

**UCHWAŁA NR XCIX/600/2024  
RADY MIEJSKIEJ ZĄBKOWIC ŚLĄSKICH**

z dnia 15 marca 2024 r.

**w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy  
Ząbkowice Śląskie w latach 2024 - 2028.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r., poz. 40, 572, 1463, 1688 ) 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) Rada Miejska Ząbkowic Śląskich uchwala, co następuje:

**§ 1.** Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ząbkowice Śląskie na lata 2024-2028, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Ząbkowic Śląskich

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

Przewodniczący Rady  
Miejskiej

**Andrzej Dominik**

Załącznik do uchwały Nr XCIX/600/2024  
Rady Miejskiej Ząbkowic Śląskich  
z dnia 15 marca 2024 r.

## **Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ząbkowice Śląskie na lata 2024-2028**

### **Rozdział 1.**

#### **Postanowienia ogólne**

§ 1. Uchwała się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ząbkowice Śląskie na lata 2024-2028 z uwzględnieniem jego wielkości, potrzeb remontowych i wysokości kosztów z tym związanych, planowanej sprzedaży, polityki czynszowej, zasad zarządzania, źródeł finansowania oraz innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania tym zasobem.

§ 2. Celem programu jest określenie podstawowych kierunków działania Gminy w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym.

§ 3. Dla opracowania programu przyjęto wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Ząbkowice Śląskie według stanu na 30 listopada 2023 r.

### **Rozdział 2.**

#### **Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach**

§ 4. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Ząbkowice Śląskie tworzą lokale położone w budynkach stanowiących w całości własność Gminy oraz lokale gminne w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych

2. Gmina jest właścicielem 481 lokali o łącznej powierzchni 20 745,46 m<sup>2</sup>.

3. Gmina Ząbkowice Śląskie posiada 11 budynków stanowiących 100% własności Gminy o łącznej powierzchni 1410,44 m<sup>2</sup>.

§ 5. Prognozowaną wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy Ząbkowice Śląskie przedstawia tabela nr 1:

Zasób mieszkaniowy	Lata				
	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028
Ogółem zasób mieszkaniowy	481	506	500	500	511

§ 6. 1. Prognoza dotycząca wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Ząbkowice Śląskie w latach 2024 – 2028 uwzględnia:

- a) pozyskiwanie nowych lokali mieszkalnych w wyniku naturalnego ruchu ludności oraz poprzez odzyskiwanie po samowolnych zajęciach lub eksmisjach,
- b) sprzedaż lokali mieszkalnych,
- c) budowa nowych budynków w miarę możliwości finansowych budżetu Gminy Ząbkowice Śląskie i wsparciu środków zewnętrznych

2. Prognozowana wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Ząbkowice Śląskie ma służyć zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych Gminy.

§ 7. W przypadku pozyskiwania zewnętrznych źródeł finansowych istnieje możliwość budowy mieszkań, adaptacji strychów w budynkach mieszkalnych lub adaptacji na lokale mieszkalne pomieszczeń oraz budynków pełniących dotychczas inne funkcje oraz wprowadzanie do mieszkaniowego zasobu gminy lokali lub nieruchomości nadających się do wykorzystania, jako lokale mieszkalne.

§ 8. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Ząbkowice Śląskie jest zróżnicowany i zależy od wieku budynków oraz przeprowadzonych remontów.

§ 9. 1. Prognoza o stanie technicznym została opracowana w oparciu o planowane remonty budynków oraz budowę nowych budynków.

