

UCHWAŁA Nr XIX/...../25
RADY GMINY SIEKIERCZYN

z dnia 30 grudnia 2025 r.

w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Gminy Siekierczyn na lata 2026 – 2030

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 art. 40 ust. 1, art. 41 ust 1 i art. ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) 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 (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725) **Rada Gminy Siekierczyn uchwala, co następuje:**

§ 1. Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Siekierczyn na lata 2026 – 2030”, stanowiący załącznik do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Siekierczyn.

§ 3. Traci moc uchwała nr XXVII/212/21 Rady Gminy Siekierczyn z dnia 30 marca 2021 r. w sprawie uchwalenia „Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Siekierczyn na lata 2021 – 2025”.

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


WÓJT GMINY
Dariusz Jurdyczeń


RADCA PRAWNY
Andrzej Komsta

Uzasadnienie

do uchwały Nr XIX/...../25 Rady Gminy Siekierczyn z dnia 30 grudnia 2025 r.

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. *o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego*, do kompetencji Rady Gminy należy uchwalenie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na co najmniej 5 lat.

Obejmuje on w szczególności: prognozę dotyczącą wielkości stanu technicznego zasobu mieszkaniowego, analizę potrzeb oraz zadań w zakresie remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali, planowaną sprzedaż lokali, zasady polityki czynszowej, zasady zarządzania zasobem, źródła finansowania, wydatki na koszty zarządzania i bieżącą eksploatację, koszty remontów. Program ten będzie wykorzystywany przy podejmowaniu działań w zakresie mieszkalnictwa i gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym Gminy Siekierczyn na lata 2026 – 2030, dla zapewnienia efektywnej i racjonalnej realizacji zadań gminy w decyzjach dotyczących wielkości zasobu mieszkaniowego, remontów i modernizacji budynków i lokali, sprzedaży lokali, polityki czynszowej, zarządzania zasobem oraz finansowania.

Biorąc pod uwagę, że ustawowy obowiązek zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych należy do zadań własnych gminy, realizacja założeń Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy stanowi bardzo ważny cel jej działania.

WÓJT GMINY

Dariusz Furdykoń

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Siekierzyn na lata 2026 – 2030

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

- § 1. 1. Gmina Siekierzyn posiada i tworzy mieszkaniowy zasób w celu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej.
2. Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Siekierzyn jest podstawowym dokumentem określającym politykę mieszkaniową gminy, obejmującym działania pozwalające na efektywne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem.
3. Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Siekierzyn został opracowany na lata 2026 – 2030, stosownie do postanowień art. 21 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).

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Siekierzyn w poszczególnych latach

§ 2. Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Siekierzyn

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Siekierzyn stanowią lokale położone we wspólnotach mieszkaniowych, jak i lokale położone w budynkach stanowiących 100 % własności Gminy Siekierzyn.
2. Mieszkaniowy zasób Gminy Siekierzyn składa się z 66 lokali mieszkalnych położonych w 18 budynkach o łącznej powierzchni użytkowej 3 499,80 m².
3. Wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy Siekierzyn według stanu na dzień 30.09.2025 r. przedstawia poniższa tabela, która uwzględnia ilość lokali mieszkalnych w poszczególnych budynkach oraz stan techniczny budynku:

Tabela nr 1. Budynki wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Siekierzyn

L. p.	Adres nieruchomości	Liczba lokali w budynku	Pow. użytkowa lokali (m ³)	Stan techniczny budynku	Uwagi
1.	Zaręba, ul. Bazaltowa 4	4	341,58	zły	
2.	Zaręba, ul. Bazaltowa 6	7	514,03	dobry	
3.	Zaręba, ul. Jana Pawła II 7	3	126,40	zły	
4.	Zaręba, ul. Podgórna 5	5	216,56	średni	
5.	Zaręba, ul. Parkowa 2	13	526,19	średni	
6.	Zaręba, ul. Jana Pawła II 2	1	88,00	dobry	
7.	Siekierzyn 2	2	133,70	dobry	
8.	Siekierzyn 17	4	142,63	zły	
9.	Siekierzyn 161	3	169,88	średni	
10.	Siekierzyn 186 E	1	114,80	średni	
11.	Siekierzyn 315	2	142,25	średni	
12.	Siekierzyn 376	4	185,25	średni	
13.	Wyłęba 6	2	184,03	średni	
14.	Zaręba, ul. Słowackiego 1	3	161,90	średni	Wspólnota Mieszkaniowa
15.	Zaręba, Słowackiego 29	3	175,80	średni	Wspólnota Mieszkaniowa
16.	Zaręba, ul. Konopnickiej 17	3	47,54	zły	Wspólnota Mieszkaniowa
17.	Zaręba, ul. Konopnickiej 19	2	126,01	średni	Wspólnota Mieszkaniowa
18.	Siekierzyn 276	4	103,25	średni	Wspólnota Mieszkaniowa

