

Projekt

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W WOŁCZYNIE**

z dnia 2025 r.

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy
Wołczyn w latach 2025-2029**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz.1465) 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 725), uchwala się co następuje:

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Wołczyn na lata 2025- 2029 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wołczyna.

§ 3. Traci moc Uchwała Nr XXIX/289/2021 Rady Miejskiej w Wołczynie z dnia 31 marca 2021 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Wołczyn w latach 2021-2025.

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

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY
WOŁCZYN NA LATA 2025 – 2029**

Ogólnym założeniem Programu jest stworzenie warunków do optymalnego wykorzystania istniejących zasobów mieszkaniowych.

Program obejmuje następujące zagadnienia:

- 1) Prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.
- 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 ustalania 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 wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz wydatki inwestycyjne.
- 8) Opis innych działań mających na celu poprawę racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, a w szczególności niezbędnego zakresu zamian lokali.

Rozdział 1.

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

1. Wielkość zasobów mieszkaniowych Gminy Wołczyn według stanu na dzień 31 grudnia 2024 r. wynosi:

Lp.	Wyszczególnienie budynków	Ilość (szt.)	Lokale mieszkalne ogółem (szt.)	w tym: lokale socjalne (szt.)	Powierzchnia użytkowa ogółem (szt.)
1	Budynki komunalne	8	30	6	1 229,44
2	Budynki zarządzane przez wspólnoty mieszkaniowe	60	118	20	5 033,21
3	Budynki bez zarządu	4	4	0	214,98
Ogółem		72	152	26	6 477,63

2. Biorąc pod uwagę, że celem Gminy jest ograniczanie stanu zasobu mieszkaniowego, w wieloletnim programie gospodarowania tym zasobem założono, iż w kolejnych latach następować będzie sukcesywne zmniejszanie ilości mieszkań na skutek:

- sprzedaży lokali na rzecz ich dotychczasowych najemców,
- przekształcania lokali mieszkalnych na lokale socjalne.

3. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu dla Gminy Wołczyn przedstawia się następująco w poszczególnych latach:

Rok	Lokale mieszkalne	Lokale socjalne
2025	125	27
2026	119	28

2027	114	29
2028	108	30
2029	102	31

4. Jak widać z powyższego w roku 2029 łączny zasób mieszkaniowy Gminy winien ulec zmniejszeniu o 18,5 % w stosunku do obecnej ilości mieszkań. Wpływ na to ma przede wszystkim zmniejszanie ilości lokali mieszkalnych. Zwiększeniu natomiast ulegnie ilość mieszkań, które przeznaczone będą na wydzielenie zasobu lokali socjalnych. W roku 2029 ilość tych lokali zwiększy się w stosunku do roku 2025 o ok. 15 %. W opisywanej wyżej prognozie ilościowej stworzenie zasobu lokali socjalnych nastąpi w drodze wskazania w istniejącym zasobie Gminy budynków o niskim standardzie, w których zwalniane lokale będą wynajmowane wyłącznie jako lokale socjalne.

5. Przekształcania lokali mieszkalnych spełniających kryteria jakościowe na lokale socjalne odbywać się będą m.in. poprzez ustalenie dolnych i górnych kryteriów jakościowych lokalu socjalnego, a to:

- 1) dolne kryteria jakościowe – spełnia lokal wyposażony w instalację elektryczną, piec węglowy, posiadający dostęp do źródła zaopatrzenia w wodę i do toalety poza budynkiem oraz zapewniający co najmniej 5 m² powierzchni mieszkalnej na osobę (minimalny techniczny standard lokalu socjalnego);
- 2) górne kryteria jakościowe – spełnia lokal wyposażony w instalację elektryczną, instalację wodno – kanalizacyjną, piec węglowy, pomieszczenie wc i łazienki w lokalu, zapewniający co najmniej 5 m² powierzchni mieszkalnej na jedną osobę (maksymalny techniczny standard lokalu socjalnego);
- 3) opracowania w przepisach prawa miejscowego zasad wynajmowania lokali socjalnych, opartych na dochodach najemców, co umożliwi udzielenie skutecznego socjalnego wsparcia dla tych lokatorów, którzy z niezależnych od siebie przyczyn nie są w stanie samodzielnie egzystować.