2. Prognozę stanu technicznego budynków gminnego zasobu mieszkaniowego w kolejnych latach przedstawia tabela nr 2:

Liczba budynków komunalnych, w tym o stanie technicznym:	Lata				
	2024	2025	2026	2027	2028
o stanie technicznym:	11	11	11	12	12
dobrym	0	5	5	6	6
średnim	6	5	5	6	6
niezadowolającym	5	1	1	0	0

3. Użyte w tabeli nr 2 określenia oznaczają:

- 1) stan dobry - budynek w okresie objętym prognozą nie wymaga remontów, wymagane wykonywanie robót mających na celu utrzymanie sprawności technicznej elementów budynku - konserwacja,
- 2) stan średni – zadowolający, elementy konstrukcji są w dobrym stanie, natomiast inne elementy budynku należy konserwować, naprawić lub wymienić, wymagany okresowy remont elementów budynku, który ma na celu zapobieganie skutkom zużycia elementów konstrukcyjnych i utrzymanie budynku we właściwym stanie technicznym - naprawa bieżąca,
- 3) stan niezadowolający - uszkodzone elementy budynku, wymagany remont polegający na wymianie co najmniej jednego elementu konstrukcyjnego budynku - naprawa główna.

4. Prognozę stanu technicznego lokali gminnego zasobu mieszkaniowego w kolejnych latach przedstawia tabela nr 3:

Liczba lokali, w tym o stanie technicznym:	Lata				
	2024	2025	2026	2027	2028
o stanie technicznym:	481	481	485	509	509
dobrym	251	270	277	301	301
średnim	128	132	135	145	155
niezadowolającym	102	79	73	63	53

3. Użyte w tabeli nr 3 określenia oznaczają:

- 1) stan dobry - lokal w okresie objętym prognozą nie wymaga remontów, wymagane wykonywanie robót mających na celu utrzymanie sprawności technicznej elementów lokalu - konserwacja,
- 2) stan średni – zadowolający, wyposażenie oraz wykończenie są w dobrym stanie, natomiast poszczególne elementy niebędące częścią wspólną budynku należy konserwować, naprawić lub wymienić, wymagany okresowy remont elementów, który ma na celu zapobieganie skutkom zużycia elementów i utrzymanie lokalu we właściwym stanie technicznym - naprawa bieżąca,
- 3) stan niezadowolający - uszkodzone elementy i wyposażenie, wymagany remont polegający na wymianie co najmniej jednego elementu lokalu - naprawa główna.

### Rozdział 3.

#### **Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na lata 2024-2028**

W latach 2024-2028 należy dążyć w pierwszej kolejności do zatrzymania degradacji stanu technicznego budynków, sprzedaży pojedynczych gminnych lokali komunalnych we wspólnotach mieszkaniowych i wykonywania kapitalnych lub bieżących remontów.

Głównym założeniem programu jest zatrzymanie degradacji oraz minimalizacja liczby lokali w złym stanie technicznym.

§ 10. Zakres remontów będzie ustalony na podstawie ich stanu technicznego, w oparciu o wyniki przeglądów technicznych oraz ekspertyz.

§ 11. Potrzeby remontowe budynków i lokali będących własnością gminy wynikają z konieczności:

- 1) utrzymania stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania;
- 2) ochrony zdrowia i życia ludzi lub mienia w pomieszczeniach budynku;
- 3) zapewnienia użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem, a w szczególności zapewnieni warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę, energię ciepłą, energię elektryczną, odprowadzanie ścieków, usuwanie odpadów stałych oraz ochronę przeciwpożarową.
- 4) wymiana nieekologicznych źródeł ciepła na źródła niskoemisyjne.

§ 12. Jako priorytetowe uznaje się remonty budynków mieszkalnych zapewniające bezpieczeństwo ludzi i mienia, a w dalszej kolejności inwestycje i remonty zmierzające do zachowania substancji mieszkaniowej wraz z instalacjami na prawidłowym poziomie technicznym oraz prace modernizacyjno-remontowe polegające na podnoszeniu standardu.

§ 13. Prace zmierzające do utrzymywania wymaganego stanu technicznego urządzeń i instalacji będą prowadzone przy zastosowaniu odpowiednich rozwiązań technicznych, materiałowych i technologicznych wynikających z obowiązujących przepisów budowlano-technicznych.

§ 14. Plan remontów i modernizacji budynków stanowiących własność Gminy, wynikający z analizy potrzeb w kolejnych latach obrazuje tabela nr 4:

Prace remontowe	Lata				
	2024	2025	2026	2027	2028
Termomodernizacja obiektów mieszkalnych	0	5	1	1	0
Remont dachu – wymiana pokrycia, przemurowanie i uszczelnienie kominów, montaż instalacji odgromowej	1	2	2	0	0
Remont klatki schodowej	0	2	1	1	1
Wymiana instalacji elektrycznej	0	1	1	2	1

§ 15. Plan remontów i modernizacji lokali stanowiących własność Gminy, wynikający z analizy potrzeb w kolejnych latach obrazuje tabela nr 5:

Prace remontowe	Lata				
	2024	2025	2026	2027	2028
Wymiana instalacji wodno-kanalizacyjnych	12	15	19	25	20
Wymiana instalacji elektrycznej	6	15	18	23	15
Wymiana instalacji gazowa wraz z c.o.	24	24	30	36	30
Wymiana stolarki okiennej	18	23	30	35	30
Generalny remont lokalu	3	5	9	14	14

§ 16. Wielkość wydatków w latach 2024-2028, które Gmina będzie ponosiła na remonty w częściach wspólnych budynków, w których jest jednym z współwłaścicieli, jest uzależniona od uchwał wspólnot mieszkaniowych.

#### Rozdział 4.

##### Planowana sprzedaż lokali w latach 2024-2028

§ 17. W latach 2024-2028 planowana jest sprzedaż lokali już zamieszkałych na wniosek dotychczasowych najemców. W oparciu o stosowną uchwałę lokale są zbywane najemcom na zasadach preferencyjnych, zachęcających do całkowitego wykupu mieszkań w poszczególnych budynkach.

Gmina będzie proponowała najemcy nabycie na własność zajmowanego lokalu. W przypadku nie przyjęcia oferty Gmina wykorzysta prawo zaproponowania lokalu zamiennego. Zwolnione lokale Gmina będzie zbywać w drodze przetargu.

§ 18. Priorytetem będzie sprzedaż:

- a) ostatnich lokali w budynkach w których gmina jest jednym z współwłaścicieli,
- b) lokali o powierzchni przekraczającej 80 m<sup>2</sup>,
- c) lokali, w których przeprowadzenie remontu kapitalnego z ekonomicznego punktu nie wydaje się uzasadnione.

§ 19. Przewiduje się, że w kolejnych latach będzie realizowana sprzedaż na poziomie 5 - 10 lokali mieszkalnych rocznie.

#### Rozdział 5.

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

§ 20. Gmina dąży do takiego kształtowania stawek czynszowych, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Działania podejmowane w zakresie polityki czynszowej zmierzać będą do tego, aby zminimalizować dopłaty z budżetu gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Przychody z tytułu czynszów powinny zapewnić pokrycie kosztów bieżącego utrzymania i remontów zasobu mieszkaniowego.

§ 21. Ustala się czynniki podwyższające i obniżające stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali oraz ich wartości, według tabeli nr 6 i 7:

1) czynniki obniżające stawkę czynszu (tabela nr 6):

L.P.	Czynniki obniżające stawkę czynszu	% obniżki
1.	Położenie na strychu lub niskim parterze (przynajmniej jeden parapet w lokalu położony na wysokości do 1 m od poziomu gruntu)	10
2.	Brak WC w mieszkaniu	10
3.	Brak WC w budynku	15
4.	Brak instalacji wodno-kanalizacyjnej w mieszkaniu	10

2) czynniki podwyższające stawkę czynszu (tabela nr 7)

L.P.	Czynniki podwyższające stawkę czynszu	% podwyżki
1.	Lokal wyposażony w całości lub w części w ogrzewanie energią cieplną dostarczaną z ciepłowni bądź kotłowni lokalnej lub elektryczne albo gazowe.	15
2.	Instalacja gazowa w lokalu	15
3.	Położenie lokalu na I i II piętrze	5

§ 22. Czynniki obniżające lub podwyższające stawki czynszu nie dotyczą czynszu w ramach umowy najmu socjalnego lokalu oraz pomieszczeń tymczasowych.

§ 23. Nie stosuje się podwyżki czynszu w lokalu, w którym najemca na własny koszt dokonał ulepszeń lub w co najmniej 50% ulepszenia finansował.

§ 24. W czasie trwania najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu na podstawie zapisów § 21 tab. 2.

## 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 latach 2024-2028

§ 25. Zarządcą lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy jest podmiot, któremu na podstawie umowy powierzono zarządzanie lokalami gminnymi.

§ 26. Zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy określa umowa, o której mowa w paragrafie 25.

§ 27. Zarządzanie budynkami wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina Ząbkowice Śląskie jest współwłaścicielem, wykonywane jest przez zarządców zgodnie z zasadami określonymi w ustawie o własności lokali.

§ 28. W okresie objętym niniejszym programem nie przewiduje się zmian w sposobie i zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Ząbkowice Śląskie.

## Rozdział 7.

### Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2024-2028

§ 29. 1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są:

- a) dochody z czynszów za lokale mieszkalne,
- b) wpływy z opłat za najem lokali użytkowych,
- c) środki własne budżetu gminy.
- d) pozyskane środki zewnętrzne.

2. W miarę posiadanych środków i możliwości gmina wygospodaruje środki na finansowanie inwestycje mieszkaniowych ze szczególnym uwzględnieniem możliwości współfinansowania ze źródeł zewnętrznych.

## Rozdział 8.

### Wysokość kosztów w latach 2024-2028, 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 wydatki inwestycyjne

§ 30. Wysokość kosztów w latach 2024-2028 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 wydatki inwestycyjne przedstawia tabela nr 8:

Rok	Koszty w tysiącach		Wydatki inwestycyjne	Koszty zarządu	
	Koszty remontów i modernizacji i zakup remontowych	w tym usług			
2024	500 000,00		0	600 000,00	
2025	600 000,00		782 351,00	700 000,00	
2026	600 000,00		782 351,00	700 000,00	
2027	650 000,00		0	750 000,00	
2028	700 000,00		0	750 000,00	

## Rozdział 9.

### Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 31. Nie planuje się zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali.

§ 32. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy planuje się:

- 1) prowadzenie niezbędnych remontów lokali oraz modernizacji budynków;
- 2) wdrażanie działań zmierzających do zamiany mieszkań o dużych powierzchniach, zajmowanych przez rodziny, które nie są w stanie regulować opłat związanych z najmem tych lokali na lokale o powierzchni mniejszej;
- 3) pozyskanie funduszy zewnętrznych na finansowanie budownictwa komunalnego;
- 4) pozyskiwanie nowych lokali przez:
  - a) adaptację na cele mieszkaniowe budynków i lokali przejętych nieodpłatnie przez gminę,
  - b) wykup budynków lub lokali nienależących do gminy w celu przeznaczenia ich na lokale mieszkalne,
  - c) adaptację pomieszczeń niezamieszkałych w budynkach będących własnością gminy.

## UZASADNIENIE

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023, poz. 1615, 1890, 1933) nałożyła na rady gmin obowiązek uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Zgodnie z ustawą program powinien być opracowany, na co najmniej 5 kolejnych lat i powinien obejmować następujące zakresy tematyczne:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w kolejnych latach,
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji budynków mieszkalnych z podziałem na kolejne lata,
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach,
- 4) zasady polityki czynszowej,
- 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy,
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach,
- 7) wysokość wydatków w kolejnych latach na zasób mieszkaniowy zasób gminy,
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

W związku z upływem obowiązywania uchwały Rady Miejskiej Ząbkowice Śląskich nr XVIII/114/2019 z dnia 26 września 2019 r. w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ząbkowice Śląskie na lata 2019-2023 wystąpiła konieczność opracowania programu na kolejne lata.

Kierownik Wydziału - Rafał Kozak  
Kierownik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami