

Projekt

z dnia 8 kwietnia 2026 r.
Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W BIERUTOWIE**

z dnia 2026 r.

**w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta i Gminy
Bierutów na lata 2026-2030.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 ze zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust.2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725), Rada Miejska w Bierutowie uchwała się co następuje:

§ 1. Przyjmuje się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta i Gminy Bierutów na lata 2026-2030, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała nr XXX/358/21 Rady Miejskiej w Bierutowie z dnia 25 marca 2021 r. w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta i Gminy Bierutów na lata 2021-2025.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Bierutowa.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie w terminie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Uchwałę sprządził	Sprawdził Referatu	Kierownik	Sprawdził Radca Prawny	Zatwierdził Burmistrz
Inspektor ds. mieszkaniowych i komunalnych <i>Aldona Szymanska</i>	Kierownik Referatu Geodezji i Ochrony Środowiska <i>mgr Waldemar Roniek</i>	<i>[Signature]</i>	<i>[Signature]</i> Halina Susidko	<i>[Signature]</i> BURMISTRZ BIERUTOWA <i>Piotr Sawicki</i>

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta i Gminy Bierutów na lata 2021-2025

Rozdział 1.

Wprowadzenie

§ 1. W celu określenia kierunków działania Miasta i Gminy Bierutów w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej uchwała się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta i Gminy Bierutów na lata 2026-2030, który obejmuje:

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

Rozdział 2.

Prognoza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego.

§1. 1. Na zasób mieszkaniowy Miasta i Gminy Bierutów składa się 276 lokali mieszkalnych o powierzchni 12 081,56 m² (w tym 27 lokali przeznaczonych do najmu socjalnego o powierzchni 676,09 m²) i są one zlokalizowane w 128 budynkach. W 40 budynkach stanowiących 100% własności Miasta i Gminy Bierutów znajduje się 123 lokali mieszkalnych (w tym 14 w ramach najmu socjalnego), w 77 budynkach, w których zawiązane są wspólnoty mieszkaniowe z udziałem Miasta i Gminy Bierutów znajduje się 153 lokali mieszkalnych (w tym 13 przeznaczonych do najmu socjalnego).

2. Prognoza dotycząca wielkości mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Bierutów w latach 2026-2030 uwzględnia sprzedaż lokali mieszkalnych. Prognozę przedstawia tabela nr 1.

Tabela nr 1 - prognoza dotycząca wielkości mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Bierutów.

Zasób mieszkaniowy	Lata					
	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028	31.12.2029	31.12.2030
ogółem zasób mieszkaniowy, w tym:	276	266	256	246	236	226
lokale mieszkalne	249	239	229	219	209	199
lokale przeznaczone do najmu socjalnego	27	27	27	27	27	27
liczba sprzedanych lokali mieszkalnych	10	10	10	10	10	10

§ 2. 1. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Bierutów (budynki w 100% komunalne) uzależniony jest od wieku budynków, wykonanych w przeszłości remontów oraz bieżącego utrzymania.

Tabela nr 2 przedstawia prognozę stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Bierutów.

2. Użyte w tabeli nr 2 określenia oznaczają:

- 1) stan dobry - budynek w okresie objętym prognozą nie wymaga remontów, wymagane wykonywanie robót mających na celu utrzymanie sprawności technicznej elementów budynku- konserwacja,
- 2) stan średni - zadowalający, elementy konstrukcji są w dobrym stanie, natomiast inne elementy budynku należy 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,
- 3) stan niezadowalający - uszkodzone elementy budynku, wymagany remont polegający na wymianie co najmniej jednego elementy budynku- naprawa główna.

Tabela nr 2 - prognoza stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Bierutów

	Lata					
	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028	31.12.2029	31.12.2030
Liczba budynków komunalnych, w tym o stanie technicznym:	40	39	38	37	36	35
dobrym	0	0	0	0	0	0
średnim	20	19	18	17	16	15
niezadowalającym	20	20	20	20	20	20

3. Powyższa prognoza została opracowana w oparciu o planowane remonty budynków komunalnych oraz ich sprzedaż.

Rozdział 3

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji zasobu.

§ 3. 1. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali.

- 1) Jednym z ważniejszych problemów, które należy rozwiązać w dziedzinie gospodarki lokalowej, jest zły stan techniczny budynków i znajdujących się w nich lokali mieszkalnych. W dużej mierze stan ten wynika z zaawansowanego wieku obiektów, jak też zużycia na

skutek wieloletniego eksploataowania przy braku wystarczających środków na remonty kapitalne. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Bierutów znajdują się w większości w budynkach wybudowanych przed 1939r. Analizując potrzeby finansowe oraz zakres niezbędnych robót budowlanych wynikających ze stanu technicznego budynków mieszkalnych (załącznik nr 1 do niniejszego programu), wyłania się realny plan działania na najbliższe lata.

- 2) W oparciu o analizę potrzeb oraz przewidywane środki finansowe opracowany został rzeczowy plan remontów i modernizacji, gwarantujący utrzymanie w stanie niepogorszonym zasobów mieszkaniowych (załącznik nr 2 do niniejszego programu).
- 3) Remonty części wspólnych o znacznym zakresie robót w budynkach wspólnot mieszkaniowych będą realizowane na podstawie prawomocnych uchwał podjętych na zebraniach, które odbywają się corocznie w I kwartale lub złożonych w trakcie roku. Realizacja tych robót odbywać się będzie po uprzednim zgromadzeniu niezbędnych środków finansowych na funduszu remontowym. Wykonawcy prac zostaną w drodze postępowania przetargowego lub wskazani przez przedstawicieli wspólnot mieszkaniowych.
- 4) Dopuszcza się możliwość wykonania remontu lokalu przez osobę uprawnioną do zawarcia umowy najmu pod warunkiem złożenia przez tę osobę pisemnego oświadczenia o wykonaniu planowanego remontu we własnym zakresie i na własny koszt, z równoczesną rezygnacją z ewentualnych przyszłych roszczeń związanych z poczynionymi nakładami.

Rozdział 4

Planowana sprzedaż lokali.

§ 4. Ustala się prognozowaną sprzedaż lokali.

1. Z wyjątkiem lokali przeznaczonych do najmu socjalnego, wszystkie pozostałe lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Miasta i Gminy Bierutów mogą być przeznaczone do sprzedaży.
2. Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych określa odrębna uchwała Rady Miejskiej w Bierutowie w sprawie określenia zasad sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy.
3. Planowaną wielkość sprzedaży lokali mieszkalnych w latach 2026-2030 zawiera załącznik nr 3 do niniejszego programu.

Rozdział 5

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

§ 5. Ustala się zasady polityki czynszowej, które stanowić będą element wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Bierutów.

§ 6. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

1. za lokale mieszkalne,
2. za lokale przeznaczone do najmu socjalnego

§ 7. 1. Ustala się czynniki obniżające i podwyższające stawkę bazową czynszu według załącznika nr 4 do niniejszego programu.

2. Czynniki obniżające i podwyższające stawkę bazową nie dotyczą czynszu za lokale przeznaczone do najmu socjalnego.

§ 8. Czynsz za lokale mieszkalne i wynajęte w ramach najmu socjalnego lokali, stanowiące mieszkaniowy zasób Miasta i Gminy Bierutów, opłacają najemcy lokali.

§ 9. Stawkę bazową czynszu miesięcznego za 1m² powierzchni użytkowej ustala Burmistrz Bierutowa.

§ 10. Stawka czynszu za 1m² powierzchni użytkowej najmu socjalnego wynosi do 50% stawki najniższego czynszu obowiązującego w zasobie komunalnym Miasta i Gminy Bierutów.

§ 11. 1. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, czynsz zmniejsza się zgodnie z załącznikiem nr 4 do niniejszego programu.

2. Przed zmianą umowy najmu zmieniającą wysokość czynszu należy sporządzić protokół stwierdzający fakt powstania czynników wymienionych w ust.1.

§ 12. Czynsz najmu płacony jest z góry do 10 dnia każdego miesiąca w kasie wynajmującego lub na wskazany przez niego rachunek bankowy.

§ 13. Zmiana stawki bazowej czynszu w mieszkaniowym zasobie Miasta i Gminy Bierutów nie może być dokonywana częściej niż co 6 miesięcy.

Rozdział 6

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami.

§ 14. 1. Zarządzanie budynkami, w których nie wyodrębniono własności lokali, stanowiącymi własność Miasta i Gminy Bierutów wykonywane jest przez zakład budżetowy Miasta i Gminy

Bierutów- Zakład Gospodarki Komunalnej w Bierutowie.

2. Zarządzanie nieruchomościami, w których wyodrębniono własność lokali wykonywane jest w oparciu o ustawę z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali oraz inne obowiązujące ustawy, z uwzględnieniem woli właścicieli lokali w formie uchwał wspólnot mieszkaniowych.

Rozdział 7

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej i wysokość wydatków w kolejnych latach.

§ 15. 1. Jako źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej przyjmuje się:

- a) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne,
- b) wpływy z czynszów za lokale użytkowe, garaże, pomieszczenia gospodarcze oraz z dzierżawy terenów,
- c) dotacja przekazywana z budżetu Miasta i Gminy Bierutów.

2. Dodatkowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być:

- a) Fundusze Unii Europejskiej,
- b) dotacje celowe z budżetu państwa,
- c) kredyty i remonty termomodernizacyjne.

3. Wysokość wydatków 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 wydatki inwestycyjne określa załącznik nr 5 do uchwały;

4. Na pokrycie kosztów zarządu i utrzymania części wspólnych nieruchomości właściciele uiszczają zaliczki podlegające rozliczeniu po zbilansowaniu kosztów utrzymania nieruchomości w cyklach rocznych.

Rozdział 8

Poprawa wykorzystania i racjonalizacja gospodarowania zasobem.

§ 16. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Bierutów określa się poniższe zasady jako priorytetowe:

1. Miasto i Gmina Bierutów nie zapewnia mieszkań, a jedynie pomaga członkom wspólnoty samorządowej w ich wysiłkach w celu uzyskania mieszkania, kierując się zasadami

określonymi w odrębnych przepisach.

2. Miasto i Gmina Bierutów wspomaga finansowo działania zakładu budżetowego - Zakładu Gospodarki Komunalnej w Bierutowie, których celem jest przeprowadzenie remontów istniejącego mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Bierutów.

3. Miasto i Gmina Bierutów dąży do dokonania sprzedaży wszystkich lokali w budynkach będących własnością Miasta i Gminy Bierutów.

4. Nie przewiduje się w całym okresie obowiązywania wieloletniego programu zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali, gdyż nie planuje się kompleksowych remontów wymagających czasowego wykwaterowania mieszkańców.

Analiza potrzeb remontowych i modernizacji zasobu mieszkaniowego Miasta i Gminy Bierutów z latami 2026-2030.

Lp.	Rodzaj robót	Koszty w tys. zł w latach				
		2026	2027	2028	2029	2030
1.	Murarskie + malarskie	400	400	400	400	400
2.	Dekarskie	1000	1000	1000	1000	1000
3.	Stolarskie	100	100	100	100	100
4.	Elektryczne	50	50	50	50	50
5.	Instalacje wod-kan + c.o. (wymiana źródeł ogrzewania)	1000	1000	1000	1000	1000
7.	Rozbiórki budynków	100	100	100	100	100
8.	Inne	50	50	50	50	50
Razem:		2700	2700	2700	2700	2700

Przewidywany plan remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego Miasta i Gminy Bierutów z lat 2026-2030.

Lp.	Rodzaj robót	Koszty w tys. zł w latach				
		2026	2027	2028	2029	2030
1.	Murarskie malarskie	50	50	50	50	50
2.	Dekarskie	200	200	200	200	200
3.	Stolarskie	20	20	20	20	20
4.	Elektryczne	10	10	10	10	10
5.	Instalacje wod-kan + c.o.	50	50	50	50	50
6.	Rozbiórki budynków	50	50	50	50	50
7.	Inne	20	20	20	20	20
Razem:		400	400	400	400	400

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych.

Lp.	lata	liczba
1	2026	10
2	2027	10
3	2028	10
4	2029	10
5	2030	10

1. Czynniki podwyższające stawkę bazową:

- 1) za lokale mieszkalne w budynkach, w których wykonano remont kapitalny wraz z wymianą stropów, stawkę bazową podwyższa się o 10%. Zapis ten dotyczy wszelkich remontów wykonanych po wejściu w życie niniejszej uchwały;
- 2) za lokale wyposażone w łazienkę w chwili przekazania lokalu lokatorowi stawkę czynszu podwyższa się o 10%;
- 3) za lokale z instalacją CO (nie dotyczy etażowych) stawkę bazową czynszu podwyższa się o 5%;
- 4) za lokale położone na I piętrze, (jedynie w przypadkach, gdy nad lokalem mieszkalnym bezpośrednio znajdują się inne pomieszczenia mieszkalne), stawkę czynszu podwyższa się o 10%.

2. Czynniki obniżające stawkę bazową:

- 1) za lokale mieszkalne w budynkach położonych na terenie wiejskim stawkę bazową obniża się o 5%;
- 2) za lokale mieszkalne znajdujące się na poddaszu stawkę bazową czynszu obniża się o 5%;
- 3) za lokale mieszkalne znajdujące się w suterrenach stawkę bazową czynszu obniża się o 5%;
- 4) za lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach przeznaczonych do rozbiórki stawkę czynszu obniża się o 30%;
- 5) za lokale mieszkalne znajdujące się w budynku bez instalacji wodnej, kanalizacyjnej stawkę bazową czynszu obniża się o 5% - za każdą z instalacji;
- 6) za lokale mieszkalne z WC poza budynkiem stawkę bazową czynszu obniża się o 10%;
- 7) za lokale mieszkalne z WC na klatce schodowej stawkę bazową czynszu obniża się o 5%;
- 8) za lokale mieszkalne, w których w kuchni brak bezpośredniego oświetlenia naturalnego stawkę bazową czynszu obniża się o 5%.

3. Łączna obniżka czynszu nie może wynosić więcej niż 40% stawki bazowej.

Wysokość wydatków 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 wydatki inwestycyjne.

Lp.	Rodzaj kosztów	Koszty w tys. zł w latach				
		2026	2027	2028	2029	2030
1.	Koszty bieżącej eksploatacji lokali i budynków	250	260	270	280	290
2.	Koszty remontów i modernizacji lokali i budynków	500	500	500	500	500
3	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	450	470	490	510	530
4	Wydatki inwestycyjne	0	0	0	0	0
		1200	1230	1260	1290	1320

UZASADNIENIE

Zgodnie z przepisem art. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, jednym z podstawowych zadań własnych gminy jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej. Jednym z priorytetowych celów działań podejmowanych przez organy Gminy jest dążenie do realizacji tych zadań. Rodziny jako podstawowe komórki społeczne winny posiadać lokale mieszkalne, dzięki którym możliwe będzie ich usamodzielnienie się. Jednocześnie pozyskanie lokalu mieszkalnego przez poszczególne gospodarstwa domowe stawia Gminę przed wyzwaniem wymagającym dużego zaangażowania.

Dysponowanie zasobem powinno odbywać się na zasadach racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Bierutów, tak aby ograniczyć liczbę osób oczekujących na wskazanie lokalu z zasobu Gminy oraz realizować prace eliminujące zagrożenie bezpieczeństwa mieszkańców. Kryteria racjonalności spełniają działania, które umożliwiają w szczególności bieżące realizowanie zadań spoczywających na Gminie w zakresie pomocy mieszkaniowej.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Bierutów na lata 2026-2030, został sporządzony na podstawie art. 21 ust.1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725) Celem Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Bierutów na lata 2026-2030, zwanego dalej Programem jest określenie podstawowych kierunków działania Miasta i Gminy Bierutów w zakresie gospodarowania posiadanym zasobem mieszkaniowym.

W programie uwzględniono regulacje wpływów i kosztów uwzględniające czynniki makroekonomiczne.