

Projekt *NBZ. 0006. 92. 2025*

z dnia 17 lipca 2025 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W JELCZU - LASKOWICACH**

z dnia 2025 r.

w sprawie: przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Jelcz-Laskowice na lata 2025-2030.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 i ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1465 z późn. zm.) oraz art. 4 i 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 (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 725) Rada Miejska uchwala co następuje:

§ 1. Przyjmuje się do realizacji Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Jelcz-Laskowice na lata 2025-2030, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Jelcza-Laskowic.

§ 3. Traci moc Uchwała Nr XXXII.289.2021 Rady Miejskiej w Jelczu-Laskowicach z dnia 31 marca 2021 r. w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Jelcz-Laskowice na lata 2021-2025.

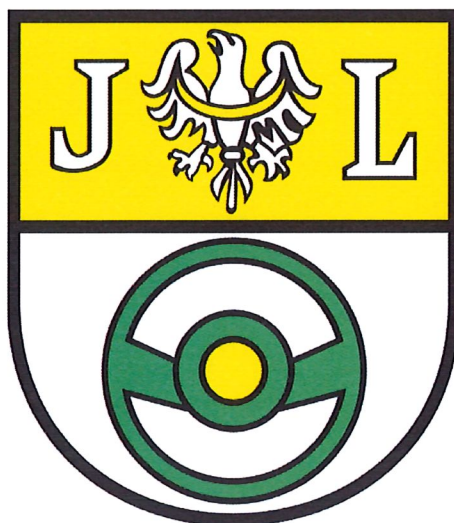
§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez Andrzej
Adam Woźniak
Data: 2025.07.17 14:04:31 CEST

Załącznik do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Jelczu - Laskowicach
z dnia 2025 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA
MIESZKANIOWYM ZASOBEM
GMINY JELCZ-LASKOWICE
NA LATA 2025 - 2030



Jelcz-Laskowice - lipiec 2025 r.

WPROWADZENIE

1. Opracowanie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy zwanego dalej „programem”, jest realizacją obowiązku, który został nałożony ustawą z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 725), zwaną dalej „ustawą”.
2. Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkańców gminy, zgodnie z art. 4 ust.1. ustawy, należy do podstawowych zadań własnych gminy.
3. Głównym celem programu jest określenie podstawowych założeń i wytycznych działania Gminy Jelcz-Laskowice zabezpieczających racjonalne gospodarowanie posiadanym zasobem mieszkaniowym.

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Jelcz-Laskowice jest dokumentem obejmującym 5-letni okres planistyczny. Dokument ma na celu wspieranie samorządu w efektywnym i racjonalnym gospodarowaniu mieszkaniowym zasobem Gminy oraz określenie podstawowych kierunków działań w tym zakresie.

Główne priorytety w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym Gminy Jelcz-Laskowice:

- zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej o niskich dochodach;
- zwiększenie zasobu mieszkaniowego Gminy poprzez budowę dwóch budynków komunalnych;
- wyburzenie budynku komunalnego o najniższym standardzie i najgorszym stanie technicznym.

Rozdział I. PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY JELCZ-LASKOWICE W POSZCZEGÓLNYCH LATACH

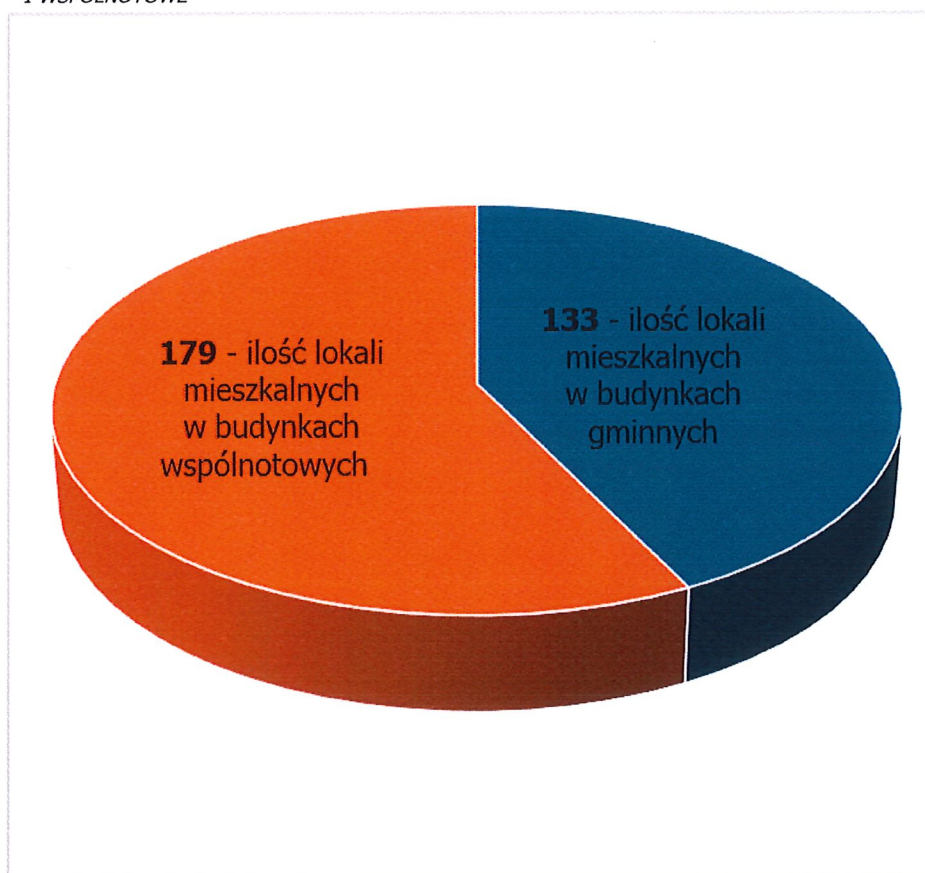
I.1. Wielkość zasobu mieszkaniowego wraz z prognozą

Mieszkaniowy zasób Gminy Jelcz-Laskowice objęty niniejszym programem tworzą lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących w całości własność Gminy oraz lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących współwłasność Gminy.

