

**UCHWAŁA NR X/61/2024
RADY GMINY NIECHLÓW**

z dnia 28 listopada 2024 r.

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy
Niechlów na lata 2024-2029**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku 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 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725) Rada Gminy Niechlów uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Niechlów na lata 2024 - 2029 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Niechlów.

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

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY NIECHLÓW

DARIUSZ TUPIEC

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Niechlów na lata 2024 - 2029

Rozdział 1

Postanowienia ogólne.

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Niechlów tworzy się na lata 2024-2029 zwany dalej „Programem”,

1. Obowiązek uchwalenia programu wynika z art. 21 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U z 2020r., poz.611). Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy powinien być uchwalony na co najmniej pięć kolejnych lat.

2. Program określa 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;

Rozdział 2

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

§ 2. 1. Zasób mieszkaniowy gminy wg stanu na dzień 1 września 2024 roku stanowi całkowitą powierzchnię 3471,40 m², obejmuje 68 lokali mieszkaniowych.

2. Zasób mieszkaniowy objęty niniejszym programem, stanowi:

- 1) 54 lokale mieszkaniowe o pow. 2957,03m²,
- 2) 14 lokali socjalnych o pow. 514,37 m²,
- 3) Szczegółowy wykaz mieszkaniowego zasobu gminy przedstawiają tabele nr 1,2 i 3.

Tabela nr 1. Mieszkaniowy zasób gminy

Lp.	Wyszczególnienie	Ilość zasobu mieszkaniowego
I	Liczba budynków ogółem, w tym:	24 budynków
	1. budynki stanowiące w 100% własność Gminy	7 budynków
	2. budynki stanowiące współwłasność Gminy	17 budynków
II	Liczba lokali mieszkalnych ogółem, w tym:	68 lokali
	1. w budynkach stanowiących 100% własność Gminy	24 lokali
	2. w budynkach stanowiących współwłasność Gminy	44 lokali
III	Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych ogółem w m², w tym:	3471,40 m ²
	1. w budynkach stanowiących 100% własność Gminy	1603,75 m ²
	2. w budynkach stanowiących współwłasność Gminy	1867,65 m ²

Tabela nr 2. Budynki i lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach stanowiących własność Gminy

Lp.	Adres budynku	Liczba lokali mieszkalnych	Powierzchnia lokali mieszkalnych w m ²
1	Lipowiec 17B	7	327,99
2	Naratów 15	4	249,80
3	Niechlów, ul Głogowska 33	2	79,20
4	Siciny 74C	7	394,15

5	Siciny 74	5	288,13
6	Wroniniec 22	2	107,55
7	Lipowiec 15	1	156,93
	RAZEM:	28	1603,75

Tabela nr 3. Lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób gminy znajdujące się w budynkach stanowiących współwłasność Gminy.

Lp.	Adres budynku	Lokale mieszkalne	Powierzchnia lokali mieszkalnych w m ²
1	Bartodzieje 6	13	496,30
2	Bełcz W-ki 41A	1	49,00
3	Głobice 47	1	39,30
4	Lipowiec 16	1	54,00
5	Masełkowice 16	4	200,03
6	Niechlów, ul Głogowska 29	2	116,58
7	Niechlów, Leszczyńska 7C	1	75,30
8	Naratów 65B	2	137,66
9	Naratów 65C	2	98,47
10	Naratów 65D	1	46,69
11	Naratów 65F	3	163,41
12	Wroniniec 59g	3	117,8
13	Żuchłów 74b	1	54,18
14	Żuchłów 73A	1	59,2
15	Żuchłów 73E	2	94,66
16	Klimontów 50	1	47,00
17	Ul. Tylna 15A	1	18,07
	RAZEM:	40	1867,65

3. Prognozuje się, że w okresie 2024-2029 lokale komunalne w budynkach mieszkalnych stanowiących w całości własność gminy zostaną utrzymane na dotychczasowym poziomie technicznym. Wielkość zasobu mieszkaniowego będzie ulegać zmniejszeniu w związku z przewidywaną kontynuacją sprzedaży lokali mieszkalnych. Prognozowana liczba lokali mieszkalnych przeznaczonych do sprzedaży w trybie określonym w ustawie o gospodarce nieruchomościami na rzecz dotychczasowych najemców lub w trybie przetargowym w latach 2024-2029 wynosi 19 lokali komunalnych.
4. Nie przewiduje się poszerzenia zasobu mieszkaniowego poprzez zakup lub budowę nowych mieszkań. Prognozuje się, że do końca 2029 roku mieszkaniowy zasób gminy ulegnie zmianom poprzez prowadzoną systematyczną sprzedaż lokali komunalnych. Prognozowaną wielkość zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2024-2029 przedstawia tabela nr 4.
- 5.