§ 3. Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Siekierzyn w latach 2026 – 2030

1. W latach 2026 – 2030 zasób mieszkaniowy może ulec zmianom, w szczególności poprzez sprzedaż lokali na rzecz najemców tych lokali, wyłączenie z użytkowania budynków w bardzo złym stanie technicznym, niespełniających obowiązujących norm użytkowych.
2. W okresie obowiązywania Programu nie przewiduje się powiększenia mieszkaniowego zasobu poprzez budowę nowych mieszkań lub adaptację strychów. Lokale mieszkalne przeznaczone do zasiedlenia będą pozyskiwane wyłącznie z tzw. „ruchu ludności”.
3. Najem socjalny lokali będzie prowadzony na bazie własnego zasobu mieszkaniowego przy uwzględnieniu wymogów ustawy *o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego*.
4. Pozyskiwanie pomieszczeń tymczasowych przeznaczonych dla osób wymienionych w art. 25 c ustawy, o której mowa w ust. 3, będzie następowało stosownie do potrzeb, poprzez przekwalifikowanie na ten cel lokali o najniższym standardzie.
5. Pozyskiwanie mieszkań chronionych, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy *o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego*, będzie stosownie do potrzeb, poprzez przekwalifikowanie na ten cel lokali usytuowanych w budynkach stanowiących 100 % własność Gminy Siekierczyn.
6. Przyjmuje się następującą prognozę wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Siekierczyn:

Tabela nr 2. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Siekierczyn

Wielkość zasobu mieszkaniowego	Prognozowana ilość lokali				
30.09.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028	31.12.2029	31.12.2030
66	61	59	57	55	55

§ 4. Prognoza dotycząca stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Siekierczyn w latach 2026 – 2030

1. Nadrzędnym celem programu jest utrzymanie zasobu mieszkaniowego w należyтым stanie technicznym. Ocena stanu technicznego zasobu jest dokonywana w oparciu o okresowe przeglądy sprawdzenia stanu technicznego sprawności obiektów zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2025 r. poz. 418).

2. Budynki należące do mieszkaniowego zasobu Gminy Siekierzyn zostały wzniesione przed rokiem 1945. Są to obiekty o zróżnicowanym wieku, konstrukcji i standardzie. Starsze budynki ze ścianami murowanymi, stropami, klatkami schodowymi ze względu na wiek i konstrukcję, są w dużym stopniu wyeksploatowane i wymagają remontów w różnym zakresie, głównie ze względu na:

- 1) brak docieplenia ścian zewnętrznych;
- 2) ubytki tynku, gzymsu i izolacji;
- 3) zawilgocenie ścian;
- 4) nieszczelność pokryć dachowych;
- 5) niedostateczny stan techniczny kominów.

Tabela nr 3. Ocena stanu technicznego lokali mieszkalnych na dzień 30.09.2025

ROK	Liczba lokali mieszkalnych	Stan techniczny dobry	Stan techniczny średni	Stan techniczny zły
2025	66	10	42	14

3. W latach 2026 – 2030 prognozuje się utrzymanie substancji mieszkaniowej w stanie technicznym nie pogorszonym. Stosownie do możliwości finansowych, prowadzone będą prace remontowe, modernizacyjne w budynkach, które stanowią 100 % własności Gminy Siekierzyn, zgodnie z zaleceniami pokontrolnymi. W głównej mierze ma to na celu polepszenie stanu technicznego budynków oraz lokali mieszkalnych, których stan techniczny określany jest jako „zły” oraz „średni”.

Tabela nr 4. Prognoza stanu technicznego lokali mieszkalnych w latach 2026 – 2030

ROK	Liczba lokali mieszkalnych	Stan techniczny dobry	Stan techniczny średni	Stan techniczny zły
2026	61	30	20	11
2027	59	30	18	11
2028	57	28	18	11
2029	55	26	18	11
2030	55	26	20	9

Rozdział 3.

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

§ 5. Analiza potrzeb

1. Potrzeby w zakresie remontów i modernizacji budynków oraz lokali mieszkalnych należących do mieszkaniowego zasobu Gminy Siekierczyn, ustalane są w sposób systematyczny i planowy, z uwzględnieniem zarówno stanu technicznego obiektów, jak i potrzeb najemców. Ocena stanu technicznego dokonywana jest na podstawie okresowych przeglądów technicznych, zgodnie z art. 62 ustawy Prawo budowlane, ekspertyz i opinii technicznych, bieżących zgłoszeń mieszkańców lub administratora, dotyczące usterek, awarii lub zużytych elementów.
2. Większość budynków stanowiących własność Gminy wymaga remontów i modernizacji ze względu na ich wiek, ogólny stan techniczny oraz konieczność dostosowania do obowiązujących przepisów techniczno – budowlanych.
3. W latach 2026 – 2030 prace remontowe będą prowadzone sukcesywnie. W pierwszej kolejności będą usuwane stany awaryjne zagrażające życiu, bezpieczeństwu mieszkańców i ich mieniu oraz konstrukcji technicznej budynku.

§ 6. Plan remontów i modernizacji

1. Za celowe i konieczne uznaje się przeprowadzenie w części budynków stanowiących własność Gminy Siekierczyn remontów oraz modernizacji, tak aby w okresie obowiązywania nowego Programu, nieruchomości mogły osiągnąć jak najlepszy stan przydatności do użytkowania. Zakłada się systematyczną poprawę stanu zasobu mieszkaniowego z uwzględnieniem pierwszeństwa realizacji, których celem jest zapewnienie bezpieczeństwa ludzi i mienia.
2. Plan remontów i modernizacji na lata 2026 – 2030 uwzględnia priorytety wykazane podczas okresowych przeglądów budowlanych oraz kominiarskich. Wszelkie podejmowane prace remontowe mają na celu zapewnienie utrzymania mieszkaniowego zasobu w stanie zadowalającym gwarantującym:
 - 1) sprawne instalacje elektryczne, wodno – kanalizacyjne;
 - 2) sprawne przewody dymowe, spalinowe, wentylacyjne;
 - 3) szczelność pokrycia dachowego;
 - 4) stan konstrukcji budynku zapewniający bezpieczeństwo.

Tabela nr 5 . Plan remontów i modernizacji lokali mieszkalnych

L. p.	Zakres prac	2026	2027	2028	2029	2030
		Ilość lokali mieszkalnych				
1.	Naprawa/ wymiana wewnętrznych instalacji wodociągowych i kanalizacji	2	1	0	1	0
2.	Naprawa/ wymiana wewnętrznych instalacji elektrycznych	0	2	3	1	2
3.	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	1	4	2	1	3
4.	Naprawa/wymiana podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych	0	0	1	0	0
5.	Remonty pustostanów	1	0	0	1	0
6.	Wymiana źródła ciepła	4	5	5	2	3
Razem		8	12	11	6	8

Tabela nr 6. Plan remontów i modernizacji budynków

Adres	Zakres prac	Termin realizacji
Siekierczyn 376	Remont pokrycia dachowego oraz montaż brakujących łąw kominiarskich i włazów dachowych	2026 – 2027
	Wymiana stolarki okiennej na klatce schodowej	2030
Wyręba 6	Remont schodów na poddasze	2029
	Renowacja elewacji	2029
	Wymiana stolarki okiennej na klatce schodowej	2029
Wyręba 8	Renowacja elewacji	2030
	Naprawa schodów zewnętrznych	2026
Zaręba, ul. Bazaltowa 4	Renowacja elewacji	2027
	Wymiana stolarki okiennej	2030
	Remont pokrycia dachowego oraz montaż brakujących łąw kominiarskich i włazów dachowych	2027 – 2028
	Wymiana rynien i rur spustowych	2026

Zaręba, ul. Parkowa 2	Wymiana stolarki okiennej na klatce schodowej	2027
Zaręba, ul. Jana Pawła II 7	Remont pokrycia dachowego oraz montaż brakujących ław kominarskich i włazów dachowych	2028 – 2029
	Renowacja elewacji	2027
	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	2030
Zaręba, ul. Podgórna 5	Wymiana stolarki okiennej	2027

3. Niezależnie od wykazanych wyżej prac remontowych priorytetem są:

- 1) coroczne przeglądy przewodów kominowych we wszystkich budynkach i wykonanie zaleceń wykazanych w protokołach pokontrolnych;
- 2) roczne przeglądy elementów budynków i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne, podczas użytkowania obiektów;
- 3) coroczne kontrole instalacji gazowych zasilanych gazem propan – butan, z indywidualnych butli znajdujących się w lokalach mieszkalnych;
- 4) wykonanie w roku 2028 pięcioletniego okresowego przeglądu sprawności technicznej instalacji elektrycznej, odgromowych oraz stanu elementów konstrukcyjnych w budynkach i lokalach mieszkalnych;
- 5) wykonanie w roku 2029 pięcioletniego okresowego przeglądu budowlanego budynków mieszkalnych.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 7. 1. Zakłada się, że w wyniku prowadzenia preferencyjnej polityki sprzedaży lokali mieszkalnych, ilość mieszkań stanowiących własność Gminy Siekierczyn będzie się sukcesywnie zmniejszać. Zasady sprzedaży mieszkań zostały określone w uchwale nr XXXVII/295/22 Rady Gminy Siekierczyn z dnia 22 marca 2022 r. w sprawie ustalenia zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Siekierczyn oraz warunków udzielania bonifikat.

2. Sprzedaż lokali mieszkalnych koncentrować się będzie w tych budynkach, w których część lokali została już wykupiona na własność. Zasadniczym celem sprzedaży będzie

uporządkowanie struktury własności, która umożliwi zminimalizowanie udziału gminy we wspólnotach mieszkaniowych i zmniejszy uciążliwość gospodarowania zasobem.

3. W przypadku przeznaczenia lokali mieszkalnych do sprzedaży, pierwszeństwo w ich nabyciu przysługuje najemcom lokali, którzy zawarli umowę najmu na czas nieoznaczony.

Tabela nr 7. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2026 – 2030

Wielkość zasobu mieszkaniowego	Planowana ilość sprzedanych lokali mieszkalnych				
30.09.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028	31.12.2029	31.12.2030
66	5	2	2	2	0

4. Ze sprzedaży wyłącza się budynki, w których z uwagi na położenie lub charakter budynku, sprzedaż lokali mieszkalnych nie będzie prowadzona:

- Zaręba, ul. Parkowa 2;
- Zaręba, ul. Bazaltowa 4;
- Zaręba, ul. Bazaltowa 6;
- Wyręba 6.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 8. Zasady polityki czynszowej

1. Głównym celem polityki czynszowej Gminy Siekierczyn będzie dążenie do uzyskania wysokości stawki czynszowej na poziomie zapewniającym pokrycie kosztów utrzymania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy. Umożliwi to pełne pokrycie kosztów remontów i modernizacji istniejącego zasobu mieszkaniowego; bez konieczności finansowania z innych źródeł.

2. Wysokość stawki bazowej czynszu za najem 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, ustala Wójt Gminy Siekierczyn, w drodze zarządzenia, uwzględniając zasady określone w niniejszym rozdziale.

3. W celu zrównoważenia wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego z dochodami z tytułu czynszu najmu lokali mieszkalnych, prognozuje się stopniowy wzrost stawki bazowej czynszu, nie częściej niż raz w roku. W latach 2026 – 2030 czynsz może zostać podwyższany do 20 % rocznie.

4. Stawka bazowa czynszu odpowiada lokalowi mieszkalnemu, w którym brak jest urządzeń technicznych.
5. Stawka czynszu za najem 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego stanowi sumę stawki bazowej i stawki jakościowej, przy czym stawka jakościowa to suma punktów z metryki lokalu (%) pomnożona przez stawkę bazową.
6. Stawka jakościowa obliczana jest indywidualnie dla każdego lokalu, według tzw. *Metryki lokalu*, która uwzględnia następujące składniki:

SKŁADNIKI	Liczba punktów (%)
RODZAJ ZABUDOWY	
Wolnostojące do 2 rodzin włącznie	10
Wolnostojące powyżej 2 rodzin	5
POŁOŻENIE LOKALU W BUDYNKU	
I i II piętro z wyjątkiem poddaszy	15
Parter podpiwniczony	10
Parter	5
STAN TECHNICZNY BUDYNKU	
Budynki nowe	20
Budynki w dobrym stanie	15
Budynki w średnim stanie	10
Budynki w złym stanie	5
TYP OGRZEWANIA	
„C. O.” sieciowe	20
„C. O.” etażowe	10
Piecowe	5
WODA I KANALIZACJA	
W lokalu	15
W budynku	10
Poza budynkiem	0

7. Obliczenia stawki za najem 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego dokonuje Wynajmujący.
8. Dla potrzeb niniejszego programu ustala się następujące kategorie budynków:
 - 1) NOWE BUDYNKI: brak

2) DOBRY STAN BUDYNKU:

- Zaręba, ul. Jana Pawła II 2
- Zaręba, ul. Bazaltowa 6
- Siekierczyn 2

3) ŚREDNI STAN BUDYNKU:

- Zaręba, ul. Słowackiego 1
- Zaręba, ul. Słowackiego 29
- Zaręba, ul. Podgórna 5
- Zaręba, ul. Konopnickiej 19
- Zaręba, ul. Parkowa 2
- Siekierczyn 161
- Siekierczyn 186 E
- Siekierczyn 276
- Siekierczyn 315
- Siekierczyn 376
- Wyręba 6

4) ZŁY STAN BUDYNKU:

- Zaręba, ul. Bazaltowa 4
- Zaręba, ul. Jana Pawła II 7
- Zaręba, ul. Konopnickiej 17
- Siekierczyn 17.

§ 9. Warunki obniżania czynszu

1. O obniżkę czynszu mogą ubiegać się najemcy lokalu mieszkalnych osiągający dochody określone w §7 uchwały nr XXVI/197/21 Rady Gminy Siekierczyn z dnia 25 lutego 2021 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Siekierczyn.

2. Obniżka czynszu może być udzielona najemcom lokali mieszkalnych:

- 1) zamieszkującym w budynku z utrudnionym dostępem do komunikacji publicznej – 2 pkt %;
- 2) zamieszkującym w lokalu usytuowanym w suterenie lub na poddaszu – 2 pkt %;
- 3) zamieszkującym w lokalu, w którym „WC” znajduje się poza budynkiem – 2 pkt %;
- 4) zamieszkującym w budynku, którego stan techniczny określany jest jako „ZŁY” – 2 pkt %.

3. Ze względu na położenie wszystkich budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy na terenie wiejskim, nie udziela się obniżki czynszu w zależności od położenia poszczególnych budynków ani rodzaju zabudowy.

4. Obniżka czynszu nie jest udzielana najemcom, którym została wypowiedziana lub rozwiązana umowa o najem lokalu oraz najemcom, którzy posiadają nieuregulowane zobowiązania cywilno – prawne wobec gminy.

5. Najemca ubiegający się o udzielenie obniżki czynszu zobowiązany jest złożyć wniosek oraz deklarację o dochodach, której wzór ustalony jest w przepisach ustawy o dodatkach mieszkaniowych.

Rozdział 5.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach

§ 10. Zarządzanie zasobem

1. Budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządza Wójt Gminy Siekierzyn. W latach 2026 – 2030 nie przewiduje się zmiany sposobu zarządzania posiadanym zasobem mieszkaniowym.

2. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy polegać będzie na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności zmierzających do zapewnienia właściwej gospodarki finansowej, zapewnieniu bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości oraz utrzymania zasobu w stanie niepogorszonym.

3. Zadania z zakresu zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy obejmują:

- 1) prowadzenie obsługi biurowej, finansowej, technicznej i eksploatacyjnej;
- 2) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali, poprzez zawieranie, rozwiązywanie umów, pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najmem lokali;
- 3) wykonywanie czynności związanych z windykacją zaległości czynszowych;
- 4) organizowanie i nadzorowanie remontów, napraw, konserwacji i modernizacji lokali oraz budynków;

5) sprawowanie nadzoru technicznego lokali i budynków.

§ 11. Sposób i zasady zarządzania

1. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy powinny zapewnić:

- 1) utrzymanie stanu technicznego lokali i budynków w stanie niepogorszonym oraz na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie użytkowania;
- 2) utrzymanie budynków i ich otoczenia w należytej estetyce;
- 3) racjonalizację kosztów zarządzania i administrowania budynkami i lokalami;
- 4) budynkami wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina posiada zasoby mieszkaniowe mogą zarządzać licencjonowani zarządcy;
- 5) na utrzymanie nieruchomości wspólnej oddanej w zarząd dla licencjonowanego zarządcy Gmina Siekierczyn będzie przekazywała miesięczne zaliczki na fundusz eksploatacyjny i remontowy. Wysokość stawek ustalana będzie na podstawie uchwał podjętych przez wspólnoty.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 12. Źródła finansowania

1. W latach 2026 – 2030 finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł:

- 1) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne, za najem socjalny lokali, za pomieszczenia gospodarcze oraz odszkodowania za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego;
- 2) wpływy z czynszów za lokale użytkowe;
- 3) wpływy ze sprzedaży lokali mieszkalnych;
- 4) środki finansowe wskazane w budżecie gminy na dofinansowanie gospodarki mieszkaniowej.

2. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być ponadto środki pozyskane z budżetu państwa lub innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami prawa.

Rozdział 7.

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

§ 13. Koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego

1. Na koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy Siekierczyn składają się między innymi:

- 1) koszty eksploatacji;
 - 2) koszt przeglądów technicznych budynków, wymaganych przepisami prawa;
 - 3) koszty technicznego utrzymania zasobów;
 - 4) koszty konserwacji i usuwania awarii urządzeń wyposażenia technicznego;
 - 5) koszty remontów bieżących,
 - 6) koszty utrzymania terenów zielonych i posesji,
 - 7) koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, w których Gmina jest współwłaścicielem.
2. Priorytety dotyczące utrzymania substancji mieszkaniowej w stanie niepogorszonym zawarto w rozdziale 2 niniejszego *Programu*. Pozostałe wydatki to nakłady na bieżące remonty i bieżącą eksploatację.
3. Wydatki bieżące na pokrycie remontów lokali oraz budynków będą corocznie określane w uchwale budżetowej w miarę możliwości i potrzeb Gminy.
4. Koszty inwestycyjne w kolejnych latach będą się kształtowały w zależności od możliwości pozyskania dodatkowych źródeł finansowania.
5. Szacowane koszty na gospodarkę mieszkaniową przedstawiono w poniższej tabeli:

Tabela nr 8. Szacowane koszty na gospodarkę mieszkaniową w latach 2026 – 2030

Szacowana wysokość wydatków					
	2026	2027	2028	2029	2030
Koszty bieżącej eksploatacji	50 000	55 000	60 000	65 000	70 000
Koszty remontów oraz modernizacji budynków i lokali	100 000	100 000	50 000	150 000	50 000
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	33 000	30 000	30 000	30 000	30 000
Koszty inwestycyjne	0,00	400 000	300 000	0,00	0,00
RAZEM	183 000	585 000	440 000	245 000	150 000

5. Wysokość kosztów związanych z gospodarką mieszkaniową uzależniona będzie od:

- 1) bieżących potrzeb w zakresie eksploatacji zasobu;
- 2) zmieniającej się wielkości zasobu i jego struktury;
- 3) cen materiałów, usług remontowych i modernizacyjnych;
- 4) wysokości zmieniających się cen usług i mediów dostarczanych do zasobu.

Rozdział 8.

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

§ 14. Poprawa wykorzystania i racjonalizacja gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Siekierzyn

1. Działania zmierzające do poprawy wykorzystania i racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Siekierzyn to w szczególności:

- 1) systematyczna dbałość o istniejący zasób mieszkaniowy, poprzez prowadzenie działań zmierzających do poprawy stanu technicznego lokali i budynków;

- 2) sprawowanie nadzoru nad terminowością regulowania opłat z tytułu najmu lokalu oraz skuteczna windykacja należności czynszowych;
- 3) umożliwienie najemcom spłat zadłużenia w formie świadczenia rzeczowego;
- 4) działania w zakresie stymulowania aktywności mieszkańców w zakresie zamian lokali, w celu dostosowania standardu i wielkości lokalu mieszkalnego, do możliwości finansowych i stanu rodzinnego najemcy.

§ 15. Niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali

1. W okresie obowiązywania Programu, Gmina Siekierczyn nie przewiduje się kapitalnych remontów budynków i lokali mieszkalnych, które spowodowałyby konieczność zapewnienia lokali zamiennych najemcom na czas remontu.

§ 16. Planowana sprzedaż lokali

1. Sprzedaż lokali odbywać się będzie poprzez udzielanie bonifikat dla najemców zgłaszających chęć wykupu mieszkań. Przewiduje się, że w wyniku prowadzonej racjonalnej polityki sprzedaży lokali mieszkalnych, zwłaszcza znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych, udział gminy w kosztach utrzymania wspólnot będzie się skutecznie zmniejszał.

WÓJT GMINY
Dariusz Jurdyczeń