Wg stanu na dzień 30.06.2025 roku zasób mieszkaniowy Gminy stanowiło **312** lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni **9410,25 m²**. Lokale te znajdują się w:

- **6** budynkach, których właścicielem jest Gmina: **133** lokale o łącznej powierzchni **4051,81 m²**;
- **25** budynkach wspólnotowych Gminy: **179** lokali o łącznej powierzchni **5358,44 m²**.

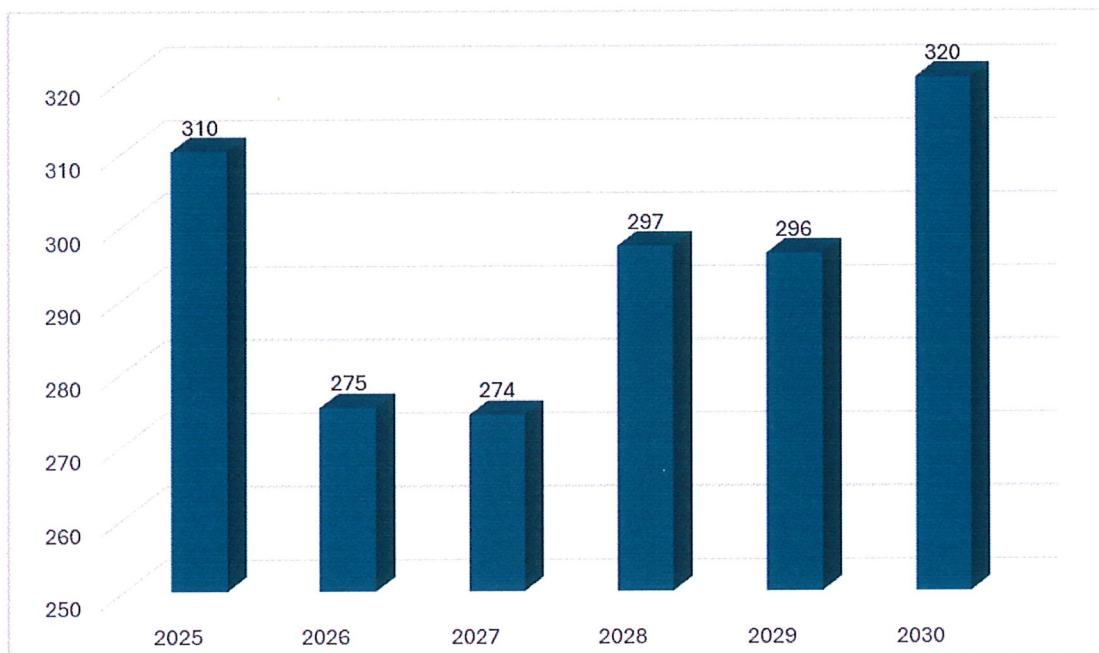
WYKRES 1. ILOŚĆ LOKALI MIESZKALNYCH W GMINIE JELCZ-LASKOWICE Z PODZIAŁEM NA BUDYNKI GMINNE I WSPÓLNOTOWE



W posiadanym zasobie Gminy Jelcz-Laskowice 100 lokali wynajmowanych jest w ramach najmu socjalnego lokali.

Prognozę zmiany zasobu mieszkaniowego Gminy przedstawia poniższy wykres:

WYKRES 2. PROGNOZOWANA ZMIANA ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY JELCZ-LASKOWICE W LATACH 2025-2030.



Prognoza zakłada wyburzenie budynku przy ul. Techników 14 w Jelczu-Laskowicach, którego remont nie jest ekonomicznie uzasadniony oraz budowę dwóch nowych budynków komunalnych.

I.2. Stan techniczny

Gmina posiada jeden budynek socjalny wybudowany w 2011 roku. Wiek pozostałych budynków przekracza 50 lat. Wszystkie budynki z wyjątkiem budynku przy ul. Techników 14 w Jelczu-Laskowicach przeszły termomodernizację, dlatego ich stan techniczny przedstawia się następująco:

- bardzo dobry (szacunkowe zużycie 0%-30 %) - 1 budynek;
- dobry (szacunkowe zużycie 30%-60%) - 4 budynki;
- średni (szacunkowe zużycie 60%-80%) - 1 budynek.

Z ogólnej liczby 312 lokali wodę w lokalu posiada 100 %, osobną łazienkę i toaletę 64 %. Większość lokali ogrzewanych jest z instalacji centralnego ogrzewania kotłowni ECO S.A., jednak 16 % lokali ogrzewanych jest przez spalanie w lokalu paliwa stałego.