Tabela nr 4. Prognozowana wielkość zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2024-2029.

Rok	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Liczba lokali (szt.)	63	60	58	55	52	49

§ 3. 1. Stan techniczny budynków mieszkalnych wchodzących w skład zasobu gminy jest zróżnicowany i zależy wielu czynników tj. od wieku budynków, ich konstrukcji oraz wyposażenia w instalacje zewnętrznie i wewnętrznie. Wymieniony w programie zasób mieszkaniowy gminy wymaga dużych nakładów, co potwierdzają wyniki przeglądów okresowych poszczególnych budynków. Rzeczywiste potrzeby przeprowadzenia remontów wymagają bardzo wysokich nakładów finansowych a uzyskane przychody z czynszu najmu nie pokrywają bieżącej eksploatacji budynków i lokali mieszkalnych. Zakres remontów uzależniony jest od realnych możliwości finansowych gminy.

Zasadniczym celem Gminy Niechlów w zakresie gospodarowania istniejącym zasobem jest niedopuszczenie do pogorszenia stanu technicznego budynków. Planowane są remonty mieszkaniowego zasobu istniejącego

oraz modernizacja urządzeń, poprzez sukcesywną wymianę źródeł ciepła na nowsze rozwiązania technologiczne. Niezbędne jest zatem utrzymanie na właściwym poziomie stanu technicznego poprzez wykonywanie bieżących remontów, takich jak: roboty dekarские, termomodernizacyjne, ogólnobudowlane i elewacyjne, wymiana stolarki otworowej, wymiana źródeł ciepła. Prognozowany stan techniczny zasobu mieszkaniowego w okresie realizacji programu przedstawia poniższa tabela.

Tabela nr 5. Stan techniczny i wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Niechlów z określeniem stanu technicznego w budynkach stanowiących własność Gminy Niechlów.

Miejscowość, Adres, Nr domu, Nr Lokalu	Powierzchnia w m ²	Funkcja (przeznaczenie)	Ogólna ocena stanu technicznego
Siciny 74C	394,15 m²	Budynek mieszkalny, liczba mieszkań - 7	zadowalający
Nr 74C/1	75,29 m ²	lokal mieszkalny	niezadowalający
Nr 74C/2	62,15 m ²	lokal mieszkalny	dobry
Nr 74C/3	38,71 m ²	lokal mieszkalny	dobry
Nr 74C/4	69,36 m ²	lokal mieszkalny	dobry
Nr 74C/5	42,25 m ²	lokal mieszkalny	dobry
Nr 74C/6	59,57 m ²	lokal mieszkalny	dobry
Nr 74C/7	46,82 m ²	lokal mieszkalny	dobry
Siciny 74	288,13 m²	Budynek I mieszkalny liczba mieszkań - 5	zadowalający
Nr 74/1	46,47 m ²	lokal mieszkalny	zadowalający
Nr 74/2	71,05 m ²	lokal mieszkalny	dobry
Nr 74/3	42,67 m ²	lokal mieszkalny	dobry
Nr 74/4	60,12 m ²	lokal mieszkalny	zadowalający
Nr 74/5	67,82 m ²	lokal mieszkalny	zadowalający
Lipowiec 15	156,93	Budynek I mieszkalny, liczba mieszkań - 4	niezadowalający
Nr 15	156,93 m ²	lokal mieszkalny	dostateczny
Wroniniec 22	107,55 m²	Budynek I mieszkalno Użytkowy, liczba mieszkań - 2	zadowalający
Nr 22/3	53,25 m ²	lokal mieszkalny	dostateczny
Nr 22/4	54,3 m ³	lokal mieszkalny	dostateczny

Tabela nr 6. Wykaz powierzchni oraz ilości lokali mieszkalnych z określeniem stanu technicznego stanowiących własność Gminy Niechlów w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych:

Adres - Miejscowość, Nr domu, Nr Lokalu	Powierzchnia w m ²	Funkcja (przeznaczenie), Liczba mieszkań w budynku	Stan techniczny
Bartodzieje Nr 6	496,3 m²	Budynek mieszkalno – socjalny Liczba mieszkań - 16	zadowalający
Nr 6/1	50,20 m ²	lokal socjalny	dobry
Nr 6/2	29,20 m ²	lokal socjalny	dobry
Nr 6/3	25,00 m ²	lokal socjalny	dobry
Nr 6/4	29,50 m ²	lokal socjalny	dobry
Nr 6/5	27,20 m ²	lokal socjalny	dobry
Nr 6/6	40,30 m ²	lokal socjalny	dobry
Nr 6/7	28,70 m ²	lokal socjalny	dobry
Nr 6/8	55,80 m ²	lokal socjalny	dostateczny
Nr 6/9	58,70 m ²	lokal socjalny	zadowalający
Nr 6/10	28,30 m ²	lokal socjalny	dobry
Nr 6/11	22,00 m ²	lokal socjalny	dobry

Nr	6/12	50,10 m ²	lokal socjalny	zadowolający
Nr	6/13	51,30 m ²	lokal socjalny	zadowolający
Niechlów, ul. Tylna 15A			Budynek mieszkalny Liczba mieszkań - 4	niezadowolający
Nr	5A/3	18,07 m ²	lokal socjalny	niezadowolający
Bęcz Wielki 41A			Budynek I mieszkalny Liczba mieszkań - 6	zadowolający
Nr	41A/1,	49,0 m ²	lokal mieszkalny	zadowolający
Głobice 47			Budynek I mieszkalny Liczba mieszkań - 4	zadowolający
Nr	47/3,	39,3 m ²	lokal mieszkalny	zadowolający
Klimontów 50			Budynek I mieszkalny Liczba mieszkań - 2	niezadowolający
Nr	50B,	47,0 m ²	lokal mieszkalny	niezadowolający
Lipowiec 16A			Budynek I mieszkalny Liczba mieszkań - 5	zadowolający
Nr	16A/1,	54,0 m ²	lokal mieszkalny	zadowolający
Lipowiec 17B,		327,99	Budynek mieszkalny Liczba mieszkań - 7	dobry
Nr	17B/1	38,53 m ²	lokal mieszkalny	zadowolający
Nr	17B/2	55,00 m ²	lokal mieszkalny	zadowolający
Nr	17B/3	41,37 m ²	lokal mieszkalny	zadowolający
Nr	17B/4	50,43 m ²	lokal mieszkalny	zadowolający
Nr	17B/5	49,48 m ²	lokal mieszkalny	zadowolający
Nr	17B/6	47,38 m ²	lokal mieszkalny	zadowolający
Nr	17B/7	45,80 m ²	lokal mieszkalny	zadowolający
Naratów 65B		137,66	Budynek mieszkalny Liczba mieszkań - 3	dobry
Nr	65B/2	70,67 m ²	lokal mieszkalny	zadowolający
Nr	65B/4	66,99	lokal mieszkalny	dobry
Naratów 65C		98,47	Budynek mieszkalny Liczba mieszkań - 7	zadowolający
Nr	65C/1	51,48 m ²	lokal mieszkalny	zadowolający
Nr	65C/5	46,99 m ²	lokal mieszkalny	dostateczny
Naratów 65D		46,69	Budynek mieszkalny Liczba mieszkań - 6	dostateczny
Nr	65D/5	46,69 m ²	lokal mieszkalny	zadowolający
Naratów 65F		163,41	Budynek mieszkalny Liczba mieszkań - 4	zadowolający
Nr	65F/1	62,4 m ²	lokal mieszkalny	dostateczny
Nr	65F/2	38,87 m ²	lokal mieszkalny	zadowolający
Nr	65F/4	62,14 m ²	lokal mieszkalny	zadowolający
Naratów 15		249,8	Budynek mieszkalny Liczba mieszkań - 4	dobry
Nr	15/1	70,6 m ²	lokal mieszkalny	dobry
Nr	15/2	70,6 m ²	lokal mieszkalny	dobry
Nr	15/3	66,9 m ²	lokal mieszkalny	dobry
Nr	15/4	41,7 m ²	lokal mieszkalny	dobry
Niechlów, ul. Głogowska 29		116,58	Budynek mieszkalny Liczba mieszkań - 6	dostateczny
Nr	29A	60,6 m ²	lokal mieszkalny	dostateczny
Nr	29E	55,17 m ²	lokal mieszkalny	dostateczny
Niechlów, ul. Głogowska 33		79,20	Budynek mieszkalny Liczba mieszkań - 3	dostateczny
Nr	33/1	39,64 m ²	lokal mieszkalny	zadowolający
Nr	33/2	39,56 m ²	lokal mieszkalny	zadowolający
Niechlów, ul. Leszczyńska 7C		75,30	Budynek mieszkalny Liczba mieszkań - 18	dobry
Nr	7C/13	75,3 m ²	lokal mieszkalny	dobry
Wroniniec 59G		117,80	Budynek mieszkalny Liczba mieszkań - 6	dostateczny
Nr	59G/3	39,5 m ²	lokal mieszkalny	dobry
Nr	59G/5	42,7 m ²	lokal mieszkalny	dostateczny
Nr	59G/6	35,6 m ²	lokal mieszkalny	dostateczny
Żuchłów 73		94,66	Budynek I mieszkalny Liczba mieszkań - 4	niezadowolający
Nr	74 E/2	51,56 m ²	lokal mieszkalny	zadowolający
Nr	74 E/3	43,10 m ²	lokal mieszkalny	zadowolający

