

**UCHWAŁA NR LVIII/760/22
RADY MIEJSKIEJ W KĄTACH WROCŁAWSKICH**

z dnia 24 listopada 2022 r.

w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kąty Wrocławskie na lata 2023-2027

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 559) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1, ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 172) Rada Miejska w Kątach Wrocławskich uchwała, co następuje:

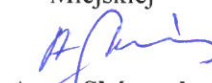
§ 1. Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kąty Wrocławskie na lata 2023-2027”, który stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały traci moc uchwała nr XXIV/216/08 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 26 września 2008 r. w sprawie ustalenia zasad polityki czynszowej dla gminnego zasobu mieszkaniowego.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie

§ 4. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego i wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2023 r.

Przewodnicząca Rady
Miejskiej


Anna Skórczak

Załącznik do uchwały Nr LVIII/760/22
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich
z dnia 24 listopada 2022 r.

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY
KĄTY WROCŁAWSKIE NA LATA 2023 - 2027**



SPIS TREŚCI

Rozdział I POSTANOWIENIA OGÓLNE.....	3
Rozdział II PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY W LATACH 2023-2027	3
Rozdział III ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCYCH ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI, Z PODZIAŁEM NA KOLEJNE LATA.....	7
Rozdział IV PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI W KOLEJNYCH LATACH	9
Rozdział V ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU.	10
Rozdział VI SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY	14
Rozdział VII ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ.....	15
Rozdział VIII WYSOKOŚĆ WYDATKÓW W KOLEJNYCH LATACH, Z PODZIAŁEM NA KOSZTY BIEŻĄCEJ EKSPLOATACJI, KOSZTY REMONTÓW, MODERNIZACJI BUDYNKÓW I LOKALI, KOSZTY ZARZĄDU NIERUCHOMOŚCIAMI WSPÓLNYMI ORAZ WYDATKI INWESTYCYJNE.....	15
Rozdział IX OPIS INNYCH DZIAŁAŃ MAJĄCYCH NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZOWANIA GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY.....	17
Spis Tabel	18
Spis Wykresów.....	18

Rozdział I

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1.

Ilekróć jest mowa o:

- 1) Gminie – rozumie się przez to Miasto i Gminę Kąty Wrocławskie;
- 2) Burmistrzu – rozumie się przez to Burmistrza Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie;
- 3) programie – rozumie się przez to niniejszy wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kąty Wrocławskie na lata 2023 - 2027;
- 4) ustawie – rozumie się przez to ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 172 i 975 ze zmianami);
- 5) mieszkaniowym zasobie Gminy lub zasobie – rozumie się przez to zasób, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 10 ustawy;
- 6) czynszu – rozumie się przez to czynsz ustalony dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy;
- 7) pomieszczeniu tymczasowym – rozumie się przez to pomieszczenie, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 5a ustawy.
- 8) Wynajmującym – należy przez to rozumieć Gminę Kąty Wrocławskie, w imieniu której działa Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Kątach Wrocławskich.

Rozdział II

PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY W LATACH 2023-2027

§ 2. Struktura zasobu

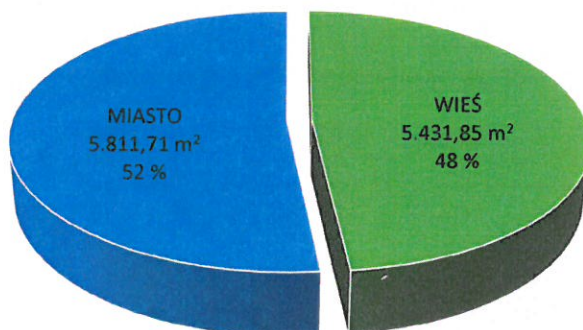
Mieszkaniowy zasób Gminy, objęty programem, tworzą:

- 1) lokale położone w budynkach stanowiących w całości własność Gminy,
- 2) lokale położone w budynkach stanowiących współwłasność Gminy i innych podmiotów.

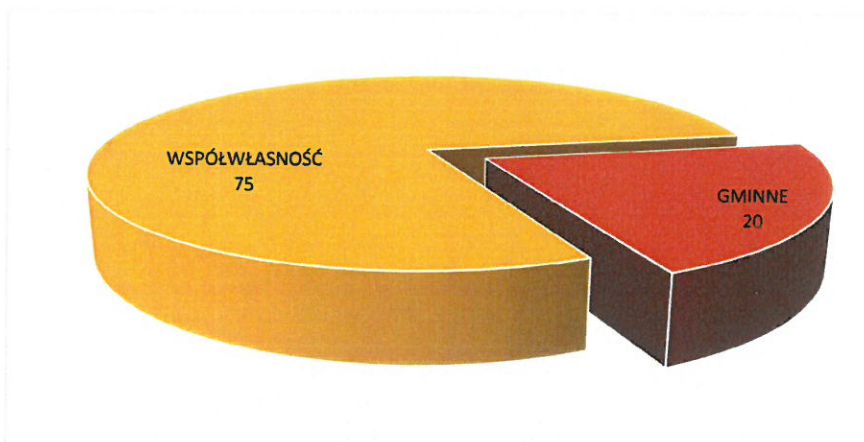
Gmina posiada również umowy partycypacyjne umożliwiające dysponowaniem na potrzeby najmu lokalami znajdującymi się w zasobie Towarzystwa Budownictwa Społecznego „Nasze Kąty” Sp. z o.o.

§ 3. Aktualna wielkość zasobu

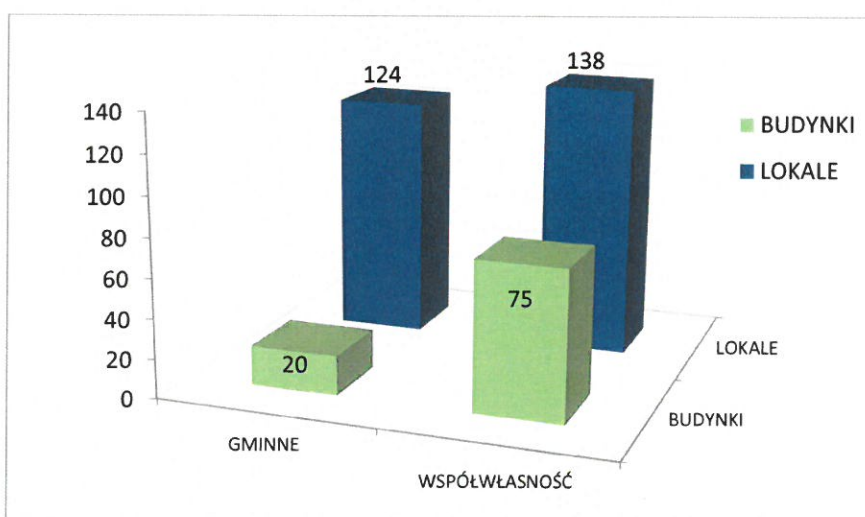
1. Zasób mieszkaniowy Gminy, według stanu na dzień 31 października 2022 r., obejmuje 262 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni użytkowej 11.243,56 m² położone w 95 budynkach, w tym:
 - 1) 124 lokale mieszkalne w 20 budynkach stanowiących wyłączną własność Gminy;
 - 2) 138 lokali mieszkalnych w 75 budynkach stanowiących współwłasność Gminy i innych podmiotów.
2. W skład zasobu mieszkaniowego Gminy, o którym mowa w ust. 1, wchodzi 18 lokali przeznaczonych do najmu socjalnego o łącznej powierzchni użytkowej 591,53 m².
3. Wg stanu na dzień 31 października 2022 r., Gmina dysponuje ponadto – niezależnie od stanu zasobu wykazanego w ust. 1, 12 lokalami mieszkalnymi w zasobie Towarzystwa Budownictwa Społecznego „Nasze Kąty” Sp. z o.o.



Wykres 1 Powierzchnia wszystkich lokali mieszkalnych z zasobu Gminy z podziałem na lokale położone w mieście i na wsi



Wykres 2 Podział własności budynków, w których znajdują się lokale mieszkalne należące do Gminy



Wykres 3 Lokale mieszkalne z podziałem na własność budynków

§ 4. Prognozowana wielkość zasobu w poszczególnych latach

1. Prognozę wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy oraz jego zapotrzebowanie w latach 2023-2027 przedstawia poniższa tabela, według stanu na 31 grudnia każdego roku:

Rok	2023	2024	2025	2026	2027
Stan zasobu mieszkaniowego	257	252	247	271	266
w tym lokale przeznaczone na najem socjalny	20	25	30	35	40

Tabela 1 Prognozowana wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy na kolejne lata

2. Prognozowana wielkość stanu zasobu mieszkaniowego Gminy uwzględni zarówno pomniejszenie ilości lokali spowodowane sprzedażą przeznaczonych do sprzedaży lokali (5 lokali rocznie), jak i zwiększenie zasobu o 29 nowych lokali na przełomie 2025/2026 r. roku w związku z planowaną budową nowego budynku komunalnego.
3. Konieczność tworzenia i powiększania zasobu lokali przeznaczonych do najmu socjalnego jest m.in. następstwem regulacji ustawowej zobowiązującej do zapewnienia najmu lokalu socjalnego osobie, wobec której sąd orzekł o uprawnieniu otrzymania lokalu socjalnego. Niewykonanie przez Gminę obowiązku dostarczenia lokalu socjalnego powoduje obowiązek zapłaty odszkodowania.
4. Wielkość stanu zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach objętych prognozą przedstawioną w ust. 1 ma charakter szacunkowy, gdyż na powyższe mają wpływ trudne do przewidzenia czynniki, takie jak:
 - 1) termin realizacji budowy przez Gminę nowego budynku komunalnego;

- 2) zainteresowanie nabyciem lokali przeznaczonych do zbycia przez dotychczasowych najemców;
- 3) nagłe zdarzenia losowe, pociągające za sobą konieczność podjęcia, pilnych wykwaterowań z budynków zagrożonych lub wyłączonych z użytkowania.
5. W zasobie mieszkaniowym Gminy znajdują się lokale wymagające remontu, aby spełniały wymagania konieczne do zamieszkania, Gmina zamierza zwiększyć dostępność lokali do zawarcia umowy najmu poprzez zaoferowanie najemcom możliwości najmu lokali wymagających remontu we własnym zakresie.

§ 5. Stan techniczny zasobu – budynki

1. Stan techniczny budynków, w których znajdują się lokale mieszkalne tworzące zasób oceniany jest na podstawie następujących kryteriów oceny:
 - a. jako „bardzo dobry” stan techniczny budynku oceniane są budynki nowe lub po kapitalnym remoncie, spełniające wszelkie normy oraz o stopniu zużycia nieprzekraczającym 10%;
 - b. za stan „dobry” uważa się budynki dobrze utrzymane i regularnie konserwowane, odpowiadające wszelkim normom o stopniu zużycia powyżej 10%, ale nieprzekraczającym 20%;
 - c. o „średnim” stanie technicznym świadczy zużycie przekraczające 20%, ale nieprzekraczające 70% w budynkach utrzymanych należyście, w których występują ewentualne uszkodzenia i ubytki niezagrażające bezpieczeństwu użytkowników. W takich budynkach wymagana jest bieżąca konserwacja oraz roboty remontowe i naprawcze pojedynczych elementów obiektu;
 - d. jako „zły” stan techniczny oceniane są budynki, których stopień zużycia przekroczył 70% a ich elementy posiadają znaczne uszkodzenia lub okres użytkowania tych elementów przekroczył trwałość techniczną. Dotyczy to też budynków które wymagają kompleksowych/generalnych remontów lub zostały przeznaczone do rozbiórki.
2. Z ogólnej liczby 95 budynków, w których Gmina posiada lokale mieszkalne, największą ilość stanowią budynki o stanie technicznym „średnim”- 85 budynków. W stanie technicznym „bardzo dobrym” i „złym” są po trzy budynki, natomiast stan „dobry” dotyczy 4 budynków.
3. Wśród 20 budynków stanowiących wyłączną własność Gminy 1 budynek jest w stanie technicznym wymagającym kapitalnego remontu, a 2 budynki są w stanie, w którym remont jest nieopłacalny.
4. Należy zauważyć, że w „złym” stanie technicznym są tylko budynki należące w 100% do Gminy, a w stanie „bardzo dobrym” budynki stanowiące współwłasność Gminy i innych podmiotów. Jedne i drugie zlokalizowane są na terenie wsi.
5. Budynki zlokalizowane w mieście Kąty Wrocławskie są w stanie technicznym „dobrym” lub „średnim”.
6. Stan techniczny wszystkich budynków, w których znajdują się lokale mieszkalne należące do zasobu mieszkaniowego Gminy, według stanu na dzień 31 października 2022 r. przedstawia się następująco:

STAN TECHNICZNY		BARDZO DOBRY	DOBRY	ŚREDNI	ZŁY	SUMA
WSZYSTKIE BUDYNKI		3	4	85	3	95
BUDYNKI 100% GMINNE		0	3	14	3	20
LOKALIZACJA	MIASTO	0	2	6	0	8
	WIEŚ	0	1	8	3	12
BUDYNKI STANOWIĄCE WSPÓŁWLASNOŚĆ		3	1	71	0	75
LOKALIZACJA	MIASTO	0	1	46	0	47
	WIEŚ	3	0	25	0	28

Tabela 2 Stan techniczny budynków z podziałem na własność i lokalizację

§ 6. Okres eksploatacji budynków

Okres eksploatacji budynków stanowiących wyłączną własność Gminy według stanu na dzień 31 października 2022 r. przedstawiał się następująco:

- 1) 4 budynki wybudowane przed rokiem 1900, w których mieści się 21 lokali mieszkalnych;
- 2) 12 budynków wybudowanych w latach 1900 - 1945, w których mieści się 49 lokali mieszkalnych;
- 3) 2 budynki powstałe w latach 1946 - 1999, w których mieszczą się 23 lokale mieszkalne;
- 4) 2 budynki wybudowane po roku 2000, w których mieści się 31 lokali mieszkalnych.

§ 7. Prognoza stanu technicznego zasobu – budynki

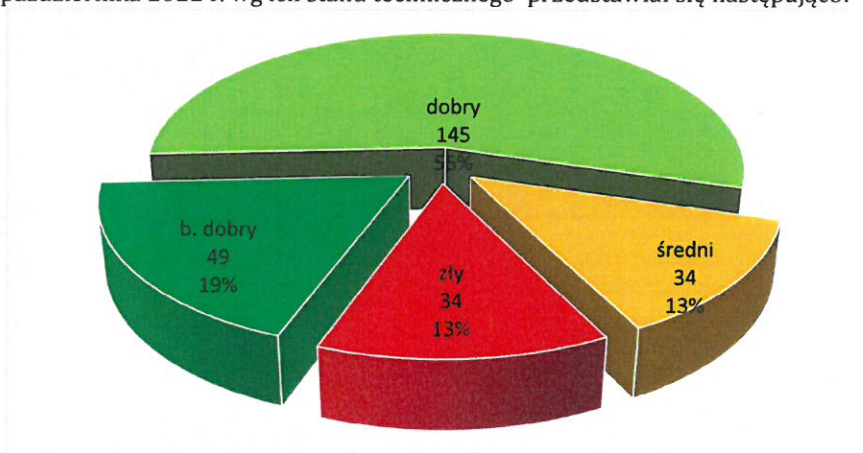
Tabela poniżej obrazuje prognozowane zmiany stanu technicznego budynków, w których znajdują się lokale mieszkalne należące do zasobu mieszkaniowego z uwzględnieniem planowanych sprzedaży ostatnich lokali w poszczególnych budynkach, remontów części budynków, okresu użytkowania oraz trwałości technicznej elementów, stan na 31 grudnia każdego roku.

STAN TECHNICZNY	ROK				
	2023	2024	2025	2026	2027
BARDZO DOBRY	3	3	4	6	6
DOBRY	4	6	7	11	12
ŚREDNI	81	76	70	62	58
ZŁY	3	2	1	0	0
SUMA	91	87	82	79	76

Tabela 3 Prognozowana zmiana stanu technicznego zasobu w odniesieniu do budynków na lata 2023-2027

§ 8. Stan techniczny zasobu - lokale

- Stan techniczny lokali tworzących zasób określa się według następujących kryteriów:
 - stan „bardzo dobry” (b. dobry) – lokal jest dobrze utrzymany, nie wykazuje zużycia i uszkodzeń. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów odpowiadają wymaganiom norm. Lokal po kapitalnym remoncie,
 - stan „dobry” – lokal jest utrzymany należycie. Celowy jest remont bieżący polegający na drobnych naprawach, uzupełnieniach, konserwacji, impregnacji,
 - stan „średni” – w lokalu występują niewielkie uszkodzenia i ubytki niezagrażające bezpieczeństwu użytkownika. Celowy jest częściowy remont,
 - stan „zły” – w lokalu występują znaczne uszkodzenia i ubytki. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów mają obniżoną klasę. Wymagany jest kompleksowy bądź kapitalny remont.
- Podział wszystkich lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy według stanu technicznego na dzień 31 października 2022 r. wg ich stanu technicznego przedstawiał się następująco:

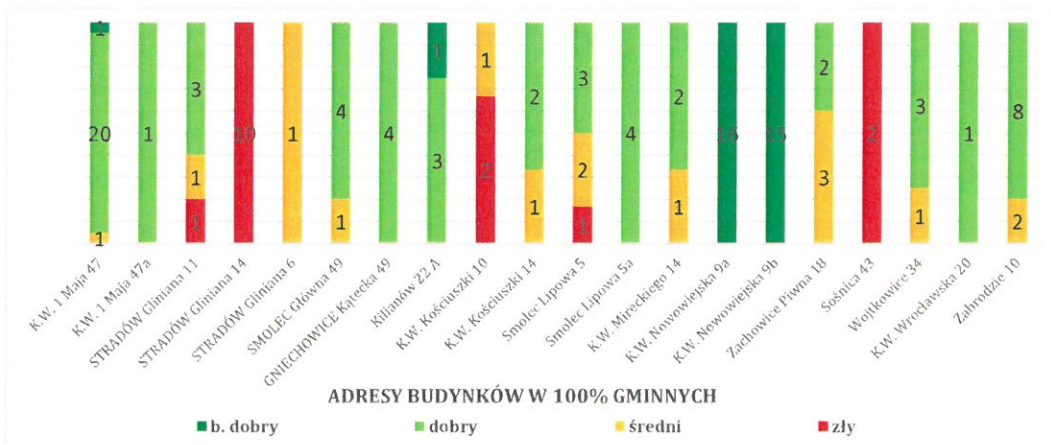


Wykres 4 Podział lokali mieszkalnych według stanu technicznego

§ 9. Stan techniczny zasobu – lokale, ujęcie szczegółowe

- Stan techniczny 124 lokali mieszkalnych tworzących zasób położony w budynkach stanowiących wyłącznie własność Gminy przedstawia się następująco:
 - w „bardzo dobrym” stanie technicznym są 33 lokale mieszkalne,
 - jako „dobry” można określić stan techniczny 60 lokali,
 - 16 lokali jest w „złym” stanie technicznym i wymagają kapitalnego remontu.
 - pozostałe 15 lokali jest w stanie technicznym „średnim”.

2. W następujący sposób przedstawia się stan techniczny lokali mieszkalnych umiejscowionych w budynkach stanowiących wyłączną własność Gminy według stanu na dzień 31 października 2022 r. z uwzględnieniem miejsca ich położenia:



Wykres 5 Stan techniczny lokali mieszkalnych w budynkach należących do Gminy

§ 10. Prognoza stanu technicznego – lokale

Prognozowaną zmianę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy ustala się zgodnie z poniższą tabelą, która określa ilość lokali w danym roku zgodnie z ich prognozowanym stanem technicznym, biorąc pod uwagę planowane remonty i sprzedaż lokali oraz budowę budynku komunalnego, stan na 31 grudnia każdego roku.

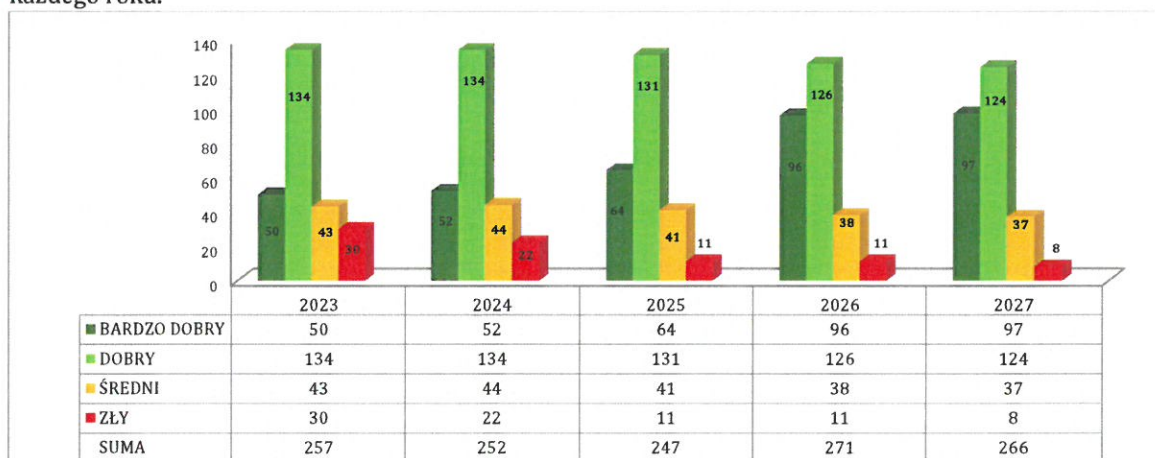


Tabela 4 Prognozowana zmiana stanu technicznego zasobu lokali na lata 2023-2027

Rozdział III

ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCYCH ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI, Z PODZIAŁEM NA KOLEJNE LATA

§ 11. Analiza potrzeb mieszkaniowych

- Gmina podejmuje działania prowadzące do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. Do działań tych należy m.in.:
 - sukcesywne powiększanie zasobu lokali przeznaczonych do najmu socjalnego, dla wnioskodawców z listy mieszkaniowej połączone z realizacją wyroków sądowych eksmisyjnych z orzeczonym uprawnieniem do otrzymania lokalu socjalnego,
 - zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych wnioskodawców spełniających ustalone kryteria dochodowe.
- Prowadzone postępowania związane ze złożonymi przez mieszkańców wnioskami mieszkaniowymi dotyczącymi m.in. przydziału lokalu:
 - mieszkalnego, w tym do remontu na własny koszt,

- 2) będącego przedmiotem najmu socjalnego,
 - 3) z tytułu wzajemnej zamiany lokali,
 - 4) z tytułu wstąpienia w stosunek najmu po śmierci najemcy.
3. Wielkość potrzeb mieszkaniowych wyznaczają ustawowe obowiązki Gminy oraz liczba złożonych wniosków dotyczących przydziału mieszkań, którą obrazuje poniższa tabela sporządzona za rok 2022r. wg stanu na dzień 31 października 2022 r.

ROK	2018	2019	2020	2021	2022
ILOŚĆ ZŁOŻONYCH WNIOSKÓW	68	82	86	78	83
ŁĄCZNA ILOŚĆ WNIOSKODAWCÓW NA LISTACH MIESZKANIOWYCH	11	23	34	43	44
W TYM ILOŚĆ Z WYROKÓW	2	3	4	5	5
ILOŚĆ PRYZNANYCH LOKALI	2	4	3	5	3

Tabela 5 Obrazująca wzrost zapotrzebowania społeczeństwa na lokale z mieszkaniowego zasobu Gminy

4. Na dzień 31 października 2022 r. pozostało do realizacji 41wniosków o przydział lokalu mieszkalnego w tym 5 wyroków eksmisyjnych z orzeczonym obowiązkiem zapewnienia lokalu socjalnego, 8 wniosków o najem lokalu na czas nieoznaczony oraz 28 wniosków o najem socjalny lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy.
5. Gmina nie posiada zasobu lokali na zamianę. Zamiana lokali jest możliwa w wyniku procedury opisanej w rozdziale 7 uchwały nr LI/663/2022 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 31 marca 2022 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kąty Wrocławskie oraz na zasadach wynikających z ustawy.
6. Celem polepszenia stanu technicznego zasobu, lokale w stanie do remontu są oferowane do najmu na zasadach określonych w uchwale nr LI/663/2022 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 31 marca 2022 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kąty Wrocławskie.

§ 12. Analiza potrzeb remontowych

1. Stan techniczny zasobu, w tym jego wiek oraz stopień zużycia, wyznacza potrzeby remontów bieżących i kapitalnych oraz modernizacji.
2. Gmina wykonując obowiązki wynikające z art. 62 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 2351 ze zmianami), przeprowadza okresowe kontrole, polegające na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania budynków mieszkalnych oraz wykonuje przeglądy instalacji elektrycznych, gazowych oraz przeglądy kominiarskie.
3. Zalecenia zawarte w dokumentach pokontrolnych wyznaczają priorytety wykonywania prac remontowo – budowlanych, przy czym w pierwszej kolejności wykonywane są remonty wynikające z wymogów bezpieczeństwa.

§ 13. Zasady i kierunki planowania remontów i modernizacji

Przyjmuje się następujące zasady i kierunki w planowaniu remontów i modernizacji budynków wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy stanowiących wyłączną własność Gminy na lata 2023 - 2027:

1. planowanie w budżecie Gminy środków na remonty kapitalne i modernizacje budynków;
2. wykonywanie analizy opłacalności remontu kapitalnego dla budynku o funkcji mieszkalnej. Przy podejmowaniu decyzji o tym czy inwestować w poprawę stanu budynków i remonty kapitalne należy wziąć pod uwagę całościowe koszty podejmowania remontów kapitalnych oraz koszt zapewnienia alternatywnych, nowych lokali mieszkalnych dla obecnych najemców. W przypadku negatywnej oceny finansowej zamierzenia należy rozważyć decyzje o rozbiórce obiektu, bądź sprzedaży nieruchomości, ewentualnie zmiany sposobu jej użytkowania;
3. modernizacja budynków wytypowanych do remontów nieposiadających pełnego wyposażenia w urządzenia techniczne i instalacje;
4. poprawa jakości energetycznej budynków;
5. zmiana sposobu użytkowania lokali z mieszkalnego na użytkowy zgodnie z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
6. poprawa wizerunku miasta.

§ 14. Wydatki na remonty i modernizacje

1. Wielkość wydatków na remonty i modernizacje w kolejnych latach określona będzie w uchwałach budżetowych.
2. Wydatki na remonty w budynkach stanowiących współwłasność Gminy i osób trzecich obliczane i wydatkowane są zgodnie z uchwałami wspólnot mieszkaniowych.

§ 15. Plan remontów i modernizacji

Planowane nakłady na remonty i modernizacje budynków mieszkalnych stanowiących wyłączną własność Gminy oraz lokali mieszkalnych położonych zarówno w tych budynkach, jak i w budynkach będących przedmiotem współwłasności Gminy i osób trzecich w kolejnych latach przedstawia poniższa tabela. Należy podkreślić, że jest to procentowy podział środków przeznaczonych na remonty, które uwzględniają między innymi środki przeznaczone na zakup materiałów czy usług.

Nazwa zadania	ROK				
	2023	2024	2025	2026	2027
Remonty dachów i kominów	10%	10%	10%	10%	10%
Remonty lub wymiana stolarki drzwiowej i okiennej	10%	10%	10%	10%	10%
Remonty lub wymiana instalacji wod.-kan.	10%	10%	10%	10%	10%
Remonty, wykonawstwo lub modernizacja instalacji gazowych	2%	2%	2%	2%	2%
Remonty lub wymiana instalacji elektrycznych	3%	3%	3%	3%	3%
Remonty lokali mieszkalnych, odzyskanych od dotychczasowych najemców	25%	25%	25%	25%	25%
Remonty klatek schodowych, prace porządkowe podwórek	5%	5%	5%	5%	5%
Remonty elewacji	0%	0%	5%	5%	0%
Rozbiórki budynków	2%	2%	2%	2%	2%
Awarie i roboty nieprzewidziane	25%	25%	25%	25%	25%
Remonty, modernizacja i wykonawstwo instalacji c.o.	8%	8%	3%	3%	8%

Tabela 6 Planowane procentowe nakłady na remonty w poszczególnych latach

Rozdział IV

PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI W KOLEJNYCH LATACH

§ 16. Zasady ogólne sprzedaży lokali

1. Sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy odbywa się wg zasad określonych w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz.U. z 2021 r. poz. 1899 ze zmianami) oraz zgodnie z uchwałą Nr XLVI/421/10 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 13 lipca 2010 r. w sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążenia nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub czas nieoznaczony oraz uchwałą Nr XXVII/417/20 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 29 października 2020 r. o zmianie uchwały w sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążenia nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas dłuższy niż 3 lata lub czas nieoznaczony.
2. Do sprzedaży przeznaczają się wyznaczone lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach będących w zasobach mienia komunalnego. Sprzedaż następuje łącznie ze sprzedażą odpowiedniego udziału w prawie własności gruntu.

3. Wyłącza się ze sprzedaży lokale znajdujące się w budynkach:
 - 1) przeznaczonych do wyburzenia, modernizacji lub remontu,
 - 2) w których przeznaczona jest zmiana funkcji.
4. Wolne samodzielne lokale mieszkalne, które nie podlegają oddaniu w najem, Gmina może przeznaczyć do zbycia w drodze przetargu.

§ 17. Prognoza sprzedaży lokali

1. Prognozę sprzedaży lokali mieszkalnych sporządzono na podstawie analizy danych z lat ubiegłych. Na lata 2023-2027 zaplanowano sprzedaż 5 lokali mieszkalnych rocznie.
2. Realizowany będzie proces wycofywania udziałów Gminy z budynków nie stanowiących w 100% własność Gminy – wspólnot mieszkaniowych, w szczególności w przypadkach, gdy w budynku pozostaną pojedyncze lokale mieszkalne będące własnością Gminy.
3. Ilość sprzedawanych lokali w poszczególnych latach może ulec zmianie w zależności od stopnia zainteresowania najemców wykupem.

Rozdział V

ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU.

§ 18. Postanowienia ogólne

1. Gmina Kąty Wrocławskie prowadzi racjonalną politykę czynszową, która zmierza do utrzymania zasobu mieszkaniowego na odpowiednim poziomie technicznym i estetycznym.
2. W celu poprawy efektywności gospodarowania zasobem Gmina będzie dążyć do takiego kształtowania stawek czynszowych, aby docelowo zapewnić samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej w zakresie bieżącego utrzymania zasobu mieszkaniowego.

§ 19. Rodzaje czynszów

Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- 1) za najem lokali na czas nieoznaczony
- 2) za najem socjalny lokali mieszkalnych

§ 20. Zasady ustalenia stawek czynszu

1. Stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, zwaną stawką bazową ustala Burmistrz Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie w drodze Zarządzenia, na podstawie postanowień niniejszej uchwały, mając na względzie wydatki związane z utrzymaniem lokalu, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 8a) ustawy.
2. Najemca oprócz czynszu zobowiązany jest do uiszczania opłat niezależnych od właściciela związanych z eksploatacją lokalu, w szczególności opłat za dostawę do lokalu energii elektrycznej, gazu, wody oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych w przypadku, gdy nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.
3. Stawka czynszu, o której mowa w ust. 1 nie powinna być niższa niż 1,5 % obowiązującej wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ustalonego dla Województwa Dolnośląskiego w Obwieszczeniu Wojewody Dolnośląskiego na podstawie art. 2 ust. 1 pkt 12 ustawy.
4. Stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu są ustalane z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową wskazanych w § 23 niniejszej uchwały.
5. Gmina, nie częściej niż co 2,5 roku, weryfikuje spełnianie przez najemców, z wyłączeniem umów najmu socjalnego lokalu, kryterium wysokości dochodu uzasadniającej oddanie w najem lub podnajem lokalu.
6. Na pisemne żądanie Gminy, najemca zobowiązany jest do złożenia deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji. W przypadku niezłożenia deklaracji Gmina naliczy podwyższony czynsz w kwocie odpowiadającej 8% wartości odtworzeniowej w skali roku.

7. Stawka bazowa czynszu dla lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² ulega podwyższeniu o 15 %. Do stawki bazowej mają zastosowanie czynniki podwyższające i obniżające wartość użytkową lokalu, wskazane w § 23 niniejszej uchwale. Dodatkowo:
- 1) przyjmuje się możliwość odstąpienia od naliczania 15 % zwwyżki stawki bazowej czynszu dla lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m², najemcom spełniającym łącznie następujące warunki:
 - a) w lokalu występuje przegęszczenie, należy przez to rozumieć sytuację, w której powierzchnia mieszkalna przypadająca na członka gospodarstwa domowego lokatora jest mniejsza niż 7 m²,
 - b) najemca nie zalega z opłatami za zajmowany lokal;
 - 2) odstąpienia od naliczania 15 % zwwyżki stawki bazowej udziela się na wniosek najemcy na okres 12 miesięcy, z możliwością jego przedłużenia, po przedłożeniu dokumentu potwierdzającego ilość osób zamieszkałych w lokalu oraz o niezaleganiu z opłatami.

§ 21. Stawki czynszu najem socjalny i pomieszczenia tymczasowe

1. Stawka czynszu najmu za lokal objęty najmem socjalnym oraz za tymczasowe pomieszczenie nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy.
2. Do stawki czynszu określonej powyżej nie stosuje się czynników obniżających i podwyższających wartość użytkową lokali.

§ 22. Stawka bazowa

1. Wysokość czynszu dla danego lokalu określa się w oparciu o stawkę bazową czynszu oraz czynniki podwyższające lub obniżające jego wartość użytkową.
2. Stawka bazowa czynszu może zostać podwyższona nie częściej niż raz w roku, na podstawie Zarządzenia Burmistrza w oparciu o zasady wynikające z niniejszej uchwały.

§ 23. Strefy, czynniki podwyższające i obniżające wartość lokali

1. Ze względu na położenie budynku, w którym znajduje się lokal wprowadza się podział Gminy na strefy obejmujące poszczególne miejscowości:
 - I. Kąty Wrocławskie
 - II. Smolec, Gniechowice
 - III. Mokronos Górny, Mokronos Dolny, Krzeptów, Zabrodzie
 - IV. Bogdaszowice, Stradów, Górzyce, Szymanów, Czerńczyce, Kilianów, Rybnica, Sadowice, Stoszyce, Wojtkowice
 - V. Pozostałe miejscowości
2. Ustala się następujące czynniki podwyższające wartość lokalu:
 - 1) położenie w strefie I + 15 %
 - 2) położenie w strefie II + 10 %
 - 3) położenie w strefie III + 5 %
 - 4) lokal w budynku wybudowanym po 31.12.1999r. + 10 %
 - 5) lokal w budynku jednorodinnym lub budynku wolnostojącym, liczących do czterech lokali mieszkalnych łącznie + 15 %
 - 6) lokal w budynkach z windą (od pierwszego piętra wzwyż) + 10 %
 - 7) przy ogólnym minimum „dobrym” stanie technicznym budynku + 10 %
3. Ustala następujące czynniki obniżające wartość lokalu:
 - 1) lokal położone w strefie IV – 10 %
 - 2) lokal położony poniżej poziomu gruntu we wszystkich rodzajach budynków – 10 %
 - 3) lokal w budynkach bez windy (od piątego piętra wzwyż) – 10 %
 - 4) brak instalacji centralnego ogrzewania lub ogrzewania etażowego – 10 %
 - 5) brak WC w lokalu – 10 %
 - 6) brak łazienki w lokalu – 10 %
 - 7) przy ogólnym „złym” stanie technicznym budynku – 10 %

4. Ustala się następujące kryteria oceny stanu technicznego budynków, o którym mowa w ust. 2 i 3:

Stan techniczny budynku	Kryterium oceny
bardzo dobry	Budynki nowo wybudowane lub po kapitalnym remoncie, wyposażone w pełne media (np. centralne ogrzewanie, ciepła woda) o stopniu zużycia nieprzekraczającym 10%.
dobry	Budynki dobrze utrzymane i konserwowane, odpowiadające wymogom normatywnym o stopniu zużycia przekraczającym 10%, ale nieprzekraczającym 20%.
średni	Budynki utrzymane należyście gdzie występują ewentualne uszkodzenia i ubytki niezagrażające bezpieczeństwu użytkowników lokali o stopniu zużycia przekraczającym 20%, ale nieprzekraczającym 70%. Wymagana jest bieżąca konserwacja oraz roboty remontowe i naprawcze pojedynczych elementów obiektu.
zły	Elementy budynku posiadają znaczne uszkodzenia, okres ich użytkowania przekroczył trwałość techniczną. Wymagany jest kompleksowy remont lub przeznaczenie budynku do rozbiórki. Stopień zużycia przekraczający 70%.

Tabela 7 Kryteria oceny stanu technicznego budynków

5. Ocena stanu technicznego budynków następuje na podstawie okresowych kontroli przeprowadzanych na podstawie przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane.
6. Stawka czynszu po uwzględnieniu wszystkich obniżek, o których mowa w ust. 3 nie może być mniejsza niż 40% stawki bazowej.

§ 24. Zmiany stawek w czasie trwania umowy

- Dokonywanie zmian w wysokości czynszu może nastąpić w czasie trwania umowy najmu, w przypadku gdy:
 - zwiększy się wartość użytkowa lokalu wskutek dokonanych przez Wynajmującego prac remontowych, co nie dotyczy czynszu najmu socjalnego;
 - zmniejszy się wartość użytkowa lokalu wskutek pogorszenia się stanu technicznego budynku lub lokalu wskutek wystąpienia czynników mających charakter siły wyższej lub innych niezależnych od najemcy.
- Podstawą dokonania zmian w wysokości czynszu z przyczyn zawartych w ust. 1 powinien być protokół potwierdzający fakty uzasadniające podwyżkę lub obniżkę czynszu.
- Dokonanie przez najemcę ulepszeń lokalu mieszkalnego na jego koszt za zgodą wynajmującego i na podstawie pisemnej umowy określającej sposób rozliczeń nie powoduje zmiany wysokości czynszu najmu, nie dotyczy to jednak zmiany systemu ogrzewania.

§ 25. Warunki obniżenia czynszu

- Ustala się następujące zasady uprawniające do obniżki czynszu ze względu na wysokość dochodów i wysokość obniżki czynszu:
 - średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich 3 miesięcy przed datą złożenia wniosku nie przekracza poziomu określonego w uchwale Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich nr LI/663/22 z dnia 31 marca 2022 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kąty Wrocławskie;
 - obniżkę czynszu przyznaje się najemcom, spełniającym kryterium, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, zajmującym lokal, którego powierzchnia użytkowa w przeliczeniu na liczbę członków gospodarstwa domowego nie przekracza
 - 35 m² - dla 1 osoby,
 - 40 m² - dla 2 osób,
 - 45 m² - dla 3 osób,
 - 55 m² - dla 4 osób,
 - 65 m² - dla 5 osób,
 - 70 m² - dla 6 osób, a w razie zamieszkiwania w lokalu mieszkalnym większej liczby osób dla każdej kolejnej osoby zwiększa się powierzchnię tego lokalu o 5 m²;

Powierzchnię tę powiększa się o 15 m², jeżeli w lokalu mieszkalnym zamieszkuje osoba niepełnosprawna poruszająca się na wózku lub osoba niepełnosprawna, której niepełnosprawność wymaga zamieszkiwania w oddzielnym pokoju, fakt ten należy odpowiednio udokumentować.

- 3) obniżki czynszu udziela się na pisemny wniosek najemcy na okres 12 miesięcy;
 - 4) najemca ubiegający się o obniżkę czynszu obowiązany jest złożyć deklarację o wysokości dochodów wszystkich pełnoletnich członków gospodarstwa domowego.
2. Wysokość udzielonej obniżki zróżnicowana jest w zależności od poziomu dochodu gospodarstwa domowego najemcy. Kwotę udzielonej obniżki ustala się na poziomie:

RODZAJ GOSPODARSTWA	WYSOKOŚĆ DOCHODU	WYSOKOŚĆ OBNIŻKI
GOSPODARSTWO JEDNOOSOBOWE	powyżej 140% i poniżej 175% najniższej emerytury ¹	15%
	powyżej 100% i poniżej 140% najniższej emerytury ¹	25%
GOSPODARSTWO WIELOOSOBOWE	powyżej 80% i poniżej 125% najniższej emerytury ¹	15%
	powyżej 60% i poniżej 80% najniższej emerytury ¹	25%

Tabela 8 Wysokość dochodu powożniająca do obniżki czynszu

3. Stawka czynszu uzyskana po zastosowaniu obniżki czynszu, o której mowa w ust. 1 i 2, nie może być niższa niż stawka czynszu ustalona dla lokalu objętego najmem socjalnym
4. Za dochód, o którym mowa w ust. 1 pkt 1) uważa się dochód, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych.
5. Do dochodu nie wlicza się:
 - a) wypłaty w ramach programu 500+,
 - b) świadczenia pomocy materialnej dla uczniów,
 - c) dodatków dla sierot zupełnych,
 - d) jednorazowych zapomóg z tytułu urodzenia się dziecka,
 - e) zasiłków pielęgnacyjnych,
 - f) zasiłków okresowych z pomocy społecznej,
 - g) jednorazowych świadczeń pieniężnych i świadczeń w naturze z pomocy społecznej,
 - h) zapomogi pieniężnej, o której mowa w przepisach o zapomodze pieniężnej dla niektórych emerytów, rencistów i osób pobierających świadczenia przedemerytalne albo zasiłki przedemerytalne,
 - i) dodatku mieszkaniowego.

§ 26. Tryb rozpatrywania wniosków o obniżkę

1. Informacja o przyznaniu obniżki czynszu lub odmowie przyznania obniżki czynszu udzielana jest wnioskodawcy na piśmie.
2. W przypadku pozytywnej weryfikacji wniosku, obniżka czynszu udzielana jest od 1 dnia miesiąca następującego po złożeniu wniosku.
3. Zmiana wysokości dochodów przypadających na członka gospodarstwa domowego wskazanych w deklaracji złożonej przez najemcę, które nastąpiły w okresie 12 miesięcy od dnia zastosowani obniżki czynszu nie mają wpływu na jej wysokość.
4. W przypadku gdy utrzymujący się niski dochód gospodarstwa domowego to uzasadnia, na wniosek najemcy można udzielać obniżek czynszu na kolejne 12-miesięczne okresy.
5. W przypadku uzyskania przez najemcę obniżki na podstawie danych niezgodnych z prawdą, najemca obowiązany jest zwrócić Gminie równowartość nienależnie otrzymanego obniżenia czynszu.

§ 27. Wyłączenia obniżek czynszu

1. Obniżka czynszu nie dotyczy:
 - a) najmu socjalnego lokalu,
 - b) tymczasowym pomieszczeń,

¹ najniższa emerytura - kwota emerytury ogłoszona przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych

- c) czynszu ustalonego w drodze przetargu,
- 2. Wniosek o obniżkę nie będzie uwzględniany jeśli wnioskodawca:
 - a) posiada zadłużenie w opłatach za zajmowany lokal z wyłączeniem przypadków, gdy zawarte zostały i realizowane są przez okres co najmniej 6 miesięcy ugody na spłatę zadłużenia w ratach lub porozumienia w sprawie odpracowania zadłużenia w formie świadczenia rzeczowego,
 - b) otrzymał wypowiedzenie umowy najmu lokalu,

§ 28. Termin wniosku o obniżkę

Wnioski o obniżenie czynszu z uwagi na trudną sytuację materialną wraz z deklaracją o dochodach można składać od dnia 1 marca 2023 r.

§ 29. Windykacja należności czynszowych

1. Gmina prowadzi bieżący nadzór nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz monitoring bieżących należności, polegających na regularnym wysyłaniu wezwań do zapłaty i zawiadomień o braku bieżących płatności.
2. Celem zwiększenia skuteczności podejmowanych działań wobec osób trwale zalegających z opłatami z tytułu korzystania z lokali mieszkalnych będą podejmowane działania w zakresie:
 - 1) Prowadzenia windykacji poprzez bezpośrednie negocjacje z dłużnikiem w sprawie spłaty zadłużenia;
 - 2) Kierowania spraw na drogę postępowania sądowego i egzekucyjnego;
 - 3) Ponownego kierowania spraw na drogę postępowania egzekucyjnego;
3. Najemcom zalegającym z zapłatą czynszu i opłat za media, którzy zwrócili się do Gminy Kąty Wrocławskie z wnioskiem o udzielenie pomocy w spłacie zobowiązań udziela się pomocy na zasadach określonych w odrębnych aktach prawnych.

§ 30. Zaległości czynszowe

Najemcom lokali mieszkalnych udziela się pomocy w spłacie wymagalnych zobowiązań wobec Gminy z tytułu czynszu najmu poprzez umarzanie należności, odraczanie terminu ich płatności lub rozłożenie należności na raty. Zasady w tym zakresie określa ustawa z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych.

Rozdział VI

SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY

§ 31. Zarządca

1. Zarządzanie zasobem mieszkaniowym Gminy należy do zadań Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Kątach Wrocławskich.
2. Zakład Gospodarki Mieszkaniowej wykonuje swoje zadania w oparciu o statut i pełnomocnictwa udzielone Kierownikowi Zakładu przez Burmistrza Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie oraz uchwały Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich.

§ 32. Zasada kontynuacji

Na lata 2023 – 2027 nie przewiduje się zmian w sposobie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

§ 33. Czynności zarządcze

Zarządzanie nieruchomościami powierzonymi Zakładowi Gospodarki Mieszkaniowej polega na podejmowaniu wszelkich czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości i ich części w stanie nie pogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem, poprzez między innymi:

- 1) prowadzenie spraw remontowych w zakresie zasobu mieszkaniowego Gminy, a także nadzór nad ich realizacją i eksploatacją zasobu;
- 2) prowadzenie postępowań o udzielenie zamówień publicznych w zakresie robót remontowych, usług i dostaw dotyczących zarządzanego zasobu i zawieranie umów z wykonawcami;

- 3) prowadzenie obsługi technicznej, eksploatacyjnej i finansowej zasobu mieszkaniowego;
- 4) dysponowanie lokalami i zawieranie umów z najemcami lokali użytkowych oraz zawieranie umów z najemcami lokali mieszkalnych z osobami wskazanymi przez Gminę;
- 5) windykację należności gminnych od najemców;
- 6) wprowadzanie i wdrażanie racjonalnego systemu zarządzania zasobem;
- 7) reprezentowanie Gminy jako właściciela we wspólnotach mieszkaniowych.

Rozdział VII

ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ.

§ 34. Źródła finansowania

Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2023-2027 są:

1. Czynsze najmu.
2. Środki z budżetu Gminy.
3. Odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokali przez osoby nie posiadające tytułu prawnego.

§ 35. Budżet ZGM

Zakład Gospodarki Mieszkaniowej pokrywa swoje wydatki bezpośrednio z budżetu Gminy, a pobrane dochody odprowadza na rachunek odpowiednich dochodów budżetu Gminy. Podstawę funkcjonowania gospodarki finansowej Zakładu stanowi plan dochodów i wydatków, zwany planem finansowym.

Rozdział VIII

WYSOKOŚĆ WYDATKÓW W KOLEJNYCH LATACH, Z PODZIAŁEM NA KOSZTY BIEŻĄCEJ EKSPLOATACJI, KOSZTY REMONTÓW, MODERNIZACJI BUDYNKÓW I LOKALI, KOSZTY ZARZĄDU NIERUCHOMOŚCIAMI WSPÓLNYMI ORAZ WYDATKI INWESTYCYJNE.

§ 36. Koszty utrzymania zasobu

Wykaz kosztów zasobu mieszkaniowego Gminy w latach 2018-2022 pokazuje znaczny wzrost kosztów utrzymania. Aby lokale i budynki były w należyтым stanie gmina zobowiązana jest do ponoszenia następujących kosztów:

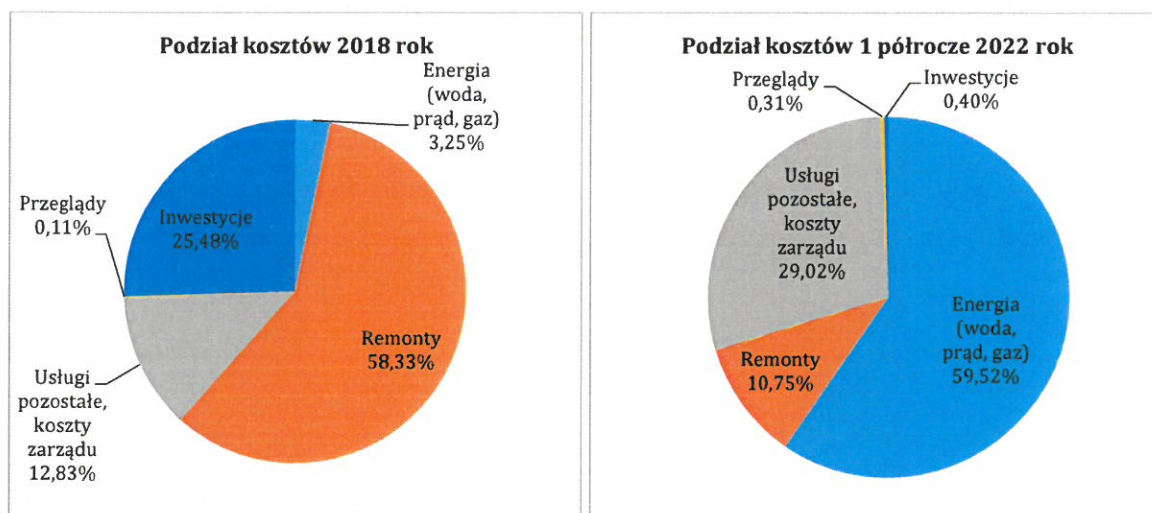
RODZAJ KOSZTU \ ROK	2018	2019	2020	2021	2022 (Stan na 30.06.2022r.)
Energia (woda, prąd, gaz)	35 302,33 zł	75 233,50 zł	189 481,01 zł	220 060,21 zł	267 557,34 zł
Remonty	634 441,24 zł	544 589,45 zł	537 968,26 zł	517 732,54 zł	48 329,48 zł
Usługi pozostałe i koszty zarządu	139 550,86 zł	170 828,11 zł	181 498,26 zł	235 010,28 zł	130 480,48 zł
Przeglądy	1 200,00 zł	4 155,10 zł	1 760,00 zł	28 680,00 zł	1 392,00 zł
Inwestycje	277 172,01 zł	17 220,00 zł	126 893,61 zł	24 447,00 zł	1 800,00 zł
Suma	1 087 666,44 zł	812 026,16 zł	1 037 601,14 zł	1 025 930,03 zł	449 559,30 zł

Tabela 9 Zestawienie kosztów utrzymania w latach 2018-2022

§ 37. Wnioski dot. struktury kosztów utrzymania

Analizując dane z lat 2018 do 2022 (pierwsze półrocze), widać znaczny wzrost kosztów na które Gmina nie ma wpływu. O ile Gmina może ograniczyć koszty związane z remontami czy inwestycjami i wstrzymać się lub przesunąć te działania na kolejne lata, tak nie ma wpływu na rosnące ceny prądu, gazu czy zarządu częściami wspólnymi nieruchomości, których jest współwłaścicielem.

Poniższe wykresy pokazują zmianę podziału kosztów w 2022 r. w stosunku do podziału kosztów w 2018 r. O ile w 2018 roku ponad 58 % wszystkich wydatków stanowiły koszty remontów to w pierwszym półroczu 2022 roku stanowią one niecałe 11 %. Natomiast największy wzrost z 3,25 % w 2018 roku do prawie 60 % w pierwszym półroczu 2022 roku możemy zauważyć w przypadku kosztów energii. Po pierwszym półroczu 2022 r. widać, że wydatki związane z usługami i kosztami zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym z współwłaścicieli, są prawie takiej samej wysokości jak za cały 2018 r., gdzie w 2018 r. stanowiły 12,8 % wszystkich kosztów, a w pierwszym półroczu 2022 r. stanowią już ponad 29 %.



Wykres 6 Podział kosztów w 2018 w porównaniu do 2022 roku

§ 38. Prognoza wydatków na utrzymanie zasobu w poszczególnych latach

W tabeli poniżej przedstawiono prognozowane koszty utrzymania i zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy w latach obowiązywania programu. Wpływ na poszczególne wydatki związane z remontami i inwestycjami mają aktualne stany zasobu i nagłe sytuacje trudne do przewidzenia.

LP.	WYDATKI	ROK				
		2023	2024	2025	2026	2027
1.	Bieżąca eksploatacja	650 000 zł	715 000 zł	786 500 zł	865 150 zł	951 665 zł
2.	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli	80 000 zł	88 000 zł	96 800 zł	106 480 zł	117 128 zł
3.	Koszty remontów, modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład zasobu	800 000 zł	880 000 zł	968 000 zł	1 064 800 zł	1 171 280 zł
4.	Wydatki inwestycyjne	500 000 zł	500 000 zł	500 000 zł	500 000 zł	500 000 zł
Razem		2 030 000 zł	2 183 000 zł	2 351 300 zł	2 536 430 zł	2 740 073 zł

Tabela 10 Prognoza wszystkich wydatków na lata 2023-2027

Rozdział IX

OPIS INNYCH DZIAŁAŃ MAJĄCYCH NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACIONALIZOWANIA GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY.

§ 39. Opis działań

Za niezbędne uznaje się działania zmierzające do poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem, a w szczególności na:

- 1) prowadzeniu systemowej zamiany lokali w myśl zasad określonych w Uchwale Nr LI/663/22 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 31 marca 2022 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Kąty Wrocławskie ze zmianami;
- 2) zapewnieniu lokali socjalnych w celu bieżącej realizacji wyroków eksmisyjnych;
- 3) poprawie stanu technicznego mieszkaniowego zasoby Gminy;
- 4) zapewnieniu regularnego i terminowego otrzymywania należności z tytułu czynszu;
- 5) wyłączeniu budynków mieszkalnych w złym stanie technicznym z użytkowania ze względu na zagrożenie życia lub zdrowia mieszkańców, celem przeprowadzenia kapitalnego remontu bądź wyburzenia, stosownie do analizy finansowej;
- 6) przeznaczenia do sprzedaży nieruchomości zabudowanych budynkami, których utrzymanie z uwagi na małą ilość lokali jest nieuzasadnione;
- 7) przeznaczeniu do sprzedaży lokali mieszkalnych usytuowanych w budynkach stanowiących współwłasność Gminy.

§ 40. Rewitalizacja i przebudowa zasobu

1. W ramach modernizacji i przebudowy gminnego zasobu mieszkaniowego, wykonywane są modernizacje mieszkań, polegające na zmianie ich struktury i sposobu użytkowania.
2. Gmina podejmuje działania w kierunku nabycia/budowy mieszkań i włączenia ich do mieszkaniowego zasobu Gminy zgodnie z Wieloletnim Planem Finansowym.

§ 41. Planowane inicjatywy

1. Planowane jest zawarcie przez Gminę umowy współpracy z Krajowym Zasobem Nieruchomości (KZN) celem pozyskania z KZN gruntów i utworzenia Społecznej Inicjatywy Mieszkaniowej (SIM), której z kolei celem będzie budowanie mieszkań komunalnych o umiarkowanym czynszu.
2. Zawarcie umowy współpracy z KZN planowane jest na I kwartał 2023r.

§ 42. Likwidacja lokali niesamodzielnych

W celu racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy podejmuje się działania ukierunkowane na likwidację lokali niesamodzielnych. Działania te obejmują scalenie pomieszczeń tak, aby powstały samodzielne lokale mieszkalne oraz sprzedaż pomieszczeń niesamodzielnych właścicielom przyległych lokali, celem adaptacji pomieszczeń do ich lokali.

§ 43. Współpraca z GOPS

Gmina realizuje i będzie rozszerzać współpracę z Gminnym Ośrodkiem Pomocy Społecznej w związku z koniecznością przeznaczenia lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu na potrzeby mieszkań chronionych, wspomaganych i treningowych – zgodnie z uchwałami Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich podjętymi w tym przedmiocie i zawartymi umowami.

§ 44. Współpraca z TBS

Gmina zamierza ocenić i zrationalizować współpracę z Towarzystwem Budownictwa Społecznego "Nasze Kąty" Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu w zakresie zawartej umowy i wykupionych partycypacji w Kątach Wrocławskich przy ul. Kołłątaja w pierwszej połowie 2023 r. Pozwoli to na podjęcie kroków mających na celu usprawnienie współpracy pozwalającej na kierowanie do przedmiotowych lokali osób wytypowanych przez Gminę.

Spis Tabel

Tabela 1 Prognozowana wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy na kolejne lata	4
Tabela 2 Stan techniczny budynków z podziałem na własność i lokalizację	5
Tabela 3 Prognozowana zmiana stanu technicznego zasobu w odniesieniu do budynków na lata 2023-2027	6
Tabela 4 Prognozowana zmiana stanu technicznego zasobu lokali na lata 2023-2027	7
Tabela 5 Obrazująca wzrost zapotrzebowania społeczeństwa na lokale z mieszkaniowego zasobu Gminy ..	8
Tabela 6 Planowane procentowe nakłady na remonty w poszczególnych latach	9
Tabela 7 Kryteria oceny stanu technicznego budynków	12
Tabela 8 Wysokość dochodu upoważniająca do obniżki czynszu	13
Tabela 9 Zestawienie kosztów utrzymania w latach 2018-2022	15
Tabela 10 Prognoza wszystkich wydatków na lata 2023-2027	16

Spis Wykresów

Wykres 1 Powierzchnia wszystkich lokali mieszkalnych z zasobu Gminy z podziałem na lokale położone w mieście i na wsi	4
Wykres 2 Podział własności budynków, w których znajdują się lokale mieszkalne należące do Gminy	4
Wykres 3 Lokale mieszkalne z podziałem na własność budynków	4
Wykres 4 Podział lokali mieszkalnych według stanu technicznego	6
Wykres 5 Stan techniczny lokali mieszkalnych w budynkach należących do Gminy	7
Wykres 6 Podział kosztów w 2018 w porównaniu do 2022 roku	16

Przewodnicząca Rady Miejskiej
w Kątach Wrocławskich
Ania Skórczak

UZASADNIENIE

Do uchwały nr Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 24 listopada 2022 r. w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kąty Wrocławskie na lata 2023 – 2027.

Opracowanie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kąty Wrocławskie na lata 2023 – 2027 jest realizacją obowiązku, który nakłada ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Przyjęty uchwałą Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich nr XXXIX/506/18 Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kąty Wrocławskie z dnia 22 lutego 2018 r. obejmuje lata 2018-2022. W związku z powyższym konieczne jest podjęcie nowej uchwały na kolejny okres 5 lat, tj. na lata 2023-2027.

Celem wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kąty Wrocławskie jest wdrożenie racjonalnej polityki mieszkaniowej, poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu, określenia polityki czynszowej zapewniającej utrzymanie zasobu w należytych stanie technicznym oraz zwiększenie efektywności zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.