
| b) | parter  | 5%  |
| c) | poddasze  | 5%  |
| 4  | Wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan |     |
| a) | WC poza budynkiem   | 5%  |
| b) | lokal z kuchnią bez bezpośredniego oświetlenia naturalnego                      | 5%  |

„\*Maksymalna zniżka nie może przekraczać 55%.”.

„Położenie budynku (centrum) w Mieroszowie obejmuje następujące ulice:, Kościelną, Mikołaja Kopernika do mostu, Adama Mickiewicza do mostu, Stefana Żeromskiego, Krótką, Miłą, Przejazd, Dolną, Polną Juliusza Słowackiego oraz Plac Niepodległości. Położenie budynku (strefa peryferyjna) Gminy Mieroszków obejmuje tereny pozostałej części miasta i tereny wiejskie.”.

2. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący wraz ze zmianą stawki podstawowej zmienia czynniki mające wpływ na wysokość stawki czynszu za dany lokal, jeżeli dokonał w budynku lub lokalu ulepszeń mających wpływ na stawkę podstawową.

3. Stosowanie współczynników zwiększających stawki czynszowe za dokonane przez wynajmującego ulepszenia lokalu jak i sposób rozliczeń z tego tytułu określane są indywidualnie na podstawie pisemnych umów w tym zakresie. Najemca oprócz czynszu jest zobowiązany do uiszczania związanych z eksploatacją mieszkania opłat niezależnych od właściciela, tj. opłat za dostawę do lokalu energii cieplnej, wody oraz odbioru nieczystości stałych i płynnych.

4. Podstawą do dokonania zmian w zakresie wysokości stawki czynszu z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających stawkę podstawową czynszu jest protokół potwierdzający dokonanie zmian i uzasadnienie podwyżki lub obniżki czynszu.

5. Jeżeli najemca dokona we własnym zakresie i na koszt własny ulepszeń w lokalu to przy ustalaniu wysokości czynszu nie stosuje się czynników podwyższających wynikających z dokonanych modernizacji.

#### § 9. Czynsz w lokalach z najmem socjalnym oraz pomieszczeniach tymczasowych.

1. Stawka czynszu za lokal z najmem socjalnym i tymczasowym stanowi 50 % stawki najniższego czynszu obowiązującego w zasobie mieszkaniowym Gminy.

2. Czynniki podwyższające i obniżające stawki czynszu nie dotyczą czynszu z najmem socjalnym i pomieszczeń tymczasowych.

#### § 10. Warunki obniżania czynszu.

1. Ustala się, że wysokość czynszu na wniosek najemcy zostanie obniżona o :

- 10 % - gdy średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżenie czynszu nie przekracza 70 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 50 % w gospodarstwie wieloosobowym ;
- 20 % - gdy średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżenie czynszu nie przekracza 50 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 30 % w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Obniżki czynszu udziela się na wniosek najemcy od pierwszego dnia miesiąca następującego po dniu złożenia wniosku na okres 12 miesięcy.

3. Obniżki czynszu udziela się po przedstawieniu deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego.

4. Obniżka czynszu nie dotyczy lokali z najmem socjalnym.



5. Nie pobiera się kaucji z tytułu najmu lokali mieszkalnych.

## **Rozdział 6.**

### **SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYMI**

#### **§ 11. Zarządzanie zasobem.**

1. Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza Burmistrz Gminy a bezpośrednio obowiązki zarządcy w budynkach komunalnych wykonuje Zakład Gospodarki Komunalnej w Mieroszowie sp. z o. o.

2. Zarządzanie budynkami, w których wyodrębniono własność lokali, wykonywane jest przez zarządców nieruchomości, z uwzględnieniem woli właścicieli lokali wyrażonej w formie uchwał wspólnot mieszkaniowych.

## **Rozdział 7.**

### **ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W KOLEJNYCH LATACH**

#### **§ 12. Możliwości finansowania.**

1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są środki pochodzące z budżetu gminy, w tym środki uzyskane z gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy:

- a) przychody z tytułu najmu lokali mieszkalnych;
- b) przychody z tytułu wynajmu lokali użytkowych,
- c) część przychodów z tytułu sprzedaży zasobu mieszkaniowego,
- d) inne środki budżetowe.

2. Finansowanie gospodarki mieszkaniowej będzie mogło się również odbywać poprzez środki pozyskane ze źródeł zewnętrznych.

3. W ramach racjonalizacji dochodów z najmu lokali zakłada się zabezpieczenie corocznie odpowiedniej sumy środków finansowych na sukcesywne wykonanie inwentaryzacji budynków mieszkalnych, celem aktualizowania użytkowanej powierzchni mieszkań i tym samym właściwego naliczania czynszu, a dodatkowe pomieszczenia gospodarcze (ponad przynależne) znajdujące się w budynkach przeznaczone zostaną do wynajmu.

## **Rozdział 8.**

### **WYSOKOŚĆ KOSZTÓW W KOLEJNYCH LATACH, Z PODZIAŁEM NA KOSZTY**

#### **§ 13. Koszty utrzymania zasobu.**

1. Koszty będą określone odpowiednio do rozwoju sytuacji, na którą rzutować będzie ewentualna sprzedaż mieszkań i budynków.

2. Gmina planuje modernizację budynku przy pl. Niepodległości 20, oraz sukcesywne prowadzenie remontów mieszkań pozyskanych w ramach ruchu ludności z wyłączeniem lokali przeznaczonych do sprzedaży w przetargu a także prowadzić będzie drobne naprawy, remonty i modernizacje w zasobie mieszkaniowym odpowiednio do posiadanych możliwości finansowych gminy. Przewidywaną wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na poszczególne rodzaje kosztów związanych z utrzymaniem zasobu przedstawia tabela nr 9.

„ Tabela nr 9”,

„ Prognozowana wysokość kosztów”,

| L.p. | Rodzaje kosztów              | Koszty w latach ( w tys. zł) |      |      |      |      |
|------|------------------------------|------------------------------|------|------|------|------|
|      |                              | 2023                         | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 |
| 1    | Koszty bieżącej eksploatacji | 351                          | 401  | 459  | 525  | 601  |
| 2    | Koszty remontów/modernizacji | 691                          | 791  | 905  | 1035 | 1184 |
| 3    | Koszty inwestycyjne          | 92                           | 395  | 405  | 415  | 430  |
| 4    | Koszty zarządu               | 393                          | 390  | 387  | 384  | 381  |
| 5    | RAZEM                        | 1527                         | 1977 | 2156 | 2359 | 2596 |

## **Rozdział 9.**

### **OPIS INNYCH DZIAŁAŃ MAJĄCYCH NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA**

**§ 14.** Niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali.

1. Gmina będzie proponowała zamiany lokali wobec najemców korzystających z lokali usytuowanych w budynkach wymagających remontu kapitalnego lub przeznaczonych do wyburzenia.

2. W przypadkach nieprzewidzianych potrzeb remontowych pojedynczych lokali, dla najemców zostaną zadysponowane czasowo wolne lokale na terenie gminy, uzyskane z "ruchu ludności".

3. Ze względu na rozproszoną na terenie gminy substancję mieszkaniową w 5-ciu miejscowościach, zachowanie warunku zadysponowania lokalu zamiennego znajdującego się w tej samej miejscowości może okazać się niemożliwym.

#### **§ 15. Planowana sprzedaż lokali.**

1. Mając na celu racjonalizację gospodarowania komunalnym zasobem mieszkaniowym Gminy zakłada się zintensyfikowanie działań w zakresie typowania do sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących współwłasność z Gminą.

2. Celem działań będzie doprowadzenie do całkowitego zejścia danego budynku ze stanu Gminy. Najemcom mieszkań, którzy nie będą zainteresowani nabyciem lokalu w takim budynku należy proponować sukcesywnie lokale zamienne pozyskiwane z tzw. „ruchu ludności”. Działanie takie powinno poprzedzać przydziały mieszkań dla osób oczekujących – z tzw. Listy.

3. Efektem działań będzie ograniczenie do minimum ilości nieruchomości wspólnych z udziałem Gminy.

4. Koncentracja skromnych środków finansowych w mniejszą ilość zasobu mieszkaniowego pozwoliłaby zahamować dekapitalizację posiadanej substancji mieszkaniowej gminy. Sukcesywna realizacja wyzbywania się mieszkań, a tym samym całych nieruchomości komunalnych pozwoli w części ograniczyć koszty eksploatacji tych zasobów, które ze względu na rozproszenie i techniczne zużycie powodują znaczne obciążenie finansowe budżetu.

5. Zasadniczym instrumentem wspierającym powyższe działania są przede wszystkim preferencyjne zasady sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców, na zasadach szczegółowo określonych w odrębnej Uchwale Rady Gminy.

## **Uzasadnienie**

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego nakłada na Radę Gminy obowiązek uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, który powinien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat i zawierać w szczególności: • prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach; • analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata; • planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach; • zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu; • 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; • źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach; • 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; • 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) planowaną sprzedaż lokal. Niniejsza uchwała reguluje zasady, prognozę oraz politykę gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Mioszów na lata 2023-2027 i stanowi kontynuację polityki Gminy określonej w programie obowiązującym do 31.12.2022 r.