Rozdział II. ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCY ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI Z PODZIAŁEM NA KOLEJNE LATA

II.1. Analiza potrzeb mieszkaniowych

W ciągu ostatnich 10 lat zasób mieszkań komunalnych w Gminie Jelcz-Laskowice zmniejszył się o 49 lokali na skutek sprzedaży dotychczasowym najemcom. W odpowiedzi na potrzeby mieszkaniowe, Gmina planuje do 2030 roku budowę dwóch nowych budynków komunalnych, korzystając z rządowego programu bezzwrotnego wsparcia budownictwa. Niniejsza analiza przedstawia zasadność i korzyści płynące z realizacji tej inwestycji w kontekście potrzeb mieszkaniowych Gminy.

II. 1.1. Stan obecny

- 1) Redukcja zasobu mieszkaniowego: sprzedaż 49 lokali komunalnych w ostatniej dekadzie spowodowała znaczne uszczuplenie zasobu mieszkaniowego Gminy. Oznacza to mniejszą dostępność mieszkań dla osób o niskich dochodach, co może prowadzić do wzrostu wykluczenia społecznego i trudności w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych.
- 2) Potrzeby mieszkańców: w Jelczu-Laskowicach istnieje grupa mieszkańców, w tym rodzin w trudnej sytuacji materialnej, osób starszych oraz młodych ludzi rozpoczynających samodzielne życie, którzy nie mogą pozwolić sobie na zakup lub wynajem mieszkań na rynku komercyjnym. Brak wystarczającej liczby lokali komunalnych ogranicza możliwości wsparcia tych grup.
- 3) Lokalny kontekst społeczno-gospodarczy: Jelcz-Laskowice to Gmina o dynamicznie rozwijającej się gospodarce, m.in. dzięki bliskości Wrocławia i obecności zakładów przemysłowych. Jednak brak przystępnych cenowo mieszkań może zniechęcać pracowników do pozostania w Gminie, co negatywnie wpływa na lokalny rynek pracy i rozwój społeczności.

II.1.2. Uzasadnienie budowy mieszkań komunalnych

Budowa dwóch nowych budynków komunalnych do 2030 roku jest odpowiedzią na zidentyfikowane potrzeby mieszkaniowe oraz strategicznym działaniem wspierającym rozwój Gminy. Główne argumenty za realizacją inwestycji to:

- 1) Odtworzenie zasobu mieszkaniowego:
 - a) aby Gmina mogła nadal realizować swoje zadania w zakresie polityki mieszkaniowej konieczne jest odtworzenie zasobu. Nowe budynki pozwolą na zapewnienie mieszkań dla osób oczekujących na lokale komunalne, zmniejszając presję na istniejący zasób;
 - b) inwestycja umożliwi zwiększenie liczby dostępnych lokali, co jest kluczowe dla utrzymania stabilności mieszkaniowej w Gminie.
- 2) Wsparcie grup społecznych w trudnej sytuacji:
 - a) mieszkania komunalne są przeznaczone przede wszystkim dla osób o niskich dochodach, rodzin wielodzietnych, seniorów oraz innych grup wymagających wsparcia. Budowa nowych lokali pozwoli na zaspokojenie ich potrzeb, poprawiając jakość życia i przeciwdziałając wykluczeniu społecznemu.
- 3) Korzyści ekonomiczne:
 - a) wykorzystanie rządowego programu bezzwrotnego wsparcia budownictwa znacząco obniża koszty inwestycji, co czyni ją efektywną z punktu widzenia budżetu Gminy. Środki zewnętrzne pozwalają na realizację większej liczby projektów bez nadmiernego obciążania finansów lokalnych;
 - b) dostępność mieszkań komunalnych wspiera lokalną gospodarkę poprzez zatrzymanie mieszkańców w Gminie, co przekłada się na większy popyt na lokalne usługi, handel i miejsca pracy.
- 4) Nowoczesne standardy budownictwa:
 - a) nowe budynki komunalne mogą być projektowane zgodnie z aktualnymi standardami, uwzględniającymi energooszczędność, dostępność dla osób z niepełnosprawnościami oraz estetykę przestrzeni. To pozwoli na obniżenie kosztów eksploatacji (np. ogrzewania) dla najemców oraz poprawę jakości życia;
 - b) inwestycja w nowoczesne budownictwo komunalne może również podnieść atrakcyjność Gminy jako miejsca do życia.

5) Długoterminowy rozwój gminy:

- a) budowa mieszkań komunalnych wpisuje się w strategię zrównoważonego rozwoju Jelcza-Laskowic. Zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych przyczyni się do stabilizacji demograficznej, przyciągając nowych mieszkańców i zatrzymując obecnych.

II.1.3. Wnioski

Budowa mieszkań komunalnych w Jelczu-Laskowicach jest odpowiedzią na realne potrzeby mieszkańców oraz strategicznym krokiem w kierunku zrównoważonego rozwoju Gminy. Inwestycja pozwoli na odtworzenie uszczuplonego zasobu mieszkaniowego, wsparcie grup społecznych w trudnej sytuacji, a także wzmocnienie lokalnej gospodarki i poprawę jakości życia. Wykorzystanie rządowego programu bezzwrotnego wsparcia czyni projekt ekonomicznie uzasadnionym, a zastosowanie nowoczesnych standardów budownictwa zapewni długoterminowe korzyści dla mieszkańców i Gminy.

Na dzień 30.06.2025 roku liczba ubiegających się o lokale:

- komunalne - 2 osoby;
- socjalne - 2 osoby.

Na dzień 30.06.2025 roku do realizacji pozostały dwa wyroki sądowe.

II.2. Plan remontów i modernizacji

Stan techniczny zasobów mieszkaniowych Gminy wymaga kontynuowania remontów bieżących, a także modernizacji budynków i lokali. Dotyczy to głównie budynków będących w 100 % własnością Gminy, gdyż budynki Wspólnot Mieszkaniowych, w których Gmina posiada udziały, remontowane są przez Wspólnoty na podstawie odrębnych planów remontów przyjmowanych w formie stosownych uchwał właścicieli nieruchomości lokalowych, zgodnie z ustawą o własności lokali. Zakres i termin przeprowadzania prac remontowych w budynkach gminnych uzależniony jest od możliwości finansowych Gminy. Potrzeby dalszych remontów i napraw bieżących oraz modernizacji budynków wynikają ze stanu technicznego przedstawianego w protokołach po przeglądach ogólnobudowlanych 5-letnich, rocznych oraz potrzeb dostosowania do zmieniających się wymagań i przepisów techniczno-budowlanych.

TABELA 1. PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI NA LATA 2026-2030

Lp.	Budynek	Zakres prac	Szacunkowy koszt w tys. zł
1.	Jelcz-Laskowice ul. Techników 5	Drenaż budynku	40
		Remont lokali przed zasiedleniem	100
2.	Jelcz-Laskowice ul. Techników 14	Wyburzenie budynku	250
3.	Jelcz-Laskowice ul. Techników 16	Remont dachu	300
		Remont lokali przed zasiedleniem	80
4.	Jelcz-Laskowice ul. Techników 29 (lokale gminne)	Remont/przebudowa lokali	200
5.	Jelcz-Laskowice ul. Witosa 18	Modernizacja systemu CO	100
6.	Jelcz-Laskowice ul. Techników 4a-b-c	Drobne prace remontowe	30
		Remont lokali przed zasiedleniem	50
7.	Minkowice Oławskie ul. Kolejowa 30	Drobne prace remontowe	30
8.	Mieszkania we wspólnotach	Remont lokali przed zasiedleniem	170
Razem			1 350

TABELA 2. PLAN BUDOWY BUDYNKÓW KOMUNALNYCH NA LATA 2026-2030

Lp.	Budynek	Zakres prac	Szacunkowy koszt w tys. zł
1.	Komunalny 1	Budowa budynku wraz z zagospodarowaniem terenu	10 000
2.	Komunalny 2	Budowa budynku wraz z zagospodarowaniem terenu	10 000
Razem			20 000

Rozdział III. PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI W KOLEJNYCH LATACH

Zasady sprzedaży lokali należących do zasobów Gminy reguluje Uchwała Rady Miejskiej nr LIII/279/98 z dnia 27 marca 1998 roku w sprawie *zasad sprzedaży komunalnych lokali mieszkaniowych i użytkowych*. W podanej Uchwale wprowadzono zmiany:

- Uchwałą Rady Miejskiej Nr III/12/98 z dnia 21.12.1998 r.;
- Uchwałą Rady Miejskiej Nr XI/89/99 z dnia 9.07.1999 r.;
- Uchwałą Rady Miejskiej Nr XIX/188/2000 z dnia 31.03.2000 r.;
- Uchwałą Rady Miejskiej Nr XXXIII/293/2001 z dnia 30.03.2001 r.

Sprzedaż lokali mieszkalnych w poszczególnych latach uzależniona była od zainteresowania dotychczasowych najemców wykupem mieszkań. W ten sposób realizowany był rozpoczęty wiele lat wcześniej proces wycofywania udziałów Gminy z budynków wspólnot mieszkaniowych. Działanie takie miało na celu obniżenie kosztów ponoszonych przez Gminę na utrzymanie zasobów w budynkach wspólnot mieszkaniowych. Przez ostatnie 10 lat wykupione zostało 49 mieszkań co znacznie uszczupliło mieszkaniowy zasób Gminy, w związku z tym planowane jest wstrzymanie dalszej sprzedaży mieszkań komunalnych z wyjątkiem lokali wykazanych w tabeli 3.

TABELA 3. WYKAZ LOKALI DO SPRZEDAŻY

Lp.	Wyszczególnienie		Własność	Udział Gminy	Lokale Gminne	
					Do sprzedaży	Nie do sprzedaży
1.	Jelcz-Laskowice	ul. Techników 29 A	Wspólnota	2,1 %	2	-
2.	Miłocice Małe	ul. Główna 19	Współwłasność	68,9 %	1	-
3.	Piekary	ul. Główna 34-34A	Wspólnota	3,8 %	1	-
4.	Miłocice	ul. Wiśniowa 4-10	Wspólnota	2,54 %	1	-
5.	Wójcice	ul. Główna 99	Wspólnota	12,68 %	1	-
Razem lokale przeznaczone do sprzedaży					6	-

Budynki w tabeli nr 4 przeznaczone są na realizację ustawowych obowiązków Gminy w zakresie zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

TABELA 4. WYKAZ LOKALI WYŁĄCZONYCH ZE SPRZEDAŻY

Lp.	Wyszczególnienie		Własność	Udział Gminy	Lokale Gminne	
					do sprzedaży	nie do sprzedaży
1.	Jelcz-Laskowice	ul. Techników 5	Gmina	100 %	-	35
2.	Jelcz-Laskowice	ul. Techników 14	Gmina	100 %	-	34
3.	Jelcz-Laskowice	ul. Techników 16	Gmina	100 %	-	33
4.	Jelcz-Laskowice	ul. Techników 4a-b-c	Gmina	100 %	-	24
5.	Jelcz-Laskowice	ul. Witosa 18	Gmina	100 %	-	5
6.	Minkowice Oławskie	ul. Kolejowa 30	Gmina	100 %	-	2
7.	Jelcz-Laskowice	ul. Techników 29	Wspólnota	97,9 %	-	82
8.	Jelcz-Laskowice	ul. Techników 3	Wspólnota	20,07 %	-	5
9.	Jelcz-Laskowice	ul. Techników 19-21	Wspólnota	10,89 %	-	4
10.	Jelcz-Laskowice	ul. Techników 20	Wspólnota	53,60 %	-	14
11.	Jelcz-Laskowice	ul. Techników 22-24	Wspólnota	22,71 %	-	24
12.	Jelcz-Laskowice	ul. Techników 23-27	Wspólnota	16,74 %	-	5
13.	Jelcz-Laskowice	ul. Działkowa 4-5-6	Wspólnota	9,70 %	-	2
14.	Jelcz-Laskowice	ul. Działkowa 7-8-9	Wspólnota	6,31 %	-	1
15.	Jelcz-Laskowice	Al. Wolności 1a-1b	Wspólnota	14,78 %	-	3
16.	Jelcz-Laskowice	Al. Wolności 3a-3b	Wspólnota	14,44 %	-	2
17.	Jelcz-Laskowice	Al. Wolności 7a-7b	Wspólnota	6,59 %	-	1
18.	Jelcz-Laskowice	Al. Wolności 9a-9b	Wspólnota	18,39 %	-	4
19.	Jelcz-Laskowice	Al. Wolności 11a-11b	Wspólnota	6,22 %	-	1
20.	Jelcz-Laskowice	ul. Piastowska 32-34	Wspólnota	8,1 %	-	2
21.	Jelcz-Laskowice	ul. Piastowska 36-38	Wspólnota	18,5 %	-	3
22.	Jelcz-Laskowice	ul. Piastowska 40-42	Wspólnota	17,84 %	-	4
23.	Jelcz-Laskowice	ul. Piastowska 44-46	Wspólnota	26,55 %	-	6
24.	Jelcz-Laskowice	ul. Piastowska 48-50	Wspólnota	25,09 %	-	4
25.	Jelcz-Laskowice	ul. Piastowska 52-54	Wspólnota	14,39 %	-	3
26.	Jelcz-Laskowice	ul. Piastowska 56-58	Wspólnota	22,27 %	-	3
Razem lokale wyłączone ze sprzedaży					-	306

W najbliższym czasie Gmina planuje sprzedaż tylko tych lokali, które znajdują się poza granicami miasta. Jeśli lokale mieszkalne nabywane będą przez lokatorów zamieszkujących je na stałe to dopuszcza się sprzedaż mieszkań w drodze bezprzetargowej na rzecz dotychczasowych najemców. Prognozę sprzedaży lokali mieszkaniowych w latach 2026-2030 przedstawiono poniżej. Prognozę sporządzono na podstawie posiadanych informacji i analizy danych z lat ubiegłych.

TABELA 5. PROGNOZA SPRZEDAŻY LOKALI MIESZKALNYCH

Lp.	Rok	Planowana sprzedaż lokali w roku	Wielkość zasobu Gminy na koniec roku
1.	2025 (do końca roku)	2	310
2.	2026	1	275*
3.	2027	1	274
4.	2028	1	297**
5.	2029	1	296
6.	2030	0	320***

* w 2026 roku zasób Gminy pomniejszy się o 34 lokale znajdujące się w budynku przeznaczonym do wyburzenia;

** w 2028 roku zasób Gminy powiększy się o 24 lokale w nowym budynku komunalnym;

*** w 2030 roku zasób Gminy powiększy się o 24 lokale w nowym budynku komunalnym.

Wpływy ze sprzedaży lokali mieszkalnych przedstawia poniższa tabela przy założeniach:

- sprzedaż średnio 1 lokalu w każdym roku;
- średnia powierzchnia lokalu 50 m²;
- wysokość bonifikaty w przedziale 75%-85% (średnia 80%).

TABELA 6. PROGNOZA WPŁYWÓW ZE SPRZEDAŻY LOKALI MIESZKALNYCH

		2026	2027	2028	2029	2030
liczba mieszkań	szt.	1	1	1	1	0
powierzchnia	m ²	50	50	50	50	0
cena mieszkania	zł/m ²	5200	5300	5300	5400	0
średnia cena po bonifikacie	zł/m ²	1040	1060	1060	1080	0
wpływy ze sprzedaży	zł	52 000	53 000	53 000	54 000	0

Rozdział IV. ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU

Zasady ustalania stawek czynszu najmu

Zgodnie z art. 9 *ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego*¹, podwyższanie czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie może być dokonywana częściej niż co 6 miesięcy. Termin ten biegnie od dnia, w którym podwyżka zaczęła obowiązywać. Przez opłaty niezależne od właściciela rozumie się należności za dostarczone media.

Ustalono następujące rodzaje czynszów:

- a) czynsz za lokal mieszkalny;
- b) czynsz za lokal socjalny;
- c) czynsz za lokal zamienny;
- d) czynsz za tymczasowe pomieszczenie.

Stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego stanowiącego mieszkaniowy zasób Gminy ustala Burmistrz Jelcza-Laskowic. Stawki dla poszczególnych lokali uwzględniają określone czynniki zwiększające lub zmniejszające wartość użytkową lokalu. Aktualna stawka bazowa czynszu wynosi **6,73 zł/m²**.

Zgodnie z art. 23 *ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego*, stawka czynszu w przypadku najmu socjalnego lokalu i tymczasowego pomieszczenia nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu za lokal mieszkalny obowiązującej w mieszkaniowym zasobie Gminy. Dla ustalenia czynszu najmu socjalnego lokalu i tymczasowego pomieszczenia nie będą stosowane czynniki podwyższające ani czynniki obniżające wartość użytkową lokali.

¹ Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2023 roku, poz.725)

Czynniki wpływające na wysokość stawek czynszu najmu

Ustala się, następujące czynniki podwyższające i obniżające stawkę czynszu najmu za 1 m² lokalu:

- 1) czynniki podwyższające stawkę czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego:
 - a) dobry stan techniczny budynku + 5 %
 - b) położenie mieszkania na I lub II piętrze + 5 %
 - c) dodatkowe wyposażenie mieszkania:
 - a. gaz z sieci + 5 %
 - b. centralnie dostarczana ciepła woda + 5 %
 - d) podwyższony standard mieszkania (np. parkiet, płytki) + 5 %.
- 2) Czynniki obniżające stawkę czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego:
 - a) położenie budynku w strefie wiejskiej - 10 %
 - b) zły stan techniczny budynku - 10 %
 - c) niekorzystne położenie mieszkania - parter przy ruchliwej ulicy - 5 %
 - d) zła funkcjonalność - długie przejściowe korytarze - 5 %
 - e) niepełne wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje:
 - a. brak centralnego ogrzewania w lokalu - 10 %
 - b. brak instalacji kanalizacyjnej w budynku - 10 %
 - c. brak instalacji kanalizacyjnej w lokalu (przy istniejącej wspólnej w budynku) - 5 %
 - d. brak instalacji wodociągowej w budynku - 10 %
 - e. brak instalacji wodociągowej w lokalu (przy istniejącej wspólnej w budynku) - 5 %
 - f. brak łazienki i toalety w budynku - 10 %
 - g. brak łazienki i toalety w lokalu (przy istniejącej wspólnej w budynku) - 5 %
 - h. ciemna kuchnia w lokalu - 5 %.

Ustala się, że łączna zastosowana obniżka stawki czynszu wg podanych wyżej kryteriów obniżających stawkę czynszu nie może być większa niż **60%**.

Możliwość podnajęcia lokalu przez najemcę

W wyjątkowych i uzasadnionych przypadkach najemca może podnająć całość lub część lokalu za pisemną zgodą wynajmującego.

Prowadzenie działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym

Najemca lokalu po pisemnym udzieleniu zgody przez Gminę, może prowadzić działalność gospodarczą w lokalu mieszkalnym. Warunki udzielenie zgody oraz skutki jej braku, określają odrębne przepisy.

Czasowe zaprzestanie korzystania z lokalu mieszkalnego

W przypadku czasowego zaprzestania korzystania przez najemcę z lokalu mieszkalnego na skutek okoliczności od niego niezależnych, Gmina może zawiesić na wniosek najemcy naliczanie czynszu za lokal mieszkalny na czas określony, licząc od dnia złożenia wniosku, jeżeli brak jest innych osób zamieszkujących lokal wraz z najemcą, zobowiązanych do zapłaty czynszu.

Do okoliczności niezależnych od najemcy lokalu zaliczamy w szczególności:

- a) czasowe umieszczenie najemcy w domu opieki społecznej;
- b) długotrwałą chorobę wymagającą pobytu w placówce leczniczej.

Warunkiem zawieszenia naliczania czynszu jest niezaleganie przez najemcę z płatnościami czynszu i opłat eksploatacyjnych na dzień złożenia wniosku o zawieszenie naliczania czynszu.

Szczegółowe warunki i tryb udzielania ulgi w postaci zawieszenia naliczania czynszu regulują odrębne przepisy.

Kaucje za lokale mieszkalne i zaległości czynszowe

Zasady pobierania i ustalania wielkości kaucji zabezpieczającej ewentualne roszczenia z tytułu pokrycia należności za korzystanie z lokalu reguluje art. 6. ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.

Gmina może udzielać najemcom lokali mieszkalnych pomocy w spłacie wymaganych zobowiązań wobec Gminy z tytułu czynszu najmu poprzez:

- a) umorzenie całej lub części należności;
- b) odroczenie terminu ich płatności;
- c) rozłożenia należności na raty.

Szczegółowe zasady w zakresie zaległości czynszowych określa odrębna uchwała Rady Miejskiej w Jelczu-Laskowicach.

Rozdział V. ZASADY ZARZĄDZANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY ORAZ PRZEWIDYWANE ZMIANY W ZAKRESIE ZARZĄDZANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY W KOLEJNYCH LATACH

Nadzór właścicielski nad mieszkaniowym zasobem Gminy Jelcz-Laskowice sprawuje Burmistrz Jelcza-Laskowic.

Sposób i zasady zarządzania budynkami i lokalami stanowiącymi mieszkaniowy zasób Gminy powinien zapewnić:

- a) utrzymanie stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie użytkowania;
- b) utrzymanie wymaganego stanu estetycznego budynków;
- c) zgodne z przeznaczeniem użytkowanie budynków i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem;
- d) możliwość racjonalnego zużycia mediów zgodnie z wymaganiami użytkowników lokali;
- e) poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego;
- f) poprawę jakości obsługi mieszkańców;
- g) ograniczenie kosztów zarządzania i administrowania zasobem.

Wprowadza się zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy w postaci ograniczenia ilości sprzedawanych lokali mieszkalnych.

Rozdział VI. ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ

Głównym źródłem finansowania zasobu mieszkaniowego Gminy będą przychody z tytułu czynszów za lokale mieszkalne. Środki te przeznaczone będą na utrzymanie, modernizację i poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego. Uzasadnione jest stopniowe podnoszenie stawek czynszu w celu wyrównania różnic pomiędzy wpływami, a wydatkami na cele mieszkaniowe oraz w celu zwiększenia wielkości środków niezbędnych na remonty i modernizacje. Stawka bazowa czynszu powinna zapewnić pokrycie kosztów utrzymania zasobu, w tym kosztów eksploatacji, remontów, konserwacji oraz kosztów zarządu i pozostałych.

Maksymalną stawkę bazową czynszu wylicza się na podstawie wskaźnika przeliczeniowego kosztów odtworzenia 1 m², który określa Wojewoda Dolnośląski dwa razy w roku. Zgodnie z obwieszczeniem Wojewody Dolnośląskiego z dnia 28.03.2025 roku wskaźnik ten na okres od 01.04.2025 roku do 30.09.2025 roku wynosi 6 950 zł/m². Zgodnie z ustawą² maksymalna stawka bazowa czynszu w skali roku może wynieść 3% wartości odtworzeniowej. Oznacza to, że maksymalna miesięczna stawka czynszu za 1 m² w okresie obowiązywania podanego wskaźnika **może maksymalnie wynosić 17,37 zł/m²**. Obecnie obowiązująca stawka bazowa czynszu w lokalach mieszkaniowego zasobu Gminy Jelcz-Laskowice **wynosi 6,73 zł/m²** (Zarządzenie Burmistrza Jelcza-Laskowic³).

Stanowi to 38,7 % dopuszczalnej aktualnie ustawowo wysokości stawki czynszu oraz 1,16 % wartości odtworzeniowej.

Ustala się, że podstawowym źródłem finansowania utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy Jelcz-Laskowice będą:

- 1) przychody z czynszów za lokale mieszkalne;
- 2) środki z budżetu Gminy;
- 3) środki funduszu remontowego utworzonego statutem wspólnoty mieszkaniowej w budynkach, w których Gmina ma swoje udziały.

² Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2023 roku, poz.725)

³ Zarządzenie nr BN.0050.152.2024 Burmistrza Jelcza-Laskowic z dnia 02.09.2024 r. w sprawie ustalenia stawek czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych.

Prognozę skutków wzrostu stawki bazowej czynszu najmu lokali mieszkalnych oraz wpływy z tytułu zmiany stawki czynszu przedstawiono w tabeli nr 7. Zaprognozowano pięć wariantów wzrostu stawki bazowej czynszu (corocznie o 2,5%, 5%, 7%, 9% i 10%) przy założeniu:

- 1) nieprzekroczenia maksymalnej aktualnie stawki czynszu wyliczonej na podstawie obowiązującego wskaźnika przeliczeniowego kosztów odtworzenia 1 m² (tj. 17,37 zł/m²);
- 2) rzeczywistej ściągłości opłat czynszowych na poziomie 80 %;
- 3) średniej stawki czynszu stanowiącej około 90% stawki bazowej;
- 4) powierzchni uwzględniającej planowaną sprzedaż mieszkań;
- 5) wzrostu stawek czynszu, które będą obowiązywać od 1 stycznia w latach 2026-2030;
- 6) zasiedlenia dwóch budynków komunalnych w latach 2028 i 2030.

Tabela 7. PROGNOZOWANE WPŁYWY Z TYTUŁU ZMIANY STAWKI CZYNSZU W LATACH 2026-2030

Lata	2026	2027	2028	2029	2030
Powierzchnia w m ²	9300	9250	10355	10305	11405

Wzrost stawki bazowej o 2,5%					
Stawka bazowa	6,90 zł	7,07 zł	7,25 zł	7,43 zł	7,61 zł
Wpływy do budżetu według stawki bazowej	769 845 zł	784 848 zł	900 571 zł	918 628 zł	1 042 104 zł
Wpływy uwzględniające obniżenie stawek czynszu	693 938 zł	707 462 zł	811 775 zł	828 051 zł	939 352 zł
Rzeczywiste wpływy z uwzględnieniem ściągalności opłat	555 150 zł	565 970 zł	649 420 zł	662 441 zł	751 482 zł

Wzrost stawki bazowej o 5%					
stawka bazowa	7,07 zł	7,42 zł	7,79 zł	8,18 zł	8,59 zł
Wpływy do budżetu według stawki bazowej	788 621 zł	823 601 zł	968 087 zł	1 011 583 zł	1 175 542 zł
Wpływy uwzględniające obniżenie stawek czynszu	710 863 zł	742 394 zł	872 633 zł	911 841 zł	1 059 633 zł
Rzeczywiste wpływy z uwzględnieniem ściągalności opłat	568 691 zł	593 915 zł	698 107 zł	729 473 zł	847 707 zł

Wzrost stawki bazowej o 7%					
stawka bazowa	7,20 zł	7,71 zł	8,24 zł	8,82 zł	9,44 zł
Wpływy do budżetu według stawki bazowej	803 643 zł	855 275 zł	1 024 466 zł	1 090 886 zł	1 291 845 zł
Wpływy uwzględniające obniżenie stawek czynszu	724 404 zł	770 945 zł	923 454 zł	983 325 zł	1 164 469 zł
Rzeczywiste wpływy z uwzględnieniem ściągalności opłat	579 523 zł	616 756 zł	738 763 zł	786 660 zł	931 575 zł

Wzrost stawki bazowej o 9%					
stawka bazowa	7,34 zł	8,00 zł	8,72 zł	9,50 zł	10,35 zł
Wpływy do budżetu według stawki bazowej	818 664 zł	887 546 zł	1 082 994 zł	1 174 763 zł	1 417 177 zł
Wpływy uwzględniające obniżenie stawek czynszu	737 944 zł	800 034 zł	976 210 zł	1 058 931 zł	1 277 443 zł
Rzeczywiste wpływy z uwzględnieniem ściągalności opłat	590 355 zł	640 027 zł	780 968 zł	847 145 zł	1 021 955 zł

Wzrost stawki bazowej o 10%					
Stawka bazowa	7,40 zł	8,14 zł	8,96 zł	9,85 zł	10,84 zł
Wpływy do budżetu według stawki bazowej	826 175 zł	903 906 zł	1 113 075 zł	1 218 471 zł	1 483 389 zł
Wpływy uwzględniające obniżenie stawek czynszu	744 714 zł	814 781 zł	1 003 326 zł	1 098 329 zł	1 337 127 zł
Rzeczywiste wpływy z uwzględnieniem ściągalności opłat	595 771 zł	651 825 zł	802 661 zł	878 664 zł	1 069 701 zł

Dodatkowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy Jelcz-Laskowice mogą być:

- 1) środki z Funduszu Dopłat;
- 2) środki z funduszy ochrony środowiska w ramach programów termomodernizacji i likwidacji niskich emisji zanieczyszczeń;
- 3) kredyty i pożyczki komercyjne i preferencyjne;
- 4) inne źródła finansowania zewnętrznego.

Rozdział VII. WYSOKOŚĆ KOSZTÓW W KOLEJNYCH LATACH ORAZ KOSZTY INWESTYCYJNE

Tabela nr 8 przedstawia prognozę kosztów utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy w latach 2026-2030.

Założenia do analizy:

- 1) sprzedaż mieszkań na poziomie 1 lokalu rocznie;
- 2) wzrost kosztów eksploatacji o 3 % rocznie;
- 3) poziom wydatków na techniczne utrzymanie budynków i lokali wynikający z planu remontów i modernizacji;
- 4) wzrost wydatków na koszty zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy na poziomie 3%;
- 5) 3% wzrost wydatków na fundusz remontowy. Wielkość środków przekazywanych na fundusz remontowy do Wspólnot Mieszkaniowych;
- 6) 3% wzrost kosztów pozostałych;
- 7) z zestawienia wyłączone zostały opłaty za dostarczane media.

TABELA 8. PROGNOZOWANE KOSZTY W LATACH 2026-2030

	2026	2027	2028	2029	2030	RAZEM
Koszty eksploatacji	328 446 zł	338 300 zł	390 263 zł	401 971 zł	463 713 zł	1 922 693 zł
Koszty remontów bieżących	150 000 zł	160 000 zł	350 000 zł	170 000 zł	170 000 zł	1 000 000 zł
Koszty inwestycyjne	350 000 zł	5 000 000 zł	5 000 000 zł	5 000 000 zł	5 000 000 zł	20 350 000 zł
Koszty zarządzania	296 455 zł	305 349 zł	352 250 zł	362 818 zł	418 547 zł	1 735 419 zł
Fundusz Remontowy	144 582 zł	148 919 zł	153 387 zł	157 988 zł	162 728 zł	767 604 zł
Pozostałe koszty	53 313 zł	54 539 zł	55 793 zł	57 077 zł	58 389 zł	279 111 zł
Razem	1 322 796 zł	6 007 107 zł	6 301 693 zł	6 149 854 zł	6 273 377 zł	26 054 827 zł

Rozdział VIII. INNE DZIAŁANIA MAJĄCE NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY

Gmina przewiduje zamiany lokali mieszkalnych, związanych z remontami budynków i lokali.

Dopuszcza się likwidowanie niesamodzielnych lokali mieszkalnych w budynkach mieszkaniowego zasobu Gminy, poprzez scalanie mieszkań sąsiednich w sytuacji zwolnienia się części danego mieszkania lub jego całości.

Prowadzony będzie stały bieżący nadzór nad terminowością regulowania opłat czynszowych przez najemców. Najemcom zalegającym z zapłatą czynszu i opłat za media proponowane będą ugody dotyczące spłaty zadłużenia oraz zamiany lokali w ramach mieszkaniowego zasobu Gminy na mniejsze i tańsze w eksploatacji.

Uzasadnienie

Projekt uchwały w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Jelcz-Laskowice na lata 2025-2030 jest wykonaniem zapisu zawartego w art. 21 ust. 1 pkt. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Zgodnie z przywołanym przepisem, rada gminy uchwała wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, który powinien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat.

Dotychczasowy wieloletni program obejmuje lata 2021-2025, wobec czego niezbędne jest przyjęcie takiego dokumentu na kolejny okres.

W związku z powyższym wnoszę o podjęcie niniejszej uchwały.

Z up. BURMISTRZA


Mariusz Hass
Z-ca Burmistrza