

UCHWAŁA NR
RADY GMINY SULIKÓW

z dnia 2024 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sulików na lata 2025-2029.



Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (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) Rada Gminy Sulików uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sulików na lata 2025 - 2029”, w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc Uchwała nr XIX/149/20 Rady Gminy Sulików z dnia 30 września 2020r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sulików na lata 2020 – 2024.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sulików.

§ 4. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego i wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2025r.

PROJEKT UCHWAŁY RADY GMINY SULIKÓW		
DRUK NR 2		
Sporządził:	Sprawdzono pod względem formalno - prawnym:	Zatwierdzam:
		
(data i podpis)	(data i podpis)	(data i podpis)

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY SULIKÓW NA LATA 2025 – 2029

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sulików obejmuje lata 2025 - 2029 i określa podstawowe kierunki działania Gminy Sulików w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym.
2. Program obejmuje:
 - 1) Prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach.
 - 2) Analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata.
 - 3) Planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach.
 - 4) Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.
 - 5) Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach.
 - 6) Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.
 - 7) Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne.
 - 8) Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.
3. Dane zawarte w niniejszym programie mogą ulec zmianie, jeżeli ulegną zmianie warunki lub potrzeby wpływające na jego realizację lub na wielkość przyjętych w nim wskaźników.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach

§ 1

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Sulików tworzą budynki mieszkalne stanowiące w 100% własność Gminy Sulików oraz budynki mieszkalne należące do wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina posiada udział.
2. Mieszkaniowy zasób Gminy Sulików według stanu na dzień 30 września 2024 r. to: 5 budynków mieszkalnych jednorodzinnych, 6 budynków mieszkalnych wielorodzinnych w całości stanowiących własność Gminy, 3 lokale mieszkalne położone w budynkach użyteczności publicznej, 20 lokali mieszkalnych położonych w budynkach wielorodzinnych, w których Gmina posiada udział.

3. Łączna powierzchnia użytkowa mieszkaniowego zasobu Gminy wynosi 1 907,09 m².
4. Wykaz budynków mieszkalnych oraz lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy zawiera tabela nr 1.
5. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy wchodzi 6 lokali przeznaczonych pod najem socjalny o łącznej powierzchni użytkowej 118,98 m². Średnia powierzchnia użytkowa lokali pod najem socjalny wynosi 19,83 m².

Tabela nr 1. Wykaz budynków mieszkalnych oraz lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Sulików (stan na dzień 30.09.2024 r.)

Lp.	Położenie budynku	Numer lokalu mieszkalnego	Powierzchnia użytkowa w m²
1	Sulików, ul. Dworcowa 5	2	39,88
2	Sulików, ul. Dworcowa 2a	1	24,17
3	Sulików, ul. Dworcowa 2a	2	86,30
4	Sulików, ul. Garbarska 1	1	41,00
5	Sulików, ul. Garbarska 7	1	43,62
6	Sulików, ul. Garbarska 7	2	72,86
7	Sulików, ul. Garbarska 7	3	49,65
8	Sulików, Plac Wolności 9	1	45,65
9	Sulików, Plac Wolności 9	2	47,04
10	Sulików, Plac Wolności 10	2	53,00
11	Sulików, Plac Wolności 11	3	31,10
12	Sulików, Plac Wolności 12	1	29,58
13	Sulików, Plac Wolności 12	2	33,00
14	Sulików, Plac Wolności 12	3	12,58
15	Sulików, Plac Wolności 12	4	14,80
16	Sulików, Plac Wolności 22	2	16,63
17	Sulików, Plac Wolności 22	3	32,70
18	Sulików, Plac Wolności 22	4	14,20
19	Sulików, ul. Pocztowa 4	1	24,70
20	Sulików, ul. Pocztowa 4	2	28,00
21	Sulików ul. Wiejska 1a	3	36,23
22	Radzimów Górny 49	1	68,65
23	Radzimów Górny 49	2	38,00
24	Radzimów Górny 49	3	38,10
25	Radzimów Górny 54	1	40,40
26	Radzimów Górny 54	2	29,20
27	Radzimów Górny 54	A	48,40
28	Radzimów Górny 54	5	48,10
29	Radzimów Górny 6	1	72,25
30	Radzimów Górny 6	3	21,55
31	Nowoszyce 22	1	29,00
32	Nowoszyce 22	2	18,41
33	Nowoszyce 22	3	23,53
34	Nowoszyce 22	4	21,00
35	Bierna 130	1	33,34
36	Bierna 130	2	32,70
37	Bierna 130	3	29,20

38	Bierna 130	4	23,70
39	Bierna 130	5	26,77
40	Wrociszów Dolny Kolonia 5	-	90,40
41	Miedziana 160	-	80,00
42	Miedziana 117	-	36,00
43	Miedziana 158	-	96,33
44	Studniska Dolne 71	-	28,17
45	Stary Zawidów, ul. Starozawidowska 121	5	16,00
46	Miedziana 79	1	61,45
47	Miedziana 79	2	80,75
Razem			1907,09

6. Wykaz lokali przeznaczonych pod najem socjalny zawiera tabela nr 2.

Tabela nr 2. Wykaz lokali przeznaczonych pod najem socjalny stanowiących własność Gminy Sulików (stan na dzień 30.09.2024 r.)

Lp.	Położenie budynku	Numer lokalu mieszkalnego	Powierzchnia użytkowa w m ²
1	Stary Zawidów, ul. Starozawidowska 121	5	16,00
2	Nowoszyce 22	4	21,00
3	Sulików, Plac Wolności 12	3	12,58
4	Sulików, Plac Wolności 12	4	14,80
5	Sulików, Plac Wolności 22	4	14,20
6	Radzimów Górny 54	1	40,40

§ 2

1. W pierwszej kolejności realizowane będą zadania wynikające dla Gminy wprost z ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego dotyczące zapewnienia lokali pod najem socjalny i lokali zamiennych oraz pomieszczeń tymczasowych.

2. Prognozę potrzeb lokalowych dla gminy w poszczególnych latach zawiera tabela nr 3.

Tabela nr 3. Prognoza potrzeb lokalowych w latach 2025-2029

Lata	Potrzeby	Odzysk
Stan wyjściowy	5	13
2025	5	1
2026	7	1
2027	9	1
2028	11	1
2029	12	1

Założenia:

1. Ilość osób oczekujących na mieszkania wg stanu na 30.09.2024 r. - 5 osób
2. Średnio składanych wniosków rocznie - 5
3. Odzysk – z ruchu ludności - 1

3. Powiększanie zasobu lokali pod najem socjalny oraz tymczasowych pomieszczeń w kolejnych pięciu latach może być realizowane w szczególności przez przekwalifikowanie lokali mieszkalnych pod najem socjalny lub tymczasowe pomieszczenia.

4. Prognozę dotyczącą wielkości mieszkaniowego zasobu gminy na koniec danego roku zawiera tabela nr 4.

Tabela nr 4. Prognoza zasobu mieszkaniowego.

Rok	Powierzchnia mieszkaniowego zasobu gminy (m ²)	Łączna ilość lokali gminnych	W tym: pod najem socjalny
2025	1 850	44	6
2026	1 680	41	4
2027	1 670	43	6
2028	1 480	43	6
2029	1 480	43	6

§ 3

1. Aktualny stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy przedstawia tabela nr 5.

Tabela 5. Charakterystyka aktualnego stanu technicznego lokali mieszkalnych (wg liczby lokali).

Stan techniczny	Ilość lokali mieszkalnych
zły*)	34
średni**)	4
dobry***)	1

Przy czym należy przyjąć, iż:

*) **zły stan** - istnieje pilna potrzeba wykonania remontu (wymiany), co najmniej jednego z elementów budynku, np. konstrukcji pokrycia dachowego, instalacji, stolarki,

) **średni stan - w najbliższym czasie (do 10 lat) należy dokonać remontu (wymiany), co najmniej jednego z elementów budynków,

***) **dobry stan** - nie zachodzi potrzeba remontu budynku do następnego przeglądu technicznego.

2. Prognozę stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy w poszczególnych latach zawiera tabela nr 6.

Tabela nr 6. Prognoza stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy w poszczególnych latach:

Lata	Ocena stanu technicznego		
	zły*)	średni**)	dobry***)
2025	34	4	1
2026	29	8	1
2027	27	10	1
2028	19	14	1
2029	18	15	1

Rozdział 3.

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

§ 4

1. Głównym celem wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sulików na lata 2025 – 2029 jest poprawa stanu technicznego lokali i budynków wchodzących w skład tego zasobu.

2. Potrzeby remontowe oraz modernizacyjne budynków i lokali mieszkalnych 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 w pomieszczeniach budynku;
 - 3) zapewnienia użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem, a w szczególności zapewnienie warunków umożliwiających korzystania z wody, zaopatrzenia w energię elektryczną, odprowadzenia ścieków, usuwania odpadów stałych oraz ochronę przeciwpożarową;
 - 4) utrzymanie wymaganego stanu technicznego budynku i racjonalizacji wykorzystania energii elektrycznej i wodnej, utrzymanie estetyki budynku i jego otoczenia.
3. Plan remontów uwzględnia stan techniczny i stopień zużycia obiektów znajdujących się w mieszkaniowym zasobie Gminy Sulików.
4. Zakres prac uzależniony jest od posiadanych środków finansowych w danym roku budżetowym.
5. Wykonanie remontów w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina jest jednym z współwłaścicieli, uzależnione będzie od przyjęcia na dane lata zadań do planów remontów przez poszczególne wspólnoty.
6. Zakres planowanych prac w latach 2025-2029 przedstawiono w tabeli nr 7.

Tabela nr 7. Zakres planowanych prac w latach 2025-2029

Lp.	Zakres robót	Ilość budynków	Rok wykonania prac
1.	Wykonanie elewacji budynku	3	2025-2029
2.	Remont klatki schodowej	3	2025-2029
3.	Wymiana pokrycia dachowego	10	2025-2029
4.	Naprawa schodów (klatki schodowej)	2	2025-2029
5.	Wymiana okien/ drzwi zewnętrznych	1	2025-2029
6.	Remont kominów	16	2025-2029
7.	Remont instalacji elektrycznej na klatkach schodowych	6	2025-2029

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 5

1. Sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sulików odbywać się będzie w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz według zasad ustalonych odrębną uchwałą Rady Gminy Sulików.
2. Przyjmuje się następujące kierunki działania:
 - 1) typowanie w pierwszej kolejności do sprzedaży mieszkań komunalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych oraz w budynkach komunalnych o małej liczbie lokali;
 - 2) podjęcie działań zmierzających do sprzedaży lokali wymagających dużych nakładów na doprowadzenie ich do właściwego stanu technicznego lub zlokalizowanych w budynkach wymagających znacznych nakładów finansowych.
3. Ze sprzedaży na rzecz najemców wyłącza się:

- 1) lokale mieszkalne położone w budynkach użyteczności publicznej lub z nimi związane. Wykaz lokali zawiera tabela nr 8.

Tabela nr 8. Wykaz lokali położonych w budynkach użyteczności publicznej lub z nimi związanych niepodlegających sprzedaży.

Lp.	Położenie budynku	Numer lokalu mieszkalnego	Powierzchnia użytkowa w m ²
1	Sulików, Plac Wolności 9	1	45,65
2	Sulików, Plac Wolności 9	2	47,04
3	Sulików, ul. Dworcowa 5	2	39,88

- 2) na 2025 rok planowane jest podjęcie działań związanych z przekształceniem lokalu mieszkalnego nr 2, usytuowanego w budynku Urzędu Gminy Sulików (Sulików ul. Dworcowa 5), w pomieszczenie biurowe celem przeznaczenia na potrzeby Urzędu Gminy (zapewnienie ciągłości działania urzędu),
 - 3) lokale przeznaczone pod najem socjalny i budynki z lokalami o standardzie pod najem socjalny, które po zwolnieniu ich przez dotychczasowych najemców przeznaczane będą pod najem socjalny,
 - 4) lokale mieszkalne położone w budynkach, w których przewidywana jest zmiana funkcji tych lokali,
 - 5) lokale, których najemcy zalegają z opłatą czynszu.
4. Ze sprzedaży na rzecz najemców może zostać wyłączona sprzedaż lokali:
- 1) w budynkach wpisanych do rejestru zabytków,
 - 2) w budynkach, w których powierzchnia lokali użytkowych przewyższa powierzchnię lokali mieszkalnych,
 - 3) w innych uzasadnionych przypadkach, w szczególności gdy sprzedaż lokalu sprzeczna będzie z interesem Gminy.
5. Szacuje się, iż w okresie objętym wieloletnim programem gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Sulików sprzedaż dotyczyć może 9 lokali mieszkalnych. Szacunku liczby lokali mogących być przedmiotem zbycia dokonano w oparciu o wyliczenie średniej liczby sprzedanych lokali mieszkalnych w latach 2020-2024 uwzględniając jednocześnie liczbę wniosków o wykup lokali oczekujących na realizację.
6. Prognozowaną sprzedaż lokali przedstawia tabela nr 9.

Tabela nr 9. Prognozowana sprzedaż lokali mieszkalnych

Rok	Ilość lokali	Powierzchnia lokali (w m ²)
2025	2	77
2026	3	170
2027	2	59
2028	2	186
2029	0	0

7. Ilość sprzedawanych lokali może ulegnąć zmianie w zależności od stopnia zainteresowania najemców wykupem.

Rozdział 5
Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 6

1. Miesięczny czynsz najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu ustalany będzie na podstawie stawki bazowej oraz czynników podwyższających i obniżających czynsz.
2. Wysokość stawki bazowej czynszu ustala się w oparciu o uprzednio przeprowadzoną kalkulację kosztową, uwzględniającą w szczególności koszty administrowania budynkiem, w tym konserwacji i utrzymania budynku w należytych stanie technicznym, wraz ze wszystkimi pomieszczeniami przeznaczonymi do wspólnego użytku lokatorów, w tym koniecznością uiszczania opłat za energię elektryczną związaną z oświetleniem klatek schodowych, korytarzy piwnicznych i strychów.
3. Ustala się czynniki podwyższające i obniżające stawkę czynszu według następujących kryteriów:

- 1) czynniki podwyższające:

Lp.	Nazwa zwwyżki	% zwwyżki do stawki bazowej
1.	za położenie lokalu w budynku po remoncie, w skład którego wchodzi wymiana pokrycia dachowego – przez okres 20 lat liczonych od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym zakończono remont	15
2.	za położenie lokalu w budynku po remoncie, w skład którego wchodzi wykonanie elewacji budynku – przez okres 20 lat liczonych od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym zakończono remont	15
3.	za położenie lokalu w budynku po remoncie, w skład którego wchodzi wykonanie remontu klatki schodowej – przez okres 5 lat liczonych od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym zakończono remont	5
4.	za lokal po remoncie, w skład którego wchodzi wymiana okien - przez okres 10 lat liczonych od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym zakończono remont	10
5.	za lokal po remoncie, w skład którego wchodzi wymiana drzwi wejściowych - przez okres 7 lat liczonych od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym zakończono remont	5
6.	za wymianę źródeł ciepła - przez okres 7 lat liczonych od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym zakończono remont	20

7.	za posiadanie centralnego ogrzewania w lokalu	15
8.	za posiadanie instalacji wodociągowej w lokalu	5
9.	za wyposażenie lokalu w łazienkę i wc	10
10.	za położenie lokalu w budynku zlokalizowanym w miejscowości Sulików	5
11.	za położenie lokalu w budynku jedno- lub dwurodzinnym	10

2) czynniki obniżające:

Lp.	Nazwa zniżki	% zniżki do stawki bazowej
1.	Stan techniczny budynku – wady techniczne (zawilgocone ściany zewnętrzne, trwale występująca pleśń, grzyb)	5
2.	Brak łazienki	10
3.	Brak wc w mieszkaniu	10
4.	Brak instalacji wodociągowej w lokalu	15
5.	Położenie lokalu (suterena, niski parter, całkowity brak nasłonecznienia)	5

4. Łączne podwyższenie czynszu nie może być większe niż 70% stawki bazowej czynszu.
5. Łączne obniżenie czynszu nie może być większe niż 40% stawki bazowej czynszu.
6. Czynniki obniżające wartość użytkową lokalu nie dotyczą czynszu za najem lokali przeznaczonych pod najem socjalny.
7. Stawka czynszu za lokal przeznaczony pod najem socjalny odpowiada połowie stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.
8. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu o czynniki podwyższające, jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na poprawę jego standardu. Rozliczenia z tytułu dokonania ulepszeń przez najemcę strony określają w umowie. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego stawka bazowa zostanie pomniejszona o czynniki obniżające.
9. W okresie obowiązywania programu, uznaje się za konieczne dążenie do zrównoważenia wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego z dochodami z tytułu najmu lokali mieszkalnych.
10. Uznaje się za uzasadniony stały stopniowy wzrost stawki bazowej w poszczególnych latach realizowania programu przy zachowaniu zasad wynikających z obowiązujących przepisów prawa.
11. Nie planuje się obniżenia czynszu najemcom o niskich dochodach. Pomoc rodzinom w trudnej sytuacji finansowej jest i będzie realizowana w formie wypłaty dodatków mieszkaniowych, na podstawie odrębnych przepisów regulujących zasady ich przyznawania.

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. Zasobami mieszkaniowymi Gminy zarządza i administruje Wójt Gminy Sulików, podejmując wszelkie decyzje i działania zmierzające do utrzymania zasobu w stanie co najmniej nie pogorszonym i użytkowanym zgodnie z przeznaczeniem.
2. Wójt może powierzyć zarząd zasobem mieszkaniowym Gminy innemu podmiotowi, któremu na podstawie pisemnej umowy zlecono zarządzanie lokalami wchodzącymi w skład tego zasobu.
3. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy Sulików polega w szczególności na:
 - 1) prowadzeniu ewidencji mieszkaniowego zasobu Gminy,
 - 2) sporządzaniu planów wykorzystania zasobu mieszkaniowego,
 - 3) wykonywaniu czynności związanych z najmem lokali:
 - a) zawieraniu umów najmu,
 - b) naliczaniu, pobieraniu i rozliczaniu należności od najemców,
 - c) windykacji zaległych należności,
 - 4) sprawowaniu nadzoru technicznego budynków i lokali,
 - 5) zabezpieczeniu nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem,
 - 6) wyrażaniu zgody na wykonywanie przez lokatorów ulepszeń w wynajmowanych lokalach oraz określenie rozliczeń z tego tytułu,
 - 7) planowaniu i realizacji remontów i modernizacji budynków,
 - 8) sprzedaży lokali mieszkalnych.
4. W latach 2025-2029 nie przewiduje się zmiany sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.
5. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład gminnego zasobu mieszkaniowego powinny zapewnić:
 - 1) efektywne i sprawne działanie podmiotu zarządzającego;
 - 2) utrzymanie stanu technicznego budynków na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie użytkowania;
 - 3) ochronę ludzi i mienia w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy;
 - 4) utrzymanie wymaganego stanu estetycznego budynków;
 - 5) użytkowanie budynków i znajdujących się w nich pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem.

Rozdział 7

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 8

Finansowanie gospodarki mieszkaniowej w latach 2025 – 2029 odbywać się będzie z wpływów z czynszów za lokale z mieszkaniowego zasobu Gminy Sulików oraz z innych środków finansowych pozyskanych przez Gminę w ramach dostępnych programów i funduszy.

Rozdział 8

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

§ 9

1. W latach 2025-2029 przewiduje się wydatki finansowe, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w następujących kwotach:

Tabela nr 10. Przewidywane koszty bieżącej eksploatacji budynków mieszkalnych oraz planowanych robót remontowych i modernizacyjnych (w zł).