Żuchłów 73 A	59,20	Budynek I mieszkalny Liczba mieszkań - 3	zadowalający
Nr 74 A/1	59,2 m ²	lokal mieszkalny	zadowalający
Żuchłów 74 B	54,18	Budynek I mieszkalny Liczba mieszkań - 6	dostateczny
Nr 75 B/5	54,18 m ²	lokal mieszkalny	dostateczny
Masełkowice 16	200,3	Budynek I mieszkalny Liczba mieszkań - 7	dostateczny
Nr 16A/1	51,08 m ²	lokal mieszkalny	dostateczny
Nr 16A/2	40,85 m ²	lokal mieszkalny	zadowalający
Nr 16A/3	53,63 m ²	lokal mieszkalny	zadowalający
Nr 16B/2	54,47 m ²	lokal mieszkalny	niezadowalający

*stan techniczny dobry - jest dobrze utrzymany, konserwowany i nie wykazuje widocznego zużycia i uszkodzeń, ewentualne wskazanie do wykonywania drobnych napraw i prac konserwacyjnych;

*stan techniczny zadowalający - budynek utrzymywany jest należycie, celowe jest wykonanie prac konserwacyjnych lub napraw bieżących, polegających na remoncie wytypowanych elementów budynku, który ma na celu zapobieganie skutkom zużycia tych elementów i utrzymania budynku we właściwym stanie technicznym;

*stan techniczny średni - w budynku występują uszkodzenia i ubytki niezagrażające bezpieczeństwu użytkownika, wymagane jest wykonanie naprawy bieżącej wytypowanych elementów w większym zakresie oraz naprawy głównej, czyli robót budowlanych polegających na wymianie co najmniej jednego elementu budynku.

Rozdział 3

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

§ 4. 1. Analiza potrzeb remontowych prowadzona jest w oparciu o protokoły z dokonanych okresowych przeglądów stanu technicznego obiektu budowlanego, potrzeb zgłaszanych przez najemców oraz dokonywanych przydziałów lokali. Analizę potrzeb przedstawia tabela nr 7.

Tabela nr 7. Analiza potrzeb w zakresie remontów i modernizacji

Rodzaj prac remontowych	Budynek do remontu (miejscowość, nr .)
Wymiana pokrycia dachowego, renowacja elewacji, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	Wroniniec 22
Remont pokrycia dachowego, renowacja elewacji, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej Elewacja budynku	Wroniniec 22
Remont lokalu mieszkalnego, ściany, posadzki, stolarka drzwiowa instalacja co, wod -ka,	Siciny 74C/2
Naprawa elewacji zewnętrznej	Lipowiec 17
Remont pokryć dachowych	Siciny 74C
Remont lokali mieszkalnych: modernizacja/wymiana instalacji elektrycznych, wymiana istniejących źródeł ogrzewania na ekologiczne	Lipowiec 17, Siciny 74, Siciny 74C ,Wroniniec 22

2. W latach 2024-2029 planowane są bieżące naprawy, remonty i modernizacje budynków mieszkalnych w celu polepszenia ich stanu technicznego oraz warunków mieszkaniowych lokatorów. Plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na lata 2024-2029 zawiera tabela nr 8.

Tabela nr 8. Plan remontów i modernizacji z podziałem na lata 2024-2029.

