

Projekt

z dnia 27 listopada 2025 r.

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY BIELAWY**

z dnia 2025 r.

**w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy
Bielawy na lata 2025-2030**

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, poz. 1436) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725) uchwala się, co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bielawy na lata 2025-2030, zgodnie z brzmieniem załącznika do uchwały.

§ 2. 1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Załącznik do uchwały nr

Rady Gminy Bielawy

z dnia.....2025 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY BIELAWY NA LATA 2025 – 2030

Rozdział 1.

Wstęp

§ 1. 1. Potrzeby mieszkaniowe należą do zakresu potrzeb, które mają wymiar powszechny, dotyczą wszystkich i pozostają aktualne w całym okresie życia każdego człowieka.

2. Mieszkanie zapewnia bezpieczeństwo i jest jednym z warunków umożliwiających usamodzielnienie się, realizację planów związanych z założeniem rodziny, jej rozwojem, a także realizacją zamierzeń zawodowych.

3. Lokal mieszkalny jest dobrem pierwszej potrzeby i jednocześnie jednym z dóbr najdroższych, co sprawia, że dla gospodarstwa domowego osiągającego niskie dochody, jest dobrem trudno osiągalnym.

§ 2. 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bielawy na lata 2025-2030, zwany dalej „Programem”, jest dokumentem kierunkowym, opracowanym w oparciu o analizę stanu faktycznego w zakresie możliwości realizacji przez Gminę Bielawy, zwane dalej „Gminą”, określonych w ustawie 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), zwanej dalej „ustawą”, zadań polegających na:

- 1) tworzeniu warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej;
- 2) zapewnianiu, na zasadach i w przypadkach określonych w ustawie, lokali w ramach najmu socjalnego i lokali zamiennych, a także zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

2. Analiza, o której mowa w ust. 1, przeprowadzona została z uwzględnieniem w szczególności:

- 1) ilości i stanu technicznego lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Bielawy, zwanego dalej „mieszkaniowym zasobem”;
- 2) potrzeb w zakresie najmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu;
- 3) źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej;
- 4) sytuacji ekonomicznej lokatorów zajmujących lokale w mieszkaniowym zasobie
- według stanu na 31 października 2025 r., jak również prognozowanych zmian w tym zakresie.

§ 3. Celem działań podejmowanych przez Gminę Bielawy w latach 2025-2030 będzie:

- 1) dążenie do posiadania mieszkaniowego zasobu, którego wielkość i stan techniczny umożliwi jak najpełniejszą realizację zadań, o których mowa w § 2 ust. 1;
- 2) usprawnienie systemu gospodarowania mieszkaniowym zasobem poprzez określenie głównych założeń i zasad gospodarowania tym zasobem w latach 2025-2030;
- 3) dążenie do optymalnego wykorzystania mieszkaniowego zasobu poprzez sukcesywne zmniejszanie liczby niezagospodarowanych lokali;
- 4) skuteczna windykacja należności z tytułu czynszu i minimalizowanie zadłużenia;
- 5) optymalizacja struktury własnościowej budynków z lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu.

§ 4. Program będzie wykorzystywany przy planowaniu działań zmierzających do racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem, rozwoju tego zasobu, a także zapobiegania jego degradacji.

Rozdział 2.
Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu
w poszczególnych latach

§ 5. 1. W skład mieszkaniowego zasobu wchodzi, według stanu na dzień 31 października 2025 roku, 57 lokali o powierzchni użytkowej 2 635,43 m² usytuowanych w 15 budynkach.

2. Spośród lokali, o których mowa w ust. 1:

- 1) 13 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 754,36 m² znajduje się w 3 budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy;
- 2) 44 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 1 881,07 m² znajduje się w 12 budynkach stanowiących własność Gminy, w tym 4 lokale oddane są w najem w formule najmu socjalnego.

3. Dane dotyczące liczby budynków w podziale na wiek zestawione zostały w tabeli nr 1:

Tabela nr 1. Wiek budynków z lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu

Okres budowy	Budynki komunalne	Budynki wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy	Ogółem budynki z lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu	Udział budynków wybudowanych w danym okresie w ogólnej liczbie budynków z lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu (w %)
do 1951 r.	2	0	2	13,33
od 1951 r. do 1970 r.	6	0	6	40
od 1971 r. do 1995 r.	4	3	7	46,67
Razem	12	3	15	100

§ 6. 1. W okresie objętym programem nie planuje się powiększenia mieszkaniowego zasobu gminy poprzez zakup lub budowę lokali mieszkalnych.

2. Działania Gminy będą się koncentrowały na utrzymaniu istniejącego zasobu mieszkaniowego w należytym stanie technicznym.

3. Prognozowaną wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy w kolejnych latach przedstawia tabela nr **Tabela nr 2. Prognozowaną wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy Bielawy na lata 2025-2030**

Wyszczególnienie	2025 r.	2026 r.	2027 r.	2028 r.	2029 r.	2030 r.
liczba lokali ogółem	57	55	55	51	50	50
liczba lokali w formule najmu socjalnego	4	4	4	4	5	5

4. Zmiana wielkości mieszkaniowego zasobu, przedstawiona w ust. 3, zakłada:

1) ubytek lokali ze względu na:

- a) planowaną sprzedaż 5 lokali na rzecz najemców;
- b) sprzedaż 2 lokali nieobjętych umową najmu na rzecz innych niż najemcy podmiotów;

5. Prognozowane wielkości mają wyłącznie charakter szacunkowy.

§ 7. 1. Prognozując stan techniczny mieszkaniowego zasobu należy zdawać sobie sprawę z tego, że budynki składają się z wielu elementów, które zużywają się w różnym tempie i z różnych przyczyn. Wśród nich wymienić należy w szczególności:

- 1) stan wyjściowy elementów obiektu (np. jakość materiałów, wady projektowe, wady wykonawstwa);
- 2) zmianę norm i warunków technicznych w okresie eksploatacji;
- 3) okres i warunki eksploatacji;
- 4) stan środowiska eksploatacji;
- 5) nakłady na remonty i modernizacje.

2. Stan techniczny budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu przedstawiają tabele nr 3 i 4:

Tabela nr 3. Stan techniczny budynków z lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu wg stanu na 31 października 2025 r.

Wyszczególnienie	Liczba budynków, w których wykonanie prac danego rodzaju jest wymagane lub zalecane	Udział w ogólnej liczbie budynków z lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu (w %)
remont stropu	13	86,67
naprawa pokryć dachowych	10	66,67
naprawa tynków ścian budynków	13	86,67
wymiana stolarki otworowej	13	86,67
ocieplenie ścian zewnętrznych	13	86,67
malowanie klatek schodowych	13	86,67

Tabela nr 4. Wyposażenie lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu w instalacje techniczne wg stanu na 31 października 2025 r.

Wyszczególnienie	Lokale w budynkach komunalnych	Lokale w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy	Ogółem lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu	Udział lokali o danym wyposażeniu w ogólnej liczbie lokali (w %)
instalacja wodociągowa	44	13	57	100
instalacja kanalizacyjna	36	13	49	85,96
WC	36	13	49	85,96
łazienka	36	13	49	85,96
centralne ogrzewanie	5	13	18	31,58

3. Z analizy danych, zawartych w tabelach nr 3 i 4 wynika, że:

- 1) remontowi poddane powinny zostać stare stropy w 13 budynkach tj. położonych w Bielawach przy ul. Garbarskiej 10 i 11, Bielawy przy ul. Podrzeczna 1, ul. Kościelna 2 oraz ul. Parzew 22, Marywil nr 34 i nr 35, Borów nr 44, Sobota ul. Warszawska 30 i ul. Łowicka 14, Brzozów nr 52, Oszkowice nr 29 i nr 39 oraz Janinów nr 17;
- 2) pokrycia dachowe powinny zostać naprawione lub wymienione w 10 budynkach tj. położonych w Bielawach przy ul. Garbarskiej 10 i 11, Bielawy przy ul. Podrzeczna 1, Marywil nr 34 i nr 35, Borów nr 44, Sobota ul. Warszawska 30 i ul. Łowicka 14, Brzozów nr 52, Oszkowice nr 29 i nr 39;
- 3) wymiana okien i drzwi wymagana jest w 13 budynkach tj. położonych w Bielawach przy ul. Garbarskiej 10 i 11, Bielawy przy ul. Podrzeczna 1, ