

Uchwała nr

Rady Miejskiej Gminy Gryfów Śląski

z dnia

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Gryfów Śląski
w latach 2025 – 2029 oraz tworzenia zasobu tymczasowych pomieszczeń**

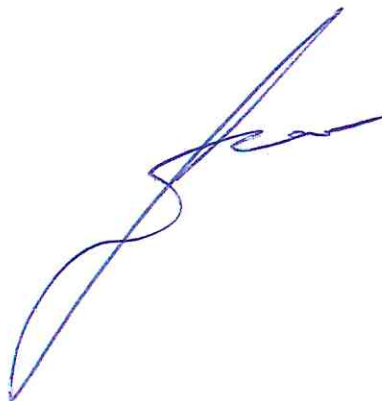
Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 609 ze zm.), art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 oraz art. 25a ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 725) Rada Miejska Gminy Gryfów Śląski uchwala co następuje:

§ 1. Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy i Miasta Gryfów Śląski na lata 2025 – 2029” stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy i Miasta Gryfów Śląski.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej opublikowania w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z mocą obowiązującą od 1 stycznia 2025 roku.

RADCA PRAWNY
mgr Tomasz Sasin



Uzasadnienie

Art. 21 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego zobowiązuje Radę Miejską do uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Program winien być opracowany na okres co najmniej 5 lat. Składowe elementy takiego programu są określone w art. 21 ust. 2 wspomnianej ustawy i zostały zawarte w programie stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

Program obejmuje również tworzenie pomieszczeń tymczasowych, które dla poprawy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy poprzez skuteczną egzekucję osób trwale zalegających z opłatami za mieszkania, okazują się niezbędne.

Przygotowała:

Małgorzata Uhornicka – dyrektor ZBGKiM

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Gryfów Śląski na lata 2025-2029

Wprowadzenie

Celem programu jest wdrożenie racjonalnej polityki gospodarowania mieszkaniowym zasobem prowadzącej do:

- 1) optymalnego wykorzystania mieszkaniowego zasobu gminy poprzez zmniejszenie liczby niezagospodarowanych lokali
- 2) zwiększeniu efektywności dotychczas stosowanych oraz wprowadzanie nowych instrumentów służących skutecznemu egzekwowaniu należności z tytułu korzystania z mieszkań gminnych i minimalizacji zadłużenia
- 3) optymalizacji zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osób o niskich dochodach
- 4) poprawy technicznego stanu mieszkaniowego zasobu gminy poprzez konieczne remonty i modernizacje, zmianę sposobu ogrzewania opartego na paliwach stałych na inne systemy grzewcze
- 5) optymalizacji struktury własnościowej budynków z lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy celem zmniejszenia kosztów utrzymania zasobu
- 6) racjonalizacji wynajmu gminnych lokali mieszkalnych w ramach rozwiązań służących dostosowaniu wielkości wynajmowanych lokali do potrzeb i możliwości najemców.

I. Prognoza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach

1. Wielkość zasobu mieszkaniowego

1.1. Mieszkaniowy zasób Gminy Gryfów Śląski według stanu na 31 sierpnia 2024 r. wynosi 208 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 7.970,96 m², w tym:

- a) 70 lokali mieszkalnych w 13 budynkach będących w 100% własnością Gminy
- b) 136 lokali mieszkalnych w 80 budynkach wspólnotowych.

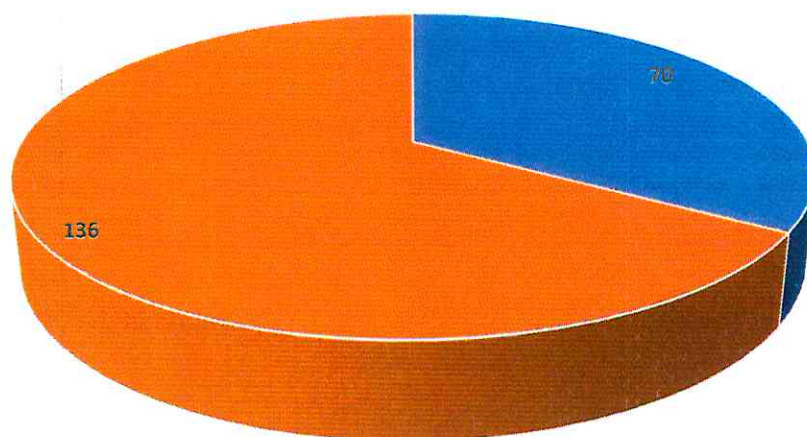
Poniższa tabela oraz wykres obrazują strukturę mieszkaniowego zasobu gminy.

Tabela 1. Stan zasobów mieszkaniowych Gminy i Miasta Gryfów Śląski

Budynki mieszkalne stanowiące w 100% własność Gminy	Ilość budynków	ilość lokali mieszkalnych komunalnych	powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych w m ²	Ilość lokali socjalnych	powierzchnia użytkowa lokali socjalnych w m ²	ilość pomieszczeń tymczasowych	powierzchnia użytkowa pomieszczeń tymczasowych w m ²	Ogółem ilość lokali	Ogółem powierzchnia użytkowa lokali w m ²
budynki 1 - lokalowe	4	4	282,02					4	282,02
budynki 2 - lokalowe	1	2	125,00					2	125,00
budynki 3 - lokalowe	1	3	125,43					3	125,43
budynki 4 - lokalowe	1	4	136,74					4	136,74
budynki 5 - lokalowe	1	5	239,66					5	239,66
budynki 8 - lokalowe	4	21	687,13	10	331,76	1	32,53	32	1 051,42
budynki 20 - lokalowe	1			20	830,94			20	830,94
razem	13	39	1 595,98	30	1 162,70	1	32,53	70	2 791,21
budynki mieszkalne wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina posiada swoje lokale	Ilość budynków	ilość lokali mieszkalnych komunalnych	powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych w m ²	ilość lokali socjalnych	powierzchnia użytkowa lokali socjalnych w m ²	Ilość pomieszczeń tymczasowych	powierzchnia użytkowa pomieszczeń tymczasowych w m ²	ogółem ilość lokali	ogółem powierzchnia użytkowa lokali w m ²
jeden lokal	44	44	1 629,81					44	1 629,81

dwa lokale	24	48	1 913,65					48	1 913,65
trzy lokale	7	21	730,51					21	730,51
cztery lokale	3	12	497,23					12	497,23
pięć lokali	1	5	193,65					5	193,65
sześć lokali	1	6	214,90					6	214,90
razem	80	136	5 179,95	0	0,00	0	0,00	136	5 179,95
Ogółem gminne lokale mieszkalne		177	6 775,73	30	1 162,70	1	32,53	206	7 970,96

Wykres 1 – Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Gryfów Śląski na 31 sierpnia 2024 roku

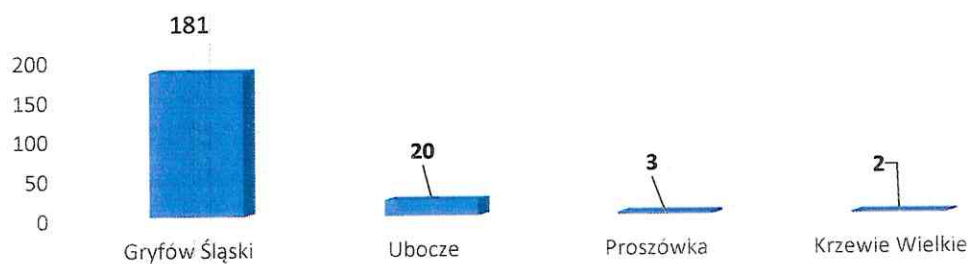


- lokale mieszkalne w budynkach w 100% gminnych - 33,98%
- lokale mieszkalne w budynkach wspólnot mieszkaniowych - 66,02%

1.2. Według stanu na 31 sierpnia 2024 r. Gmina Gryfów Śląski dysponuje wyodrębnionymi z zasobu 30 lokalami socjalnymi i 1 pomieszczeniem tymczasowym.

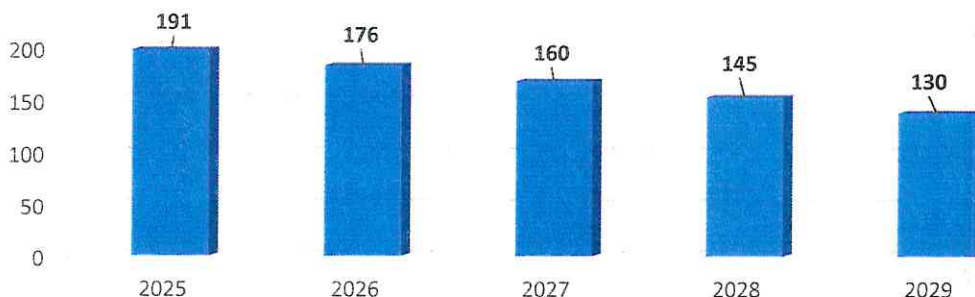
1.3. Wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy Gryfów Śląski w poszczególnych obszarach Gminy przedstawia poniższy wykres.

Wykres 2 – Wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy Gryfów Śląski w poszczególnych obszarach Gminy Gryfów Śląski na 31 sierpnia 2024 roku



1.4. Przyjmuje się następującą prognozę wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Gryfów Śląski w kolejnych latach.

Wykres 3 – Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Gryfów Śląski na lata 2025 - 2029



1.5. Prognozowana zmiana wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Gryfów Śląski zakłada spadek liczby mieszkań wynikający z intensyfikacji sprzedaży lokali mieszkalnych oraz z wykwaterowań z lokali do pomieszczeń tymczasowych.

1.6. W zależności od możliwości finansowych Gminy podejmowane będą działania zmierzające do budowy budynku z mieszkaniami komunalnymi lub socjalnymi, dzięki czemu uzyska się możliwość wyzbycia się wszystkich lokali mieszkalnych w budynkach zabytkowych, czy też w budynkach wymagających dużych nakładów na remont lub modernizację.

1.7. W zależności od potrzeb zakłada się zwiększanie zasobu pomieszczeń tymczasowych w zabudowie kontenerowej. W 2025 rok zaplanowano 3 pomieszczenia tymczasowe dla 6 osób, a w 2026 roku – 4 pomieszczenia tymczasowe dla 8 osób.

2. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego

2.1. Średni wiek budynków będących w 100% własnością Gminy wynosi około 115 lat, a średni stopień zużycia tych budynków wynosi 35,57%. Z ogólnej liczby 13 budynków, którym w 100% właścicielem jest Gmina Gryfów Śląski, tylko jeden budynek jest po kapitalnym remoncie zakończonym w 2019 roku.

Tabela 2 – Stopień zużycia budynków na 31 sierpnia 2024 roku

Adres	Rok budowy	Średnie zużycie	Stan techniczny najbardziej zużytych elementów budynku		
			zły (71% - 100% zużycia)	liczy (51% - 70% zużycia)	średni (31% - 50% zużycia)
Lwowska 30	1920	24,80%	stolarka okienna drewniana		podwórko betonowe
Młyńska 36	1850	45,85%	stolarka okienna i drzwiowa drewniane, elewacja	kominy, obróbki blacharskie	ściany konstrukcji budynku
Partyzantów 1a	1890	45,85%	pokrycia dachowe, stolarka okienna, obróbki blacharskie	stolarka drzwiowa drewniana, elewacja budynku	kominy

Partyzantów 1b	1920	54,45%	pokrycie dachowe, stolarka drzwiowa, rynny i rury spustowe, obróbki blacharskie, elewacja budynku		ściany konstrukcji budynku
Plac Kościelny 3	1856	32,80%	stolarka okienna drewniana, obróbki blacharskie	elewacja budynku	
Sanatoryjna 5a	1890	26,15%		pokrycia dachowe, rynny i rury spustowe, obróbki blacharskie, elewacja budynku	
Strzelnicza 7	1963	34,35%	stolarka okienna drewniana, obróbki blacharskie	elewacja budynku	
Strzelnicza 8	1963	36,30%	stolarka okienna i drzwiowa drewniane	obróbki blacharskie, elewacja budynku	
Strzelnicza 9	1963	26,55%	stolarka okienna drewniana	elewacja budynku	
Strzelnicza 10	1963	26,55%	stolarka okienna drewniana	elewacja budynku	
Wojska Polskiego 7	1862	52,10%	stolarka okienna i drzwiowe drewniane, rynny i rury spustowe, obróbki blacharskie	elewacja budynku	ściany konstrukcji budynku, konstrukcja więźby dachowej, pokrycie dachowe
Wojska Polskiego 53	1822	46,85%	pokrycie dachowe, rynny i rury spustowe, obróbki blacharskie, elewacja budynku		ściany konstrukcji budynku, konstrukcja więźby dachowej
Ubocze 301	1970/2019	9,05%			

2.2. Z 206 lokali mieszkalnych zasobu gminnego 6 lokali pozostaje niezasiedlonych z uwagi na ich stan techniczny. Lokale te kwalifikują się do kapitalnego remontu lub do sprzedaży.

Tabela 3 – Wykaz lokali niezasiedlonych

Lp.	Adres
1.	Młyńska 36/1
2.	Młyńska 36/3-4
3.	Grodzka 12/3
4.	Wojska Polskiego 9/2
5.	Wojska Polskiego 40/2
6.	Krzewie Wielkie 83/2

2.3. Z ogólnej liczby 206 lokali mieszkalnych gminnego zasobu mieszkaniowego:

- 150 lokali posiada etażowe ogrzewanie paliwem stałym, z tego w 101 lokalach źródłem ogrzewania jest piec kaflowy i/lub trzon kuchenny
- 2 lokale podłączone są do zbiorczej kotłowni gazowej
- 22 lokale posiadają etażowe ogrzewanie gazowe
- 32 lokale posiadają etażowe ogrzewanie elektryczne
- wszystkie lokale są podłączone do sieci wodociągowej

- 181 lokali podłączonych jest do sieci kanalizacji sanitarnej lub ogólnospławnej
- 183 lokale podłączone są do sieci gazowniczej.

2.4. W latach 2025 – 2029 stosownie do możliwości finansowych, prowadzone będą remonty budynków w 100% gminnych celem poprawienia ich stanu technicznego oraz warunków mieszkaniowych lokatorów. Priorytetem przy realizacji remontów będzie usuwanie stanów awaryjnych zagrażających bezpieczeństwu mieszkańców oraz konstrukcji technicznej budynków, zmiana sposobu ogrzewania opartego na paliwach stałych. Ponadto Gmina stosownie do posiadanych udziałów partycypuje w remontach i modernizacjach budynków, w których funkcjonują wspólnoty mieszkaniowe.

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

1. Analiza potrzeb mieszkaniowych

1.1. Z uwagi na regulacje ustawowe Gmina podejmuje działania zmierzające do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej. Do działań tych należą przede wszystkim:

- a) zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych osiągających niskie dochody w przypadku osób ubiegających się o najem socjalny
- b) zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych osiągających niskie dochody w sytuacji udostępniania mieszkań do remontu na koszt przyszłego najemcy
- c) zapewnienie lokali zamiennych
- d) realizacja wyroków sądowych, w których sąd orzekł o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu.

1.2. Wypełniając zawartą w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego dyspozycję tworzenia zasobu tymczasowych pomieszczeń, Gmina Gryfów Śląski będzie tworzyła pomieszczenia tymczasowe w zabudowie kontenerowej i ewentualnie w budynkach komunalnych przy ul. Strzelniczej w lokalach o najniższym standardzie. Pomieszczenia te będą przeznaczone na realizację wyroków eksmisyjnych przyznających uprawnienie do tymczasowego pomieszczenia.

1.3. Ustalenie potrzeb mieszkaniowych w Gryfowie Śląskim opiera się na następujących założeniach:

- a) na dzień 31 sierpnia 2024 roku o przydział lokalu mieszkalnego ubiega się 66 wnioskodawców, z czego:
 - 29 o najem socjalny
 - 37 o mieszkanie komunalne
- b) na dzień 31 sierpnia 2024 r. uzyskanych wyroków eksmisyjnych lub pewnych do uzyskania w ciągu roku będzie:
 - z powództwa Gminy Gryfów Śląski – 15 wyroków.

1.4. Z uwagi na planowaną sprzedaż komunalnych budynków jednorodzinnych, a także ostatnich lokali komunalnych we wspólnotach mieszkaniowych, konieczne będzie zapewnienie lokali zamiennych lokatorom, którzy nie będą chcieli lub nie będą mieli możliwości wykupienia lokalu przeznaczonego na sprzedaż. Natomiast lokatorom posiadającym wyrok eksmisyjny uprawniający do lokalu socjalnego lub pomieszczenia tymczasowego, konieczne będzie zapewnienie takich lokali.

2. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji

2.1. Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych należących do mieszkaniowego zasobu Gminy Gryfów Śląski, określane są na podstawie stanu technicznego budynków

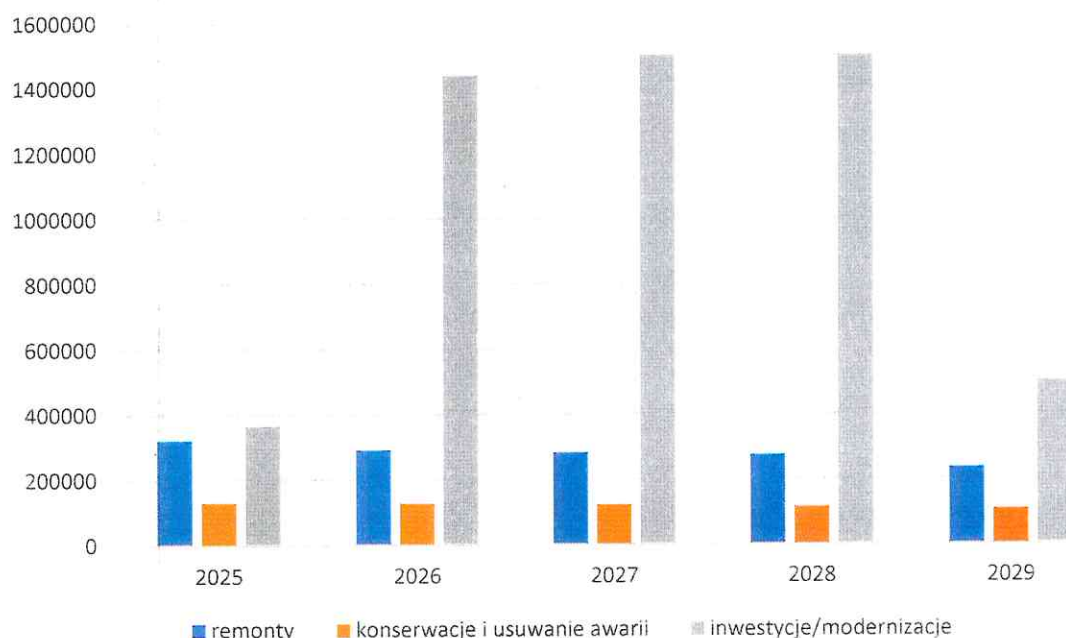
wynikającego przede wszystkim z przeglądów technicznych przeprowadzonych w oparciu o przepisy Prawa budowlanego oraz wizji lokalnych.

2.2. Wszystkie budynki, poza jednym (Ubocze 301), których właścicielem w 100% jest Gmina, wymagają remontów z uwagi na ich wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych. Wspomniany zasób wymaga wykonania robót odpowiednio do stopnia zużycia, wartości historycznej i zabytkowej, a także przewidywanego okresu eksploatacji. Prace służące poprawie stanu technicznego zasobu realizowane są stosownie do możliwości finansowych Gminy, które w niewielkiej części pokrywają istniejące w tym zakresie potrzeby.

2.3. Plan remontów, inwestycji i modernizacji na lata 2025 – 2029 uwzględnia priorytety zawarte w programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Gryfów Śląski, z zachowaniem pierwszeństwa dla tych robót, które usuwają stan zagrożenia, od których zależy bezpieczeństwo mieszkańców. Plan zakłada również środki na remonty lokali zamiennych dla lokatorów, których mieszkanie zostanie przeznaczone do sprzedaży i którzy nie będą zainteresowani jego kupnem.

2.4. Wydatki planowane na remonty i inwestycje w mieszkaniowy zasób Gminy w latach 2025 – 2029 zostały przedstawione na poniższym wykresie.

Wykres – 4 Planowane wydatki remontowe i inwestycyjne



Remonty – remonty budynków i lokali komunalnych, remonty w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina Gryfów Śląski jest jednym ze współwłaścicieli, fundusz remontowy do wspólnot mieszkaniowych.

Konserwacje i usuwanie awarii – drobne naprawy, usuwanie awarii w instalacjach sanitarnych, elektrycznych, wodnych i kanalizacyjnych, przeglądy budowlane i inne.

Inwestycje / modernizacje – opracowanie dokumentacji na planowane prace inwestycyjne, termomodernizacja budynków itp.

III. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

1. Prywatyzacja mieszkań komunalnych

- 1.1. Prywatyzacja zasobu mieszkań komunalnych odbywa się na zasadach zgodnych z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 344 ze zm.), oraz ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1048 ze zm.). Szczegółowe zasady określone są uchwałą nr Rady Miejskiej Gminy Gryfów Śląski z dnia w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Gryfów Śląski.
- 1.2. W przypadku przeznaczenia lokali mieszkalnych do sprzedaży, pierwszeństwo w ich nabyciu przysługuje najemcom lokali, z którymi umowy najmu zostały zawarte na czas nieokreślony – sprzedaż w takim przypadku następuje w trybie bezprzetargowym.
- 1.3. Przedmiotem sprzedaży na warunkach i za cenę ustaloną w trybie przetargowym mogą być lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym, jeżeli jest to gospodarczo i ekonomicznie uzasadnione.
- 1.4. Przy sprzedaży mieszkań komunalnych na rzecz osób fizycznych będących najemcami, w przypadku jednorazowej zapłaty ceny, stosowane będą bonifikaty od ceny sprzedaży:
- a) 98% - jeżeli wskutek równoczesnej sprzedaży wszystkie mieszkania w budynkach innych niż jedno- lub dwulokalowe przestają być własnością Gminy, przy czym za równoczesną sprzedaż uznawana będzie sprzedaż dokonana na podstawie umów zawartych w tej samej dacie oraz sprzedaż ostatniego lokalu mieszkalnego w budynku
 - b) 90% - we wszystkich pozostałych przypadkach.
- 1.5. Bonifikaty od ceny sprzedaży, o których mowa w ppkt 1.4. udzielane będą najemcom, którzy wyrazili wolę nabycia lokalu, a lokale te zostaną przeznaczone do sprzedaży.
- 1.6. Wnioski o nabycie lokali będą przyjmowane do końca III kwartału każdego roku z terminem realizacji w roku następnym.
- 1.7. Wyrażenie przez najemcę woli nabycia lokalu nie powoduje powstania roszczenia o sprzedaż lokalu

2. Program sprzedaży mieszkań

2.1. Przewiduje się następującą wielkość sprzedaży w latach 2025 – 2029

Tabela – 4

Rok	liczba sprzedanych lokali mieszkalnych	W trybie przetargowym	W trybie bezprzetargowym	Średnia powierzchnia lokalu mieszkalnego (m ²)	Ogółem powierzchnia sprzedanych lokali mieszkalnych (m ²)
2025	15	7	8	52,91	793,65
2026	15	7	8	35,07	526,05
2027	16	11	5	34,80	556,80
2028	15	7	8	40,93	613,95
2029	15	8	7	40,93	613,95

- 2.2. Realizowany będzie proces wycofywania udziałów Gminy w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w szczególności w przypadkach, gdy udział Gminy w nieruchomości jest mniejszy niż 50%. Gmina będzie korzystać z możliwości wynikających z art. 21 ust. 4 i 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r.

o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, poprzez złożenie najemcy oferty nabycia lokalu i prawa wypowiedzenia umowy najmu w przypadku nieprzyjęcia oferty z zastrzeżeniem, że najemcy zaoferowany zostanie inny lokal zamienny.

- 2.3.** Przeznaczenie do sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących wyłączną własność Gminy Gryfów Śląski będzie następowało po uprzedniej analizie zasadności ich zbycia. Analizą obejmowane będą sprawy budynków, w stosunku do których chęć skorzystania z pierwszeństwa w nabyciu położonych w nich lokali mieszkalnych zgłosi większość najemców oraz w sytuacji, gdy będzie to uzasadnione z punktu widzenia racjonalnego gospodarowania mieniem gminy.

IV. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Zasady ogólne

- 1.1.** Gmina Gryfów Śląski prowadzi racjonalną politykę czynszową, która zmierza do utrzymania zasobu mieszkaniowego w nie pogorszonej formie.

- 1.2.** Poniższa tabela przedstawia wyliczenie średniego kosztu utrzymania 1 m² powierzchni mieszkalnej w 2024 r. związanego z utrzymaniem zasobu:

Tabela 5

Pozycje kosztów związanych z utrzymaniem zasobu mieszkalnego	Roczna kwota kosztów	Roczny koszt utrzymania 1 m ²	Średni koszt utrzymania 1 m ² /m-c
Bieżąca eksploatacja	123 162,23	15,45	1,29
Zarządzanie, w tym wynagrodzenia zarządców wspólnot mieszkaniowych	178 690,79	22,42	1,87
Konserwacja i utrzymanie techniczne budynków	140 738,87	17,66	1,47
Remonty, w tym wpłaty na fundusz remontowy	256 243,12	32,15	2,68
Pozostałe wydatki związane z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego	72 013,57	9,03	0,75
łącznie koszty	770 848,58	96,71	8,06

- 1.3.** Dla województwa dolnośląskiego, z wyłączeniem Wrocławia, wskaźnik przeliczeniowy kosztów odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych na okres od 1 kwietnia 2024 r. do 30 września 2024 r. wynosi 7.529 zł i ustalony został obwieszczeniem Wojewody Dolnośląskiego z dnia 28 marca 2024 r. w sprawie ogłoszenia wysokości wskaźników przeliczeniowych kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych (Dz. U. Woj. Doln. z 2024 r., poz. 2085). Oznacza to, że w stosunku do 3% wartości odtworzeniowej maksymalna miesięczna stawka czynszu za 1 m² mogłaby wynosić 18,82 zł.

- 1.4.** Stawkę bazową czynszu dla zasobu mieszkaniowego Gminy Gryfów Śląski za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Burmistrz Gminy i Miasta Gryfów Śląski w drodze zarządzenia, na podstawie postanowień niniejszej uchwały, mając na względzie wydatki związane z utrzymaniem lokali.

- 1.5.** Stawka czynszu najmu za lokal objęty najmem socjalnym oraz za tymczasowe pomieszczenie nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy Gryfów Śląski.

- 1.6.** Do stawki czynszu określonej w pkt 1.5. nie stosuje się czynników obniżających i podwyższających wartość użytkową lokali.
- 1.7.** W stosunku do osób znajdujących się w trudnym położeniu materialnym, stosuje się system dodatków mieszkaniowych, z zachowaniem ustawowych warunków ich przyznawania.
- 1.8.** Stawkę bazową czynszu podwyższa się nie częściej niż raz w roku, przy czym celem polityki czynszowej Gminy Gryfów Śląski będzie dążenie do zrównoważenia kosztów utrzymania zasobu z dochodami z tytułu czynszów za najem lokali mieszkalnych, przy założeniu, że stawka bazowa czynszu nie przekroczy 3% wartości odtworzeniowej, wyliczanej wg wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych określonej obwieszczeniem Wojewody Dolnośląskiego.

2. Zasady ustalania stawek czynszu

- 2.1.** Stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu Gminy Gryfów Śląski są ustalane z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową.
- 2.2.** Gmina Gryfów Śląski weryfikuje spełnienie przez najemców kryterium dochodowego uzasadniającego najem zgodnie z art. 21c ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 725).
- 2.3.** Stawka bazowa czynszu dla lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² ulega podwyższeniu o 15%. Ponadto do stawki bazowej mają zastosowanie czynniki podwyższające i obniżające wartość użytkową lokalu.
- 2.4.** Przyjmuje się możliwość odstępiania od naliczania 15% zwwyżki stawki bazowej czynszu dla lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² najemcom spełniającym łącznie następujące warunki:
- w lokalu występuje zagęszczenie zgodnie z określeniem wynikającym z uchwały nr LXV/343/23 Rady Miejskiej Gminy Gryfów Śląski z dnia 28 listopada 2023 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy i Miasta Gryfów Śląski (Dz. U. Woj. Doln. z 2023 r., poz. 7003)
 - najemca nie zalega z opłatami za najmowany lokal.
- 2.5.** Odstąpienie od naliczania 15% zwwyżki stawki bazowej udziela się na wniosek najemcy na okres 12 miesięcy, z możliwością jego przedłużenia, po przedłożeniu zaświadczenia o ilości osób zameldowanych w lokalu oraz niezaleganiu z opłatami.

3. Czynniki wpływające na wysokość czynszu najmu poprzez podwyższenie lub obniżenie wartości użytkowej lokalu

- 3.1.** Stawka bazowa czynszu dla lokali położonych poza miastem Gryfów Śląski ulega obniżeniu o 5%.
- 3.2.** Stawka bazowa czynszu w budynkach jednorodzinnych ulega podwyższeniu o 30%.
- 3.3.** Stawka bazowa czynszu w budynkach liczących do czterech mieszkań ulega podwyższeniu o 10%.
- 3.4.** Ze względu na wyposażenie lokalu i budynku w urządzenia techniczne i instalacje stawka bazowa ulega obniżeniu w przypadkach:
- wc znajduje się poza lokalem – 5%
 - braku centralnego ogrzewania – 5%
 - braku instalacji gazowej – 5%.
- 3.5.** Ze względu na ogólny stan techniczny budynku, stawka bazowa czynszu:

- przy stanie technicznym dobrym – ulega podwyższeniu o 15%
- przy stanie technicznym zadawalającym – ulega podwyższeniu o 10%
- przy stanie technicznym średnim – ulega podwyższeniu o 5%
- przy stanie technicznym złym – ulega obniżeniu o 10%.

3.6. Ustala się następujące kryteria oceny stanu technicznego budynków, o których mowa w pkt 3.5.

Tabela 6

Stan techniczny budynku	Kryterium oceny
dobry	Budynki nowo wybudowane lub po kapitalnym remoncie, wyposażone w pełne media o stopniu zużycia nie przekraczającym 15%.
zadawalający	Budynki dobrze utrzymane i konserwowane, odpowiadające wymogom normatywnym o stopniu zużycia nieprzekraczającym 30%.
średni	Budynki utrzymane należyście, odpowiadające wymogom normatywnym o stopniu zużycia nieprzekraczającym 50%.
liczy	Budynki, w których występują ewentualne uszkodzenia i ubytki niezagrożące bezpieczeństwu użytkowników lokali o stopniu zużycia 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. Stopień zużycia przekraczający 70%.

3.7. Ocena stanu technicznego budynków następuje na podstawie okresowych kontroli przeprowadzanych na podstawie przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane.

3.8. Stawka czynszu po uwzględnieniu wszystkich obniżek wskazanych w pkt 3 nie może być mniejsza niż 50% stawki bazowej czynszu.

4. Czasowe zaprzestanie korzystania z lokalu mieszkalnego

4.1. W przypadku czasowego niezamieszkiwania przez najemcę w lokalu mieszkalnym wskutek okoliczności od niego niezależnych, w szczególności ze względu na długotrwałą chorobę wymagającą pobytu w placówce leczniczej, jeżeli brak jest innych osób zamieszkujących w lokalu wraz z najemcą, zobowiązanych do zapłaty czynszu oraz pod warunkiem niezalegania, na dzień złożenia wniosku przez najemcę, z płatnością czynszu i opłat eksploatacyjnych, najemca może ubiegać się o zawieszenie naliczania czynszu.

4.2. Najemca ubiegający się o zawieszenie czynszu za lokal mieszkalny składa pisemny wniosek, w którym podaje okoliczności uzasadniające jego złożenie, a także dołącza stosowne dokumenty na ich potwierdzenie.

4.3. Zawieszenie naliczania czynszu udzielane jest na czas określony do 6 miesięcy. W szczególnie uzasadnionych przypadkach istnieje możliwość przedłużenia tego terminu do 12 miesięcy, po przedłożeniu dokumentów uzasadniających czasowe zawieszenie naliczania czynszu i uzyskaniu zgody wynajmującego.

4.4. Dopuszcza się również możliwość czasowego zawieszenia na wniosek najemcy naliczania opłat czynszowych w przypadku niemożności korzystania z lokalu mieszkalnego, gdy lokal ten ulegnie zniszczeniu wskutek zdarzeń losowych (np. pożar, zalanie lokalu).

5. Windykacja należności czynszowych

5.1. Gmina Gryfów Śląski prowadzi bieżący nadzór nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz monitoring bieżących należności, polegający na regularnym wysyłaniu wezwań do zapłaty i zawiadomień o braku bieżących płatności.

5.2. Wobec osób trwale zalegających z opłatami z tytułu korzystania z lokali mieszkalnych podejmowane są działania w zakresie:

- a) rozkładania na raty spłaty zadłużenia
- b) możliwości odpracowania zadłużenia
- c) kierowanie spraw na drogę postępowania sądowego i egzekucyjnego
- d) ponownego kierowania spraw na drogę postępowania egzekucyjnego.

6. Warunki obniżania czynszu

6.1. Przyjmuje się możliwość stosowania obniżek czynszu ze względu na wysokość dochodu gospodarstwa domowego najemcy wskazanych w § 6 uchwały Rady Miejskiej Gminy Gryfów Śląski nr LXV/343/23 z dnia 28 listopada 2023 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy i Miasta Gryfów Śląski.

6.2. Obniżki czynszu udziela się na wniosek najemcy na okres 12 miesięcy. W szczególnie uzasadnionych przypadkach, podyktowanych utrzymującą się trudną sytuacją finansową najemcy niezależną od niego, istnieje możliwość udzielenia obniżki na kolejne okresy dwunastomiesięczne.

6.3. Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu obowiązany jest przedstawić deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego.

6.4. Stawka czynszu uzyskana po zastosowaniu obniżki czynszu, o której mowa w pkt 6.1. nie może być niższa niż stawka czynszu ustalona dla lokalu objętego najmem socjalnym.

7. Odszkodowanie za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego

7.1. Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie na zasadach wynikających z ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Dotyczy to również lokali objętych najmem socjalnym i najmem tymczasowego pomieszczenia.

V. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasoby Gminy Gryfów Śląski oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy

1. Czynności związane z zarządzaniem zasobem mieszkaniowym będącym własnością Gminy Gryfów Śląski realizuje Zakład Budżetowy Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Gryfowie Śląskim.

2. Do zadań w zakresie czynności związanych z zarządzaniem mieszkaniowym zasobem gminy należy:

- a) prowadzenie obsługi technicznej, eksploatacyjnej i finansowej zasobu mieszkaniowego
- b) zawieranie umów najmu lokali mieszkalnych i lokali w ramach najmu socjalnego z osobami wskazanymi przez Społeczną Komisję Mieszkaniową
- c) windykacja należności gminnych dotyczących zarządzanego zasobu mieszkaniowego raz prowadzenie spraw o eksmisję z tego zasobu
- d) reprezentowanie Gminy Gryfów Śląski jako właściciela we wspólnotach mieszkaniowych.

3. W kolejnych latach nie przewiduje się zmiany w sposobie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

1. Możliwości finansowania gospodarki mieszkaniowej

1.1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach będą środki z najmu lokali mieszkalnych, lokali użytkowych i garaży.

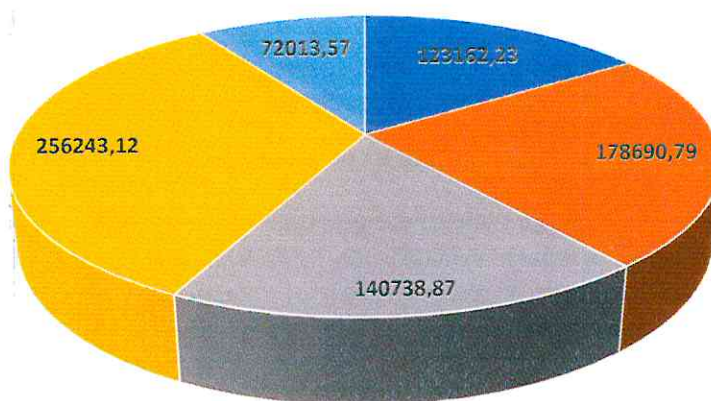
1.2. Dopłaty Gminy Gryfów Śląski do funduszu eksploatacyjnego, funduszu remontowego i opłat za zarządzanie stanowiące różnicę między należnymi wpłatami do wspólnot mieszkaniowych a należnym czynszem za lokal będący w mieszkaniowym zasobie gminy.

1.3. Finansowanie gospodarki mieszkaniowej będzie mogło się odbywać również w ramach programów rządowych wspierania budownictwa mieszkaniowego oraz innych źródeł, w tym ze środków gminnych.

VII. 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

1. Koszty utrzymania zasobu

1.1. Koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy Gryfów Śląski w 2024 r. wyniosą 770.848,58 zł, w tym:



- bieżąca eksploatacja
- zarządzanie, w tym wynagrodzenia dla zarządców
- konserwacja i utrzymanie techniczne budynków
- remonty, w tym wpłaty na fundusz remontowy
- pozostałe wydatki

1.2. Poniżej przedstawiono prognozę kosztów utrzymania i zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy na lata 2025 – 2029

Tabela 7

Prognoza wydatków wg potrzeb na lata 2025 - 2029					
Nazwa zadania	2025	2026	2027	2028	2029
bieżąca eksploatacja	116 416	113 271	108 969	102 869	95 920
zarządzanie, w tym wynagrodzenie dla zarządców wspólnot mieszkaniowych	168 954	164 419	158 212	149 399	139 281
konserwacja i utrzymanie techniczne budynków	133 067	129 500	124 571	117 612	109 644
remonty, w tym wpłaty na fundusz remontowy	322 950	292 680	284 100	275 700	236 500
pozostałe wydatki związane z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego	89 074	83 441	77 281	69 067	68 823
Inwestycje	365 000	1 439 400	1 500 000	1 500 000	500 000
Razem	1 195 461	2 222 711	2 253 133	2 214 647	1 150 168

VIII. Opis działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

1. Sejmik Województwa Dolnośląskiego 30 listopada 2017 r. podjął pakiet trzech tzw. „uchwał antysmogowych”, w tym uchwałę nr XLI/1407/17 w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa dolnośląskiego, z wyłączeniem Gminy Wrocław i uzdrowisk, ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw (Dz. Urz. Woj. Doln., poz. 5155). Gmina Gryfów Śląski w zasobach mieszkaniowych przy remontach mieszkań wymienia źródła ogrzewania, które były oparte na paliwie stałym, na elektryczne bądź gazowe.
2. W ramach przebudowy gminnego zasobu mieszkaniowego wykonywane są lub planowane są działania ukierunkowane na likwidację lokali niesamodzielnych, obejmujące ich scalanie, w wyniku którego powstanie lokal samodzielny, likwidację sanitariatów znajdujących się na klatce schodowej, wymianę instalacji sanitarnej, wodociągowej, elektrycznej, wymianę stolarki okiennej i drzwiowej.