Rok	Wykaz budynków	Planowany remont i modernizacja
2024	Siciny 74C	Wymiana źródeł ciepła – 4 lokale mieszkalne.
	Wroniniec 22	Remont kominów, montaż ław kominiarskich, uszczelnienie dachu.
2025	Siciny 74	Wymiana źródeł ciepła – 5 lokali mieszkalnych.
	Wroniniec 22	Wymiana pokrycia dachowego, naprawa więźby dachowej. Wymiana obróbek blacharskich, rynien i rur spustowych.

	Lipowiec 17B	Przedłużyć obróbkę blacharską na ścianie szczytowej. Obecnie woda spływa po elewacji a nie skapuje po za obrys budynku. Wykonać malowanie elewacji (ściana zachodnia). Złożyć plomby i obserwować rozwarcie rysy widocznej na ścianie szczytowej budynku. Jeśli rozwarcie się zwiększy zlecić wykonanie ekspertyzy. Wykonać opaskę.
2026	Siciny 74C	Przedłużyć wylewkę rynny lub zamontować betonowe wodospusty. Przedłużyć wylewkę rynny lub zamontować betonowe wodospusty.
	Bartodzieje 6	Wymiana źródeł ciepła – 7 lokali mieszkalnych. Montaż zadaszzenia nad wejściem.
	Siciny 74	Wykonać miejscowe uzupełnienia tuszczącej się farby na elewacji. Dokonać sprawdzenia stanu izolacji przeciw wilgociowej. Montaż zadaszonych boksów na odpady.
	Wroniniec 22	Remont elewacji, montaż okapników. Malowanie ram i ramiaków okien na poddaszu.
2027	Bartodzieje 6	Wymiana źródeł ciepła – 6 lokali mieszkalnych. Montaż zadaszonych boksów na odpady, montaż zadaszzenia nad wejściem.
	Siciny 74	Montaż zadaszonych boksów na odpady.
2028	Siciny 74C, Siciny 74, Bartodzieje 6	Montaż brakujących ław kominarskich i wyłazów dachowych.
	Wroniniec 22	Wymiana instalacji elektrycznej, remont klatki schodowej. Wymiana drzwi zewnętrznych. Remont schodów zewnętrznych. Naprawa ogrodzenia.
2029	Siciny 74C	Kapitalny remont lokalu mieszkalnego nr 1 (pustostanu).
	Wroniniec 22	Wymiana zbiornika bezodpływowego lub montaż przydomowej oczyszczalni ścieków.

Rozdział 4 Planowana sprzedaż lokali w latach 2024-2029

§ 5. 1. Umożliwienie nabycia lokali komunalnych na własność przez ich najemców jest celem strategicznym gminy.
2. Sprzedaż lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Niechlów odbywa się w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz na podstawie uchwał Rady Gminy Niechlów w sprawie wyrażenia zgody na ich sprzedaż. Planowaną sprzedaż lokali w latach 2024-2029 przedstawia tabela nr 9.

Tabela nr 9. Planowana sprzedaż lokali w latach 2024-2029.

Rok	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Przewidywana liczba sprzedanych lokali (szt.)	5	3	2	3	3	3

4. Program zakłada likwidację sytuacji polegającej na posiadaniu przez gminę pojedynczych lokali w tzw. wspólnotowych nieruchomościach.

Rozdział 5 Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 6. 1. Zasady polityki czynszowej dotyczą kształtowania różnych stawek i dostosowanie ich w ciągu kolejnych lat do poziomu pozwalającego utrzymać mieszkaniowy zasób gminy.

2. Należy dążyć do tego, aby dochody pochodzące z czynszów pokrywały nie tylko koszty bieżącego utrzymania zasobów mieszkaniowych ale zapewniły również gromadzenie środków na remonty i modernizacje.

3. Ustala się następujące czynniki obniżające stawkę czynszu:

- 1) położenie lokalu w budynku - lokal na poddaszu - obniżka o 5%;
- 2) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan:
 - a) za brak w lokalu łazienki - obniżka o 10%;
 - b) za brak w lokalu W.C - obniżka o 20 %.
- 1) Ustala się następujące czynniki podwyższające stawkę czynszu.
 - a) wyposażenie lokalu w centralne ogrzewanie - podwyżka o 5%;
 - b) wyposażenie lokalu w ciepłą wodę - podwyżka o 5%;
 - c) wyposażenie lokalu w centralne ogrzewanie i ciepłą wodę - podwyżka 10%.

Rozdział 6

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

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

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

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

2. Zarządzanie lokalami, o których mowa w ust. 1 obejmuje następujące czynności:

- 1) sprawowanie nadzoru nad prawidłową eksploatacją i utrzymaniem należytego stanu technicznego nieruchomości, budynków, budowli, lokali oraz związanej z nimi infrastruktury technicznej;
 - 2) przestrzeganie obowiązujących przepisów prawnych w zakresie zarządzania nieruchomością i najmem lokali;
 - 3) przydzielanie lokali mieszkalnych na zasadach określonych przez Radę Gminy Niechlów
 - 4) reprezentowanie Gminy Niechlów we wspólnotach mieszkaniowych.
3. Zarządzanie lokalami w budynkach, których Gmina Niechlów jest współwłaścicielem odbywa się na zasadach określonych w ustawie o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1048).
4. Nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Niechlów w latach 2024-2029.

Rozdział 7

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 8. W latach 2024-2029 finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł.

Tabela nr 10. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach:

Lp.	Źródła finansowania	2024	2025	2026	2027	2028	2029
1.	Czynsze za lokale mieszkalne (w zł)	180 000	215 000	220 000	230 000	240 000	250 000
2.	Środki z budżetu gminy (w zł)	0	250	300	0	0	20
3.	Środki zewnętrzne, dotacje, dofinansowania (w zł)	0	0	0	0	0	0

Rozdział 8

Wysokość kosztów w latach 2024-2029, 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.

§ 9. 1. Planowane koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy Niechlów w latach 2024 - 2029 przedstawia poniższa tabela.

Tabela nr 11. Planowane koszty utrzymania zasobu.

Lp.	Rodzaj kosztów	2024	2025	2026	2027	2028	2029
1.	Koszty bieżącej eksploatacji (w zł)	103 000	136 000	138 000	146 000	151 000	158 000
2.	Koszty remontów oraz modernizacji lokali i budynków (w zł)	34 000	35 000	37 000	38 000	42 000	45 000
3.	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli (w zł)	43 000	43 500	45 000	46 000	47 000	47 000
4.	Koszty inwestycyjne (w tys. zł)	0	250	300	0	0	20

Rozdział 9

Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy

§ 10. 1. Gmina w celu poprawy wykorzystania i racjonalnej gospodarki zasobem podejmować będzie działania polegające w szczególności na:

- 1) dokonywaniu (w możliwych przypadkach) podziału lokali większych na mniejsze;
- 2) umożliwieniu najemcom zamianę lokali na lokale dostosowane do ich aktualnych potrzeb oraz możliwości dochodowych;
- 3) udzielaniu bonifikat, ustalonych odrębną uchwałą, dla najemców zgłaszających chęć wykupu mieszkania;
- 4) dokonywaniu sprzedaży lokali mieszkalnych, szczególnie tych w najgorszym stanie oraz generujących największe koszty utrzymania;
- 5) umożliwieniu adaptacji części nieruchomości na cele mieszkalne w celu objęcia w najem powstałego lokalu, względnie jego sprzedaży;
- 6) intensyfikacji windykacji należności czynszowych;
- 7) nie planuje się zamian lokali w związku z remontami budynków i lokali.

Uzasadnienie

Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023r., poz. 725) w art. 21 ust.1 pkt.1 nałożyła na gminy obowiązek uchwalenia przez radę gminy wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Program ten zawierać ma m.inn. dane dotyczące wielkości i stanu technicznego zasobu gminy, określać potrzeby remontowe i modernizację zasobu, przewidywać środki finansowe na utrzymanie tego zasobu a także określić politykę gminy w zakresie czynszów i sprzedaży lokali. Ustalenia zawarte w wieloletnim programie stanowią podstawę do działania dla władz gminy w zakresie utrzymania i dalszego rozwoju zasobu mieszkaniowego. Uchwała przewiduje również możliwość zbywania lokali na zasadach przewidzianych w ustawie o gospodarce nieruchomościami. Podjęcie Uchwały w sprawie wieloletniego programu gospodarowania na lata 2024- 2029 spowodowane jest faktem, iż dotychczasowa Uchwała Nr XII/98/2019 Rady Gminy Niechlów z dnia 25 lipca 2019 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, uchwalona była na lata 2019-2023 i utraciła swoją moc. Mając na uwadze zapisy ustawy zasadne jest podjęcie uchwały określającej wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Niechlów.