6. Rada Miejska w Wołczynie ustali w odrębnej uchwale zasady wynajmowania lokali mieszkalnych i socjalnych.

7. Zasób mieszkaniowy gminy stanowią lokale wyposażone w podstawowe instalacje i urządzenia tj.:

- instalacje wodno – kanalizacyjne -100 % lokali,
- instalacje centralnego ogrzewania - 65 % lokali,
- łazienki z wc - 78 % lokali,
- same wc - 5 % lokali,
- instalacje gazowe - 63 % lokali.

8. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy określają następujące kryteria:

- wiek budynków,
- wyposażenie techniczne budynków i lokali,
- stan techniczny budynków i stopień ich zużycia.

Budynki stanowiące zasób mieszkaniowy Gminy należą do najstarszych w Wołczynie. Średni wiek budynków wynosi około 90 lat, a stopień ich zużycia przekracza 50 %.

W prognozowanym okresie stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy uzależniony będzie od wieku budynków, przeprowadzonych w przeszłości remontów oraz stanu jego utrzymania. Stan techniczny budynków lub poszczególnych lokali wskazuje jednoznacznie na konieczność przeprowadzenia remontów i modernizacji szczegółowo określonych w następnym punkcie niniejszego Programu.

Większość lokali mieszkalnych wymaga remontu poprzez wymianę istniejących instalacji (70 % budynków komunalnych oraz 60 % w budynkach, w których gmina jest współwłaścicielem), doposażenia w instalacje (45 % budynków komunalnych i 30 % budynków, w których gmina jest współwłaścicielem) jak również przeprowadzenia remontu kompleksowego poprzez remont lub wymianę dachu remont przewodów kominowych, elementów konstrukcyjnych budynków, a także odnowienie elewacji i klatek schodowych.

W związku z aktualnym stanem technicznym budynków istnieje konieczność wzmożenia działań mających na celu ich poprawę i zaniechanie dalszej dekapitalizacji.

Do roku 2029 w stosunku do roku 2025 stan techniczny powinien ulec poprawie w zakresie:

1) w budynkach stanowiących własność Gminy:

- o ok. 30 % zmniejszy się liczba budynków, w których powinna nastąpić wymiana istniejącej instalacji (przynajmniej jednej branży)
- o ok. 30 % zmniejszy się liczba budynków, które należy doposażyć w instalacje (przynajmniej jednej branży),

2) w budynkach, w których gmina jest współwłaścicielem:

- o ok. 10 % zmniejszy się liczba lokali, w których powinna nastąpić wymiana istniejącej instalacji (przynajmniej jednej branży),
- o ok. 12 % zmniejszy się liczba lokali, które należy doposażyć w instalacje (przynajmniej jednej branży),
- o ok. 10 % winna zmniejszyć się liczba budynków przeznaczonych do remontu kapitalnego.

Niżej przedstawiono tabelaryczne zestawienie stanu technicznego budynków w latach obowiązywania wieloletniego programu mieszkaniowego.

Ilość budynków w stanie technicznym	2025	2026	2027	2028	2029
dobrym	0	0	0	1	1
zadowalającym	1	2	2	1	1
średnim	6	5	6	5	4
lichem	1	1	0	0	0
złym	0	0	0	0	0

Prognoza wskazuje, że podejmowane działania przez Gminę powinny zapewnić stałą tendencję spadku nieruchomości wymagających remontów, jak również wymiany i doposażenia w instalacje w odniesieniu do stanu technicznego lokali socjalnych i mieszkalnych w budynkach stanowiących współwłasność oraz budynkach stanowiących własność Gminy.

Gmina Wołczyn w latach obowiązywania niniejszego Programu nie przewiduje inwestycji polegającej na budowie nowych mieszkalnych obiektów komunalnych.

Rozdział 2.

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

1. Oceniając stan techniczny 8 budynków mieszkaniowego zasobu Gminy oraz przyjmując kryteria wynikające z powszechnie obowiązujących zasad szacunków nieruchomości stan techniczny przedmiotowego zasobu jest:

- dobry - w odniesieniu do 0 budynków,
- zadowalający - w odniesieniu do 1 budynków,
- średni - w odniesieniu do 6 budynków,
- lichy - w odniesieniu do 1 budynku,
- zły - w odniesieniu do 0 budynków.

2. Potrzeby remontowe budynków i lokali wynikają z konieczności :

- 1) utrzymania stanu technicznego na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia;
- 2) zapewnienia użytkownikom budynków i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem;
- 3) utrzymania wymaganego stanu estetycznego budynku.

3. Podstawę do planów remontu i modernizacji stanowią:

- 1) wyniki okresowych przeglądów budynków: instalacji elektrycznej i odgromowej, elementów konstrukcyjnych obiektów, urządzeń grzewczo – kominowych i wentylacyjnych w budynkach;

- 2) przewidywane remonty lokali zwolnionych w drodze naturalnego ruchu mieszkańców;
- 3) niezbędne remonty w lokalach zajętych przez najemców.

4. Zestawienie potrzeb remontowych w budynkach i lokalach stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Wołczyn niezbędnych do wykonania po przeglądach 2025 – 2029 przedstawiać się będzie wg. niżej zestawionych rodzajów robót budowlanych:

- 1) remonty i wymiana pokryć dachowych;
- 2) prace dekarские;
- 3) przebudowa kominów i budowa nowych kanałów kominowych i wentylacyjnych;
- 4) wymiana stolarki okiennej w lokalach mieszkalnych i w pomieszczeniach wspólnych budynków;
- 5) wymiana stolarki drzwiowej oraz wejść do budynków;
- 6) wymiana i remont instalacji elektrycznej, wodnej i kanalizacyjnej;
- 7) remont klatek schodowych;
- 8) remonty elewacji;
- 9) roboty malarskie.

5. Planowane szacunkowe nakłady na remonty w latach 2025 – 2029 wyniosą 1.400 tys. zł według niżej przedstawionych rodzajów robót i lat ich wykonania:

Lp.	Rodzaje remontów	2025	2026	2027	2028	2029
1	Roboty murarskie	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0
2	Roboty dekarские	30,0	30,0	30,0	40,0	40,0
3	Roboty malarskie	30,0	30,0	30,0	30,0	30,0
4	Roboty solarskie	20,0	25,0	35,0	35,0	35,0
5	Roboty zduńskie	30,0	30,0	30,0	30,0	30,0
6	Remonty inst. wod-kan	35,0	35,0	35,0	45,0	45,0
7	Remont inst. elektrycznych	20,0	20,0	25,0	30,0	40,0
8	Remont inst. gazowych	25,0	25,0	25,0	30,0	30,0
9	Remont ist. c.o.	15,0	15,0	15,0	10,0	10,0
10	Partycypacja w kosztach remontów części wspólnych	40,0	40,0	40,0	40,0	40,0
Ogółem w tys. zł		255,0	260,0	275,0	300,0	310,0

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali w poszczególnych latach

1. Sprzedaż lokali komunalnych w Gminie realizowana jest na podstawie Uchwały Nr XXXIII/210/2017 z dnia 27 kwietnia 2017 r. w sprawie określania zasad nabywania, zbywania, obciążania nieruchomości gruntowych oraz i wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż 3 lat.

2. Lokale są zbywane aktualnym najemcom na zasadach preferencyjnych, zachęcających do całkowitego wykupu mieszkań w poszczególnych budynkach.

3. Planowana sprzedaż lokali w latach 2025 – 2029:

- 2025 roku - 6 lokali,
- 2026 roku - 5 lokali,
- 2027 roku - 6 lokale,
- 2028 roku - 5 lokali,
- 2029 roku - 5 lokali.

4. Powyższe dane mają charakter szacunkowy. Nie wyklucza się, iż w zależności od zainteresowania najemców, sprzedaż lokali nastąpi w innym wymiarze ilościowym w skali roku.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej

1. W Gminie Wołczyn czynsz ustala się na podstawie stawek czynszowych za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego.
2. Wielkość powierzchni użytkowej ustala się na podstawie obmiarów i właściwej polskiej normy.
3. Lokal mieszkalny wyposażony w instalacje elektryczną i wodno – kanalizacyjną to lokal o stawce bazowej wynoszącej 100 %, która aktualnie wynosi 6,70 zł/m² pow. użytkowej.
4. Czynniki obniżające stawkę bazową:
 - lokal usytuowany na poddaszu - 5 %,
5. Czynniki podwyższające stawkę bazową:
 - standard z łazienką i wc łącznie - 20 %,
 - standard z instalacją gazową - 10 %,
 - standard z instalacją centralnego ogrzewania - 20 %,
 - standard z wc - 10 %.
6. Obniżenie lub podwyższenie stawki podstawowej następuje poprzez sumowanie wszystkich występujących w lokalu czynników obniżających i podwyższających.
7. Stawka czynszu za lokale socjalne wynosi połowę stawki najniższego czynszu obowiązującego w zasobach mieszkaniowych Gminy wraz z uwzględnieniem zmniejszenia i zwiększenia czynszu wymienionych w pkt. 4 i 5 niniejszego rozdziału.
8. Różnicę pomiędzy kosztami rzeczywistymi eksploatacji lokali socjalnych, a wpływami wynikającymi ze stawki czynszu za te lokale pokrywa Gmina.
9. Burmistrz może podwyższyć stawkę podstawową czynszu nie częściej niż 1 raz w roku.
10. Zmiana wysokości czynszu, wynikająca z podwyższenia stawki podstawowej lub wystąpienia czynnika podwyższającego wartość użytkową lokalu jest wprowadzana na zasadach przewidzianych w art. 685¹ Kodeksu cywilnego.

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

1. Zarząd lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wołczyn sprawuje Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Sp. z o.o. w Wołczynie.
2. Zarządca budynkami komunalnymi podejmuje samodzielnie decyzje w sprawie:
 - 1) bieżącej eksploatacji i terenów przydomowych obejmujących utrzymanie w należyтым porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku służących do wspólnego użytku oraz jego otoczenia będących elementem wspólnym nieruchomości zlokalizowanej na działce, na której stoi budynek mieszkalny i budynki do niego przynależne;
 - 2) wykonywania bieżącej konserwacji budynku, pomieszczeń i urządzeń służących do wspólnego użytku;
 - 3) przeprowadzania okresowych przeglądów technicznych budynku i mieszkań zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego oraz typowanie budynków do remontu;
 - 4) obsługi lokatorów mieszkań i prowadzenie dokumentacji mieszkań oraz dokumentacji ekonomiczno – finansowej;
 - 5) wykonywania remontów lokali i budynków w zakresie obciążającym wynajmującego;
 - 6) ubezpieczenia budynków zasobu komunalnego od ognia i innych żywiołów;
 - 7) utrzymywania w należyтым porządku i czystości chodnika przed nieruchomością o ile jest to przewidziane prawem;

8) reprezentowania Gminy w sprawach mieszkaniowego zasobu Gminy przed sądem i poza sądami.

3. W czasie objętego niniejszym Programem Gmina Wołczyn nie przewiduje zmian w zakresie sposobu i zasad sprawowania zarządu gminnym zasobem mieszkaniowym.

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

1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy są:

- 1) środki finansowe za prowadzenie zarządu podstawowego;
- 2) środki finansowe za prowadzenie zarządu rozszerzonego;
- 3) środki finansowe za wykonanie remontów lokali.

2. Wpływy te przeznaczone są na pokrycie kosztów:

- 1) eksploatacji lokali i budynków;
- 2) remontów budynków i lokali zasobu mieszkaniowego;
- 3) zarządu nieruchomościami.

Źródła finansowania	2025 r. w tys. zł	2026 r. w tys. zł	2027 r. w tys. zł	2028 r. w tys. zł	2029 r. w tys. zł
Środki na podstawie umowy z tyt. zarządu	210,0	200,0	192,0	185,0	178,0
Środki na podstawie umowy z tyt. eksploatacji	538,0	525,0	510,0	500,0	480,0
Środki na podstawie umowy na remonty i modernizacje lokali	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Środki na podstawie zleceń na remonty budynków	80,0	80,0	80,0	80,0	80,0
ogółem	928,0	905,0	882,0	865,0	838,0

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, a także wydatki inwestycyjne

Lp.	Rodzaj wydatków	2025	2026	2027	2028	2029
1	Koszty zarządu	210,0	200,0	192,0	185,0	178,0
2	Koszty eksploatacji	538,0	525,0	510,0	500,0	480,0
3	Koszty remontów i modernizacji	180,0	180,0	180,0	180,0	180,0
4	Inwestycje	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Razem w tys. zł		928,0	905,0	882,0	865,0	838,0

Rozdział 8.

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wołczyn, a w szczególności niezbędnego zakresu zamian lokali

Jako priorytetowe określa się następujące działania:

- 1) stopniowa realizacja i urealnienie opłat czynszu za lokale mieszkalne;
- 2) racjonalne gospodarowanie środkami z budżetu Gminy, przeznaczonymi na utrzymywanie gminnego zasobu mieszkaniowego i poprawa stanu technicznego budynków;
- 3) występowanie do Gminy o zamianę lokali w przypadku występowania zadłużenia w lokalach o wyższej opłacie czynszowej;
- 4) w okresie 2025 – 2029 nie przewiduje się zamian lokali w związku z remontami lokali mieszkalnych i budynków. Przewidywane prace remontowe i modernizacyjne nie wymagają wykwaterowania mieszkańców, a jedynie odpowiedniej koordynacji robót i współpracy z mieszkańcami.

Rozdział 9.

Weryfikacja dochodów

1. Gmina co 3 lata zobowiązana jest do weryfikacji dochodów najemców.

- 1) sprawdzanie dochodów najemców będzie się odbywać na podstawie deklaracji złożonej przez najemcę obejmującej wysokość dochodów za 3 miesiące poprzedzające jej złożenie oraz oświadczenia o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego, których stan (liczba osób) przyjmuje się na dzień złożenia wniosku. Oba dokumenty (deklaracja oraz oświadczenie) składane są pod rygorem odpowiedzialności karnej;
- 2) w przypadku niezłożenia deklaracji gmina może podwyższyć czynsz o 8% wartości odtworzeniowej w skali roku.

2. Podwyżka czynszu po przekroczeniu kryterium dochodowego.

- 1) w przypadku przekroczenia przez najemcę kryterium dochodowego zarządca po uzyskaniu jest zobowiązany do wypowiedzenia dotychczasowej wysokości czynszu z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia, oraz ustalenia nowej wysokości zgodnie ze wzorem określonym w art. 21 c ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 2) wysokość podwyżki nie może przekroczyć 8 % wartości odtworzeniowej w skali roku natomiast jeżeli wynosi więcej niż 50 % dotychczasowego czynszu najemca przez pierwsze 6 miesięcy wnosi czynsz w wysokości 150 % jego dotychczasowej wysokości;
- 3) w przypadku obniżenia dochodów poniżej kryterium dochodowego najemca może wystąpić o ponowne jego ustalenie nie wcześniej niż po upływie 6 miesięcy dołączając komplet dokumentów.

Rozdział 10.

Postanowienia końcowe

1. Zasady rozwiązywania stosunku najmu określa ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 725).

2. W sprawach nieuregulowanych w niniejszych zasadach zastosowanie mają ogólnie obowiązujące przepisy prawa, w szczególności ustawa z dnia z dna 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 725).

Uzasadnienie

Uchwalanie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy jest ustawowym obowiązkiem rady gminy z art. 21 ust.1 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2023 r., poz.).

Program ten powinien być opracowany na co najmniej 5 lat. W celu wypełnienia obowiązku wynikającego z powyższego niniejszym przedstawiam projekt uchwały.