

**UCHWAŁA NR .....  
RADY GMINY KOBIERZYCE**

z dnia 27 września 2024 r.

**w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kobierzyce  
na lata 2024 – 2029 r.**

Na podstawie Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 15 oraz art. 40 ust. 2 pkt 3 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. 2024 r., poz. 609 ze zm.) w związku z art. 4 ust. 1 i 3, art. 20 ust. 1, 2a i 2b, 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 ( Dz.U. 2023 r., poz. 725 ) Rada Gminy Kobierzyce uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.**

**Postanowienia ogólne**

**§ 1. 1.** Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kobierzyce na lata 2024-2029.

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

3. Jako priorytetowe określa się następujące działania:

- 1) stopniowa racjonalizacja i urealnienie opłat czynszu za lokale mieszkalne,
- 2) racjonalne gospodarowanie środkami z budżetu Gminy przeznaczonymi na utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy,
- 3) poprawa stanu technicznego lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy,
- 4) udzielanie racjonalnych bonifikat dla najemców zgłaszających chęć wykupu lokalu,
- 5) dążenie do zacieśnienia współpracy ze wspólnotami mieszkaniowymi w zakresie poprawy stanu technicznego budynków,
- 6) dążenie do sprzedaży lokali znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy,
- 7) kształtowanie odpowiedniej polityki zagospodarowania przestrzennego w zakresie przeznaczenia terenów pod budownictwo mieszkaniowe,

4. Priorytetem przy realizacji inwestycji i remontów nieruchomości będzie w pierwszej kolejności usuwanie stanów awaryjnych zagrażających bezpieczeństwu mieszkańców i mienia oraz konstrukcji technicznej budynku, a w dalszej kolejności działania podnoszące standard mieszkania.

5. Za cel polityki remontowej nieruchomości przyjmuje się doprowadzenie do wyrównania stanów technicznych wszystkich budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, poprzez przyjęcie zasady, iż nakłady na remonty pozwolą na utrzymanie budynków w stanie niepogorszonym, a budynki będą posiadać sprawnie działające instalacje wodociągowe, kanalizacyjne, bezpieczną instalację elektryczną odpowiadającą obecnym wymogom technicznym oraz niskie zużycie ciepła będące wynikiem dokonanej termomodernizacji.

## Rozdział 2.

### Prognoza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Kobierzyce

§ 2. 1. Gminny zasób mieszkaniowy tworzą lokale mieszkalne usytuowane w budynkach stanowiących w całości własność Gminy oraz lokale położone w budynkach będących współwłasnością Gminy i osób fizycznych -w budynkach wspólnot mieszkaniowych, a także lokale mieszkalne wynajmowane od innych właścicieli.

#### 2. Aktualna wielkość zasobu mieszkaniowego: Lokale mieszkalne

Budynek /lokal mieszkalny	Zasób mieszkaniowy Gminy [ilość mieszkań]	Ilość mieszkań ogółem	Udział Gminy w nieruchomości [%]	Stan techniczny obiektu	Planowana sprzedaż
<b>Budziszów</b>					
ul. Słoneczna 12	9	9	100	b. dobry	nie
ul. Słoneczna 23	8	9	88,47	dobry	nie
<b>Domasław</b>					
ul. Wrocławska 20	8	10	87,33	dobry	nie
<b>Kobierzyce</b>					
ul. Witosa 13	5	6	84,00	dobry	nie
ul. Robotnicza 1	6	6	100	b. dobry	nie
ul. Sportowa 4-6	5	11	44,78	zły	2027
ul. Sportowa 8	4	8	37,10	zły	2027
<b>Krzyżowice</b>					
ul. Główna 18	1	1	100	dobry	nie
<b>Pustków Wilczkowski</b>					
ul. Wrocławska 2	2	2	100	dobry	nie
<b>Pustków Żurawski</b>					
ul. Kolejowa 42	21	21	100	dobry	nie
<b>Ślęza</b>					
ul. Boczna 4	9	9	100	b. dobry	nie
<b>Tyniec Mały</b>					
ul. Zdrowa 2	2	2	100	b. dobry	nie
ul. Świdnicka 6	2	3	75,00	dobry	nie
<b>Tyniec nad Ślężą</b>					
ul. Polna 9	3	6	55,61	zły	2026
<b>Wysoka</b>					
ul. Lipowa 4	2	4	53,80	dobry	2024
Razem	87				

3. W ramach prognozy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy będą podejmowane czynności, których celem jest zmniejszanie ilości lokali znajdujących się w złym oraz średnim stanie technicznym.

4. Podstawowym zadaniem Gminy będzie utrzymanie właściwego stanu technicznego lokali i budynków oraz utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy w stanie nie pogorszonym.

5. Ze względu na zapotrzebowanie na lokale z mieszkaniowego zasobu, Gmina będzie dążyła w ramach swoich możliwości do wyodrębnienia i adaptacji nowych lokali.

6. W związku z możliwością wykupu lokali znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy przez najemców posiadających umowy najmu na czas nieoznaczony mieszkaniowy zasób Gminy w latach 2024-2029 będzie się sukcesywnie zmniejszał.

#### 7. Prognozowany mieszkaniowy zasób Gminy Kobierzyce na lata 2024-2029.

Mieszkaniowy zasób Gminy w latach	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Ilość lokali mieszkalnych	83	79	91	100	104	110

Ilość lokali mieszkalnych - najem socjalny	6	8	8	8	8	8
Razem	89	87	99	108	112	118

8. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego jest bardzo zróżnicowany i zależy od długości okresu eksploatacji oraz prowadzonych remontów. Większość budynków wymaga modernizacji, ze względu na ich wiek oraz ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych:

- 1) Czynniki mającymi istotny wpływ na stan techniczny budynku są między innymi: wiek budynku, rodzaj zabudowy, rodzaj konstrukcji budynku, rodzaj i stan pokrycia dachowego, sposób podpiwniczenia i izolacji budynku, warunki gruntowe, sposób utrzymania budynku.
- 2) Ocena stanu technicznego budynków:
  - a) bardzo dobry – budynek w okresie objęty prognozą nie wymaga remontów, wymagane wykonanie robót mających na celu utrzymanie sprawności technicznej elementów budynków - konserwacja, zużycie eksploatacyjne elementów budynku nie przekracza 10%,
  - b) dobry – 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 tych elementów i utrzymanie budynku we właściwym stanie technicznym -naprawa bieżąca; zużycie eksploatacyjne elementów budynku mieści się w przedziale 10% - 30%,
  - c) dostateczny - - uszkodzone elementy budynku wymagany remont polegający na wymianie co najmniej jednego elementu budynku; zużycie eksploatacyjne elementów budynku mieści się w przedziale 31% -75%,
  - d) zły - uszkodzone elementy budynku wymagające przeprowadzenia naprawy głównej; zużycie eksploatacyjne elementów budynku przekracza 75%.

#### 9. Powiększenie zasobu mieszkaniowego:

- 1) Gmina Kobierzyce odzyskuje lokale mieszkalne w wyniku naturalnego ruchu ludności. Liczba pozyskiwanych w ten sposób lokali, w ramach istniejącego zasobu mieszkaniowego, nie zabezpiecza zapotrzebowania na realizowanie nałożonego ustawą obowiązku zapewnienia lokali mieszkalnych oraz lokali z najmem socjalnym, a także świadczenia pomocy mieszkaniowej rodzinom o niskich dochodach. Z uwagi na utrzymujący się deficyt mieszkań i wciąż rosnące potrzeby mieszkańców za priorytetowe uznaje się następujące działania:
  - a) budowa lokali mieszkalnych,
  - b) nabywanie budynków i ich adaptacja na cele mieszkalne,
  - c) zakup kontenerów, mieszkalnych pod najem socjalny, przystosowanych do zamieszkania,
  - d) w przypadkach, w których brak będzie możliwości umieszczania osób w lokalach mieszkalnych należących do zasobu Gminy Kobierzyce dopuszcza się najem lokali od innych właścicieli i ich podnajem w celu zapewnienia warunków mieszkaniowych na terenie Gminy Kobierzyce w szczególności dla repatriantów, a także najemców, którym zaszła konieczność przydzielenia lokalu zamiennego w związku z koniecznością opróżnienia lokalu ze względu na planowane lub realizowane inwestycje gminy oraz w zakresie realizacji wyroków, w których sąd orzeka o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu mieszkalnego.
- 2) W prognozowanym okresie 2024-2029 przewidywane jest zwiększenie zasobu mieszkaniowego o 29 lokali uzyskanych w wyniku budowy komunalnych budynków mieszkalnych.
- 3) Odpłatne zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego o którym jest mowa w § 2 ust. 9 pkt 1) lit. d), będzie następowało na podstawie zarządzenia Wójta Gminy Kobierzyce.

### Rozdział 3.

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

##### **§ 3. 1. Analiza potrzeb mieszkaniowych:**

- 1) Wielkość potrzeb mieszkaniowych wyznaczają ustawowe obowiązki Gminy oraz liczba złożonych wniosków dotyczących przydziału mieszkań.

2) Konieczność tworzenia i powiększenia zasobu lokali mieszkalnych z najmem socjalnym jest m.in. następstwem regulacji ustawowej zobowiązującej do zapewnienia lokalu mieszkalnego z najmem socjalnym osobie wobec której sąd orzekł o uprawnieniu otrzymania lokalu mieszkalnego w systemie najmu socjalnego.

## 2. Plan remontów i modernizacji.

- 1) W celu poprawienia stanu technicznego budynków oraz utrzymania ich w dobrym stanie technicznym niezbędne jest wykonanie szeregu prac remontowych.
- 2) Stan techniczny zasobu, w tym jego wiek oraz stopień zużycia, wyznaczają potrzeby remontów bieżących oraz modernizacji.
- 3) Prace remontowe będą prowadzone sukcesywnie w oparciu o stan techniczny budynków, wynikający m. in. z przeglądów technicznych budynków wykonywanych zgodnie z przepisami prawa budowlanego, a także z przeprowadzonych ekspertyz i opinii.
- 4) Prace remontowe będą prowadzone sukcesywnie, a na obiektach wymagających przeprowadzenia pilnych remontów w pierwszej kolejności.
- 5) Potrzeby mieszkaniowe w budynkach wspólnot mieszkaniowych ustalane są przez zarządy poszczególnych wspólnot. Gmina natomiast przekazuje zaliczki na fundusz remontowy, za lokale będące jej własnością, zgodnie z uchwałami wspólnot.
- 6) Po analizie stanu technicznego budynków ustalono następujący plan remontowy:

Adres	Zakres prac	Termin realizacji
Budziszów ul. Słoneczna 12	Rozbiórka starych pomieszczeń gospodarczych i wykonanie nowych	2024
Budziszów ul. Słoneczna 12	Zakup i montaż nowej instalacji centralnego ogrzewania	2024-2025
Budziszów ul. Słoneczna 23	Rozbiórka starych pomieszczeń gospodarczych i wykonanie nowych	2024
Budziszów ul. Słoneczna 23	Zakup i montaż nowej instalacji centralnego ogrzewania	2024-2025
Domasław ul. Wrocławska 20	Remont klatki schodowej i lokali mieszkalnych	2024-2027
Kobierzyce ul. W. Witosa 13	Remont klatki schodowej i części piwnicznej	2025-2026
Kobierzyce ul. Robotnicza 1	Remont pomieszczeń piwnicznych	2026
Kobierzyce ul. Robotnicza 1	Wykonanie nawierzchni z kostki betonowej pod istniejące miejsca parkingowe	2026
Krzyżowice ul. Główna 18	Modernizacja instalacji centralnego ogrzewania	2027
Tyniec Mały ul. Świdnicka 6	Zakup i montaż nowej instalacji centralnego ogrzewania	2025
Pustków Wilczkowski ul. Wrocławska 2	Modernizacja systemu odwodnienia budynku (kanalizacja deszczowa)	2024
Pustków Wilczkowski ul. Wrocławska 2	Remont pomieszczenia kotłownia	2024
Pustków Wilczkowski ul. Wrocławska 2	Modernizacja instalacji centralnego ogrzewania	2026
Pustków Żurawski ul. Kolejowa 42	Modernizacja instalacji centralnego ogrzewania	2026

- 7) W zależności od potrzeb finansowych Gminy w każdym roku budżetowym należy przewidzieć środki finansowe na remonty gminnego zasobu mieszkaniowego. Pozwoli to w okresie objętym programem gospodarowania na realizację bieżących napraw i konserwacji.

## Rozdział 4.

### Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 4. 1. Głównym celem gminy w zakresie gospodarowania mieniem komunalnym jest sprzedaż lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących wspólnoty mieszkaniowe.

2. Gmina nie planuje sprzedaży lokali mieszkalnych mieszczących się w budynkach mieszkalnych stanowiących 100% własności Gminy w nieruchomości.

3. Sprzedaż lokali mieszkalnych następować będzie sukcesywnie wg zasad określonych w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344 ze zm.) oraz zgodnie z przyjętymi uchwałami Rady Gminy Kobierzyce.

4. Sprzedaż lokali następować będzie na pisemne wnioski najemców.

5. Bezprzetargowa sprzedaż lokali mieszkalnych następować będzie na wniosek najemcy, z którym gmina zawarła umowę najmu na czas nieoznaczony.

6. Wolne lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy nie przeznaczone do najmu w uzasadnionych przypadkach mogą być zbyte w trybie przetargu.

7. Prognoza sprzedaży lokali mieszkalnych w latach 2024-2029:

2024	2025	2026	2027	2028	2029
2	0	12	0	0	0

8. W celu osiągnięcia prognozowanej sprzedaży lokali mieszkalnych stosowany będzie system bonifikat z tytułu wykupu lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy, ustalony w aktualnie obowiązującej uchwale Rady Gminy Kobierzyce w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Kobierzyce.

## **Rozdział 5.**

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

§ 5. 1. Ilekroć w niniejszym rozdziale jest mowa o:

- 1) powierzchni użytkowej lokalu - należy przez to rozumieć definicję wskazaną w art. 2 ust. 1, pkt 7 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. 2023 r., poz. 1610 ze zm.)
- 2) lokalu z łazienką - należy przez to rozumieć lokal z wydzielonym pomieszczeniem wyposażonym w instalację wodociągowo - kanalizacyjną umożliwiającą podłączenie urządzeń sanitarnych oraz wyposażonym w zimną i ciepłą wodę dostarczaną centralnie bądź z urządzeń do podgrzewania wody zainstalowanych w lokalu, umożliwiających zainstalowanie wanny lub/oraz brodzika i natrysku, dotyczy również pomieszczeń przeznaczonych na ten cel, a znajdujących się poza lokalem w budynku, w którym znajduje się lokal mieszkalny.

2. W celu prowadzenia właściwej gospodarki mieszkaniowym zasobem Gminy, należytego utrzymania technicznego, podniesienia standardu prowadzącego do poprawy warunków mieszkaniowych najemców lokali przyjmuje się zasady polityki czynszowej dla mieszkaniowego zasobu Gminy Kobierzyce.

3. Kierunki zmian wysokości czynszu:

- 1) uzasadnionym jest stopniowy wzrost stawki w każdym kolejnym roku obowiązywania programu,
- 2) stawka czynszu nie będzie podwyższana częściej niż 1 raz w roku,
- 3) stawka bazowa czynszu będzie ustalana Zarządzeniem Wójta Gminy Kobierzyce.

4. Dla mieszkaniowego zasobu Gminy ustala się następujące rodzaje czynszów za lokale:

- 1) czynsz z tytułu najmu mieszkalny,
- 2) czynsz z tytułu najmu socjalnego.

5. Miesięczne stawki czynszu najmu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego i lokalu mieszkalnego z najmem socjalnym ustala Wójt Gminy Kobierzyce z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa.

6. W przypadku zapewnienia przez Gminę Kobierzyce lokalu mieszkalnego repatriantom na podstawie art. 12 Ustawy z dnia 9 listopada 2000r. o repatriacji, nie pobiera się opłat za czynsz mieszkalny w okresie trwania umowy.

7. Najemca oprócz czynszu obowiązany jest do uiszczania opłat niezależnych od właściciela związanych z eksploatacją mieszkania, tj. opłat za dostawę do lokalu energii elektrycznej, wody, za odbiór nieczystości płynnych, antenę zbiorczą, w przypadku, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub usług.

8. Termin oraz sposób zapłaty czynszu określa umowa najmu.

9. Najemca może wprowadzić w lokalu mieszkalnym ulepszenia mające wpływ na wysokość czynszu tylko za zgodą wynajmującego.

**§ 6. 1.** Ustala się następujące czynniki obniżające stawkę bazową czynszu:

- 1) w lokalach nie posiadających centralnego ogrzewania lub wykonane na koszt najemcy – o 10%,
- 2) w lokalach nie posiadających łazienki lub wykonaną na koszt najemcy – o 10%,
- 3) w lokalach mieszczących się w budynkach o dostatecznym stanie technicznym – o 10%,
- 4) w lokalach mieszczących się w budynkach o złym stanie technicznym – o 20%.

2. Obliczenie ostatecznej stawki z tytułu najmu lokalu mieszkalnego następuje poprzez zsumowanie czynników obniżających stawkę czynszu określonych w ust.1.

3. Obniżenie wysokości czynszu z tytułu najmu lokalu mieszkalnego nie może przekroczyć łącznie 50% stawki bazowej czynszu.

4. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie Wynajmującego, czynsz najmu zmniejsza się zgodnie z ust. 1.

5. W przypadku zmiany wysokości stawki bazowej czynszu, Wynajmujący zobowiązany jest do sporządzenia protokołu stwierdzającego fakt powstania czynników przedstawionych w ust. 1 niniejszej uchwały.

6. Czynniki obniżające stawkę bazową z tytułu najmu lokalu mieszkalnego nie dotyczą lokali mieszkalnych z najmem socjalnym.

## **Rozdział 6.**

### **Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kobierzyce oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy**

**§ 7. 1.** Mieszkaniowym zasobem Gminy Kobierzyce zarządza Wójt Gminy Kobierzyce w oparciu o stosowne przepisy prawa.

2. Zarządzanie nieruchomościami polega na podejmowaniu wszelkich czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości i ich części w stanie nie pogorszonym, zgodnie z jej przeznaczeniem.

3. Do zadań zarządcy należy:

- 1) utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy w należyтым stanie technicznym,
- 2) zabezpieczenie dostawy mediów do lokali i budynków,
- 3) zakup usług komunalnych i remontowych,
- 4) opracowywanie planów remontowych powierzonych zasobów oraz nadzór nad ich realizacją,
- 5) prowadzenie obsługi technicznej i eksploatacyjnej,
- 6) wykonywanie czynności związanych z najmem lokali, tj. zawieranie umów, dokonywanie zmian i rozwiązywanie umów, działając w oparciu o uchwałę Rady Gminy Kobierzyce w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
- 7) wykonywanie czynności związanych z naliczaniem należności,
- 8) ewidencjonowaniu nieruchomości i prowadzeniu dokumentacji nieruchomości

4. Zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy:

- 1) efektywne i sprawne działanie podmiotu zarządzającego zasobem mieszkaniowym,

- 2) zapewnienie bezpieczeństwa osób korzystających z zasobu mieszkaniowego i mienia poprzez bieżące utrzymanie oraz poprawę stanu technicznego,
- 3) poprawa stanu estetycznego i higienicznego lokali i budynków,
- 4) zapewnienie użytkowania budynków i lokali zgodnie z przeznaczeniem w tym prawidłowa eksploatacja urządzeń,
- 5) wysoka jakość obsługi mieszkańców,
- 6) racjonalizacja kosztów zarządzania i administrowania budynkami i lokalami.

5. Na utrzymanie nieruchomości wspólnej w budynkach wspólnot, Gmina przekazuje zarządom wspólnot mieszkaniowych miesięczne zaliczki na konserwację i eksploatację, wpłaty na fundusze remontowe wspólnot oraz wpłaty na wynagrodzenie zarządcy. Rozliczenie zaliczek odbywa się na corocznych zebraniach sprawozdawczych organizowanych przez zarządców.

6. Wysokość stawek, o których mowa w ust. 5 ustalona zostanie na podstawie uchwał podjętych przez wspólnoty.

## **Rozdział 7.**

### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej**

§ 8. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach są czynsze z tytułu najmu lokali mieszkalnych, dotacje oraz środki z budżetu Gminy.

## **Rozdział 8.**

### **Prognoza wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego w latach 2024-2029**

#### **§ 9.**

L.p.	Rodzaj kosztów	Wydatki w poszczególnych latach obowiązywania programu [zł]					
		2024	2025	2026	2027	2028	2029
1.	Koszty bieżącej eksploatacji mieszkaniowego zasobu Gminy w tym: media, ubezpieczenie, usługi kominiarskie, przeglądy	400 000,00	440 000,00	484 000,00	532 000,00	585 000,00	637 000,00
2.	Koszty remontów budynków i lokali	200 000,00	220 000,00	242 000,00	266 000,00	290 000,00	316 000,00
3.	Koszty zarządu częściami wspólnymi budynków	25 000,00	27 500,00	30 000,00	33 000,00	36 000,00	39 000,00
4.	<b>Razem:</b>	<b>625 000,00</b>	<b>687 500,00</b>	<b>756 000,00</b>	<b>831 000,00</b>	<b>911 000,00</b>	<b>992 000,00</b>

## **Rozdział 9.**

### **Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy**

§ 10. 1. Mając na uwadze trudną sytuację mieszkaniową należy przestrzegać następujących zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

- 1) Przygotowanie projektów rozwiązań mających na celu maksymalne wykorzystanie zasobu poprzez:
  - a) przestrzeganie zasad wynajmu lokali osobom, które nie są same w stanie zabezpieczyć elementarnych potrzeb mieszkaniowych,
  - b) proponowanie zamian lokali ze szczególnym uwzględnieniem sytuacji materialnej osób i powierzchni mieszkań,
  - c) adaptacje pomieszczeń niemieszkalnych,

- d) remonty pustostanów,
  - e) zintensyfikowanie działań zmierzających do rozwiązania problemu nielegalnego zajmowania lokali.
- 2) Zwiększenie skuteczności ściągalności opłat czynszowych celem zapobiegania powstawaniu z tego tytułu zaległości poprzez stosowanie następujących środków:
- a) reagowanie po pierwszym pojawieniu się zaległości czynszowych,
  - b) pomoc w staraniach o uzyskanie dodatku mieszkaniowego,
  - c) proponowanie zamiany lokalu mieszkalnego na inny, tańszy w eksploatacji.

2. W związku z koniecznością przeprowadzenia kompleksowej modernizacji budynków w których gmina ma udział częściowy a stan techniczny tych budynków wymaga generalnego remontu, niezbędne będzie wybudowanie nowego budynku komunalnego i przeniesienie lokatorów do nowej substancji mieszkaniowej wraz ze sprzedażą udziałów i starych lokali mieszkalnych.

## **Rozdział 10.**

### **Przepisy końcowe**

**§ 11.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kobierzyce.

**§ 12.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14-stu dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.



## UZASADNIENIE

Uchwała została podjęta w związku z obowiązkiem wynikającym z art.21 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. ( Dz.U. 2023 r., poz. 725 ) Zgodnie z ww. przepisem Rada Gminy uchwała wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Gmina posiada i tworzy mieszkaniowy zasób, a zasady gospodarowania tym zasobem, przyjęcie podstawowych definicji określających przedmiot i podmioty nim gospodarujące, określone zostały w opracowanym programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kobierzyce na lata 2024 – 2028.

Artykuł 21 ust 1 pkt. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego określa obligatoryjne elementy, które powinny zostać uwzględnione w uchwale w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kobierzyce na lata 2024-2028 zawiera wszystkie niezbędne, wymagane ustawą zagadnienia.

Podane w dokumencie prognozy dot. kosztów potrzeb remontowych, nakładów niezbędnych do utrzymania budynków i lokali w niepogorszonym stanie oraz wysokości kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego zostały dokonane w oparciu o dotychczasowe dane oraz analizę obowiązków wynikających z realizacji zadań własnych gminy, wyznaczonych celów i priorytetów oraz ich możliwości realizacyjnych.

Uchwała wypełnia ustawowy obowiązek nałożony na gminę, dlatego jej podjęcie jest zasadne.