Lata	2025	2026	2027	2028	2029
Koszty remontów i modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy	461 300	461 300	461 300	461 300	461 300
Koszty bieżącej eksploatacji	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000
Razem	491 300	491 300	491 300	491 300	491 300

2. W latach 2025-2029 przewiduje się wydatki inwestycyjne związane z wymianą źródeł ciepła w lokalach. Prognozuje się, że wymiany źródła ciepła należy dokonać w 34 lokalach. Koszt wymiany jednego źródła ciepła szacowany jest na kwotę 20 000 zł. Planowany łączny koszt inwestycji w latach 2025-2029 wyniesie 680 000 zł.
3. W latach 2025-2029 nie przewiduje się kosztów zarządu nieruchomościami wspólnymi ze względu na brak lokali komunalnych we wspólnotach, w których wnosi się te opłaty.

Rozdział 9

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

§ 10

1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy podejmowane będą działania zmierzające do:
 - 1) umożliwienia zamiany mieszkań najemcom, w szczególności pozostających w niedostatku - zamiana lokalu, na mniejszy i tańszy w utrzymaniu;
 - 2) wskazaniu lokalu zamiennego najemcy nie korzystającemu z oferty nabycia lokalu, w celu umożliwienia pełnej prywatyzacji we wspólnotach mieszkaniowych;
 - 3) obniżenia kosztów eksploatacyjnych;
 - 4) ograniczenia zadłużenia najemców poprzez wykorzystywanie świadczeń rzeczowych i zaliczanie wartości wykonywanych prac na poczet należności czynszowych;
 - 5) wyrażania zgody najemcom na wykonywanie ulepszeń w lokalu, mających na celu podniesienie standardu technicznego lokalu;
 - 6) adaptacji pomieszczeń niemieszkalnych będących własnością Gminy;
 - 7) systematycznej zmiany wysokości czynszu, umożliwiającej zwiększenie nakładów finansowych na remonty nieruchomości w wysokości nie mniejszej niż szacowana w programie;

- 8) udzielania bonifikat, ustalonych odrębną uchwałą, dla najemców zgłaszających chęć wykupu mieszkania;
- 9) intensyfikacji windykacji należności czynszowych.

§ 11

1. Wszelkie planowane remonty w zasobie mieszkaniowym nie wymagają zamiany lokali. Prace będą prowadzone sukcesywnie w uzgodnieniu z lokatorami, nie wpływając ujemnie na korzystanie z lokalu. W sytuacjach losowych na czas remontu wyznaczony zostanie lokal zastępczy.
2. Planowana sprzedaż lokali następować będzie zgodnie z treścią Rozdziału 4 niniejszego programu. Nie planuje się działań odmiennych do podstawowych założeń wskazanych w tym rozdziale. Priorytetem pozostawać będzie sprzedaż lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych oraz w budynkach komunalnych o małej liczbie lokali. Działania takie pozwolą na pełną prywatyzację budynku komunalnego oraz ograniczą wydatki Gminy związane z jego utrzymaniem.

Uzasadnienie

Uchwalanie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy jest ustawowym obowiązkiem Rady Gminy wynikającym z art. 21 ust. 1 pkt 1 oraz 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).

Program powinien być opracowany na co najmniej 5 lat i obejmować w szczególności:

1. prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach;
2. analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata;
3. planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
4. zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
5. sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach;
6. źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
7. wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne;
8. opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:
 - a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
 - b) planowaną sprzedaż lokali.

Z uwagi na fakt, iż Uchwała nr XIX/149/20 Rady Gminy Sulików z dnia 30 września 2020r. określała zasady gospodarowania zasobem mieszkaniowym na lata 2020 – 2024 zaistniała konieczność opracowania w/w programu na kolejne lata.

Uchwalony i zatwierdzony przez Radę Gminy Sulików „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sulików na lata 2025-2029” będzie podstawą do dalszego racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sulików.