

UCHWAŁA NR XIV/109/2025
RADY MIEJSKIEJ W BOLESŁAWCU

z dnia 26 czerwca 2025 r.

**w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Gminy Bolesławiec na lata 2025-2030”**

Na podstawie art. 18, ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907, 1940) 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 2023r. poz. 725) uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bolesławiec na lata 2025-2030” w brzmieniu określonym z załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Bolesławiec

§ 3. 3. Traci moc uchwała Rady Miejskiej w Bolesławcu nr XIII/99/2025 z dn. 22.05.2025r w sprawie przyjęcia „Wieloletniego Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bolesławiec na lata 2025-2029” (Dz. Urz. woj. Łódzkiego z 2025, poz. 6160).

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Bolesławcu

Artur Dulski

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM

GMINY BOLESŁAWIEC NA LATA 2025-2030

Rozdział 1.

Mieszkaniowy zasób Gminy Bolesławiec

§ 1. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Bolesławiec tworzą lokale stanowiące własność Gminy.

2. W skład mieszkaniowego zasobu gminy wchodzi:

- 1) lokale mieszkalne – 8,
- 2) lokale związane z najmem socjalnym – 0;
3. Nie przewiduje się powiększenia mieszkaniowego zasobu poprzez budowę nowych mieszkań.
4. Prognozę dotyczącą wielkości oraz stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach określa tabela Nr 1.

Rozdział 2.

Remonty i modernizacja

§ 2. 1. Realizacja inwestycji, remontów i modernizacji ma na celu utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie niepogorszonym.

2. Wydatki będą realizowane w miarę potrzeb i możliwości finansowania gminy.
3. Analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego określa tabela Nr 2.

Rozdział 3.

Sprzedaż lokali

§ 3. 1. Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych każdorazowo określają uchwały Rady Miejskiej w Bolesławcu.

2. Na lata 2025-2030 nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy z inicjatywy Gminy.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej

§ 4. Czynsz za lokale mieszkalne obejmuje koszty administrowania, konserwacji, utrzymania technicznego budynku i utrzymania terenu wokół budynków.

§ 5. Czynniki obniżające i podwyższające stawkę bazową czynszu za lokale mieszkalne określa tabela Nr 3.

§ 6. Stawkę bazową czynszu miesięcznego za 1 m² powierzchni użytkowej ustala Burmistrz Miasta i Gminy Bolesławiec stosownym zarządzeniem.

§ 7. W celu dokładnej analizy stawek czynszu oraz ich podwyżek zarządca budynku powinien dokonywać bieżącej szczegółowej analizy kosztów poszczególnych budynków komunalnych.

§ 8. Przez powierzchnię użytkową lokalu rozumie się powierzchnie wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczym potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania. Za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów, loggii, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych do przechowywania opału.

Rozdział 5.

Zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy

§ 9. 1. Budynkami stanowiącymi mieszkaniowy zasób Gminy Bolesławiec zarządza Burmistrz Miasta i Gminy Bolesławiec.

2. Zarządca jest szczególnie zobowiązany do:

- 1) kontroli prawidłowego używania lokali i części przynależnych zgodnie z przeznaczeniem,
- 2) utrzymania lokali i części przynależnych w stanie nie pogorszonym przy uwzględnieniu stopnia normalnego użycia, a w szczególności zobowiązuje się do dokonywania niezbędnych napraw, remontów i konserwacji wynikających z bieżącej eksploatacji przedmiotu, przy uwzględnieniu normalnego z niego korzystania,
- 3) przestrzegania zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bolesławiec uchwalonych przez Radę Miejską w Bolesławcu,
- 4) zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najmem lokali,
- 5) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2025-2030 stanowią czynsze z tytułu najmu lokali wpłacane na konto Gminy Bolesławiec oraz środki pozyskane ze źródeł zewnętrznych.

§ 10. Nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach.

Rozdział 6.

Finansowanie gospodarki mieszkaniowej

§ 11. 1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są dochody z czynszów za lokale mieszkalne oraz w miarę potrzeb środki własne gminy.

2. Należy dążyć do tego, aby gospodarka mieszkaniowa samofinansowała się.

3. Przyjmuje się, iż wydatki na cele mieszkaniowe będą kształtować się na podstawie wartości szacunkowych, zgodnie z tabelą nr 4 i będą uzależnione od czynników zewnętrznych m.in. takich jak sytuacja gospodarcza gminy.

Rozdział 7.

Polityka Gminy w zakresie racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym Zasobem Gminy

§ 12. 1. W związku z pogarszającym się stanem technicznym mieszkaniowego zasobu Gminy, konieczne jest dokonywanie remontów mieszkań celem utrzymania ich w należytym stanie technicznym.

2. Remonty, o których mowa w ust. 1, obejmują taki zakres, który nie wymaga przydzielenia najemcom lokalu zamiennego.

§ 13. 1. Zasady sprzedaży i stosowania preferencji dla kupujących określa Rada Miejska w drodze odrębnej uchwały.

2. Sprzedaż lokali może być prowadzona na wniosek najemcy.

Tabela 1
PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ZASOBU MIESZKANIOWEGO

Lp.	Wyszczególnienie lokali (adres)	Liczba lokali mieszkaniowych	Pow. w m ²	Wypożyczenie lokali	Plan sprzedaży lokali - rok	Stan techniczny
1	Bolesławiec, ul. Kościuszki 6	Lokal Nr 6/3 Lokal Nr 6/3a Lokal Nr 6/4 Lokal Nr 6/5 Lokal Nr 6/6 <u>Lokal Nr 6/7</u> 6 szt.	28,5 31,2 62,87 62,8 62,4 48,8	Instalacja elektryczna, wodno- kanalizacyjna i co. we wszystkich lokalach	0	dobry/dostateczny
			296,57			
3	Bolesławiec, ul. 11 Listopada 2	Lokal nr 1 <u>Lokal nr 2</u> 2 szt.	38,82 54,00 98,82	Instalacja elektryczna, wodno- kanalizacyjna i c.o.	0	dobry/dostateczny
		8 lokali	395,39			

Tabela nr 2
PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI LOKALI MIESZKALNYCH OPISANYCH W TABELI NR 1 W LATACH 2025-2030

Lokale mieszkalne w budynku przy ulicy Kościuszki 6 w Bolesławcu	- remont poszycia dachowego: 2025 etap I 2026 -etap II - bieżące naprawy zużytych urządzeń przy piecu grzewczym co./ serwis pieca do czasu wymiany kotła (2025-2027) - wymiana kotła co. – 2027r. - wymiana instalacji wodno-kanalizacyjnych sukcesywnie w poszczególnych lokalach mieszkalnych i przestrzeniach wspólnych -2029r
Lokale mieszkalne w budynku przy ulicy 11 Listopada w Bolesławcu	- remont poszycia dachowego – 2028r.

Tabela nr 3
ZASADY PODWYŻSZANIA LUB OBNIŻANIA STAWKI BAZOWEJ CZYNOSU W ZALEŻNOŚCI OD KOMFORTU LUB DYSKOMFORTU LOKALU MIESZKALNEGO

I. Pojęcie lokalu mieszkalnego, dla którego obowiązuje 100% stawka bazowa czynszu:

Lokal mieszkalny wyposażony w następujące urządzenia:

- centralne ogrzewanie bez konieczności obsługi przez lokatora,
- posiadający doprowadzoną bieżącą wodę,
- posiadający łazienkę i WC w obrębie lokalu,
- posiadający niezależne wejście.

II. Tabela procentowej regulacji wysokości stawki bazowej czynszu

Lp.	Parametry zwiększające lub obniżające standard mieszkania	Procent zwyżki stawki	Procent obniżki stawki
		bazowej czynszu	bazowej czynszu
1.	Centralne ogrzewanie z koniecznością obsługi przez lokatora	-	5
2.	Brak centralnego ogrzewania	-	20
3.	Brak bieżącej wody	-	10
4.	Brak WC w obrębie lokalu	-	8
5.	Brak instalacji elektrycznej	-	10
6.	Brak łazienki	-	12
7.	Wejście z klatki schodowej lub wspólnego korytarza	-	2
8.	Lokal z balkonem lub tarasem	2	-
9.	Pomieszczenie przynależne (piwnica strych)	4	-
10.	Mieszkanie w budynku o ścianach stałych z gipsu lub eternitu	-	10

Zmniejszenie stawki bazowej czynszu regulowanego nie może przekroczyć 50%.

Wysokość czynszu ustalana jest jako iloczyn powierzchni użytkowej lokalu oraz stawki bazowej czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu ustalonej Zarządzeniem Burmistrza Miasta i Gminy, powiększony lub pomniejszony o procent wynikający z tabeli regulacji stawki za standard mieszkania określony w pkt II.

Podwyżki czynszu i innych opłat za używanie lokalu z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela nie mogą być dokonywane częściej, niż co 6 miesięcy z zachowaniem zasad określonych w art. 9 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725).

Czynsz ustalony Zarządzeniem Burmistrza Miasta i Gminy wchodzi w życie po upływie, co najmniej 1 miesiąca od dnia podjęcia zarządzenia z początkiem następnego miesiąca.

III. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

Gospodarka mieszkaniowa finansowana jest z wpływów za czynsze i opłaty wnoszone przez lokatorów i uzupełniane w razie potrzeby ze środków budżetu gminy uchwalonych na ten cel przez Radę Miejską oraz środki pozyskane ze źródeł zewnętrznych.

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

1. Dopuszcza się dokonywanie zamian lokali pomiędzy lokatorami na ich wniosek za pisemną zgodą Burmistrza Miasta i Gminy.

2. Nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych.

V. Zarząd lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy

Zarząd lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy sprawuje Burmistrz Miasta i Gminy.

Tabela nr 4

**WYSOKOŚĆ KOSZTÓW W KOLEJNYCH LATACH, Z PODZIAŁEM NA KOSZTY BIEŻĄCEJ
EKSPLOATACJI, KOSZTY REMONTÓW ORAZ KOSZTY MODERNIZACJI LOKALI, BUDYNKÓW,
WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY, KOSZTY ZARZĄDU
NIERUCHOMOŚCIAMI WSPÓLNYMI I KOSZTY INWESTYCYJNE**

PROGNOZOWANE KOSZTY W LATACH 2025 - 2030						
WYSZCZEGÓLNIENIE/ROK	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Koszty bieżącej eksploatacji	51 000,00	53 000,00	55 000,00	58000,00	58 000,00	58 000,00
Koszty remontów lokali i budynków	10 000,00	10 000,00	12 000,00	12 000,00	15 000,00	18 000,00
Koszty modernizacji lokali i budynków	0	0	0	0	0	0
Koszty zarządu nieruchomościami	0	0	0	0	0	0
Koszty inwestycyjne	51 000,00	55 000,00	60 000,00	55 000,00	30 000,00	0
Razem	112 000,00	118 000,00	127 000,00	125 000,00	103 000,00	76 000,00

Uzasadnienie

do projektu uchwały w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bolesławiec na lata 2025-2030.

Opracowanie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bolesławiec jest realizacją obowiązku, który nakłada ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Gminy zgodnie z art. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego jest podstawowym zadaniem Gminy. Celem Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bolesławiec na lata 2025 – 2030 jest wdrożenie racjonalnej polityki mieszkaniowej zmierzającej do zwiększenia możliwości zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych najuboższych mieszkańców gminy, poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu, określenia polityki czynszowej zapewniającej utrzymanie zasobu w należytym stanie technicznym oraz zwiększenia efektywności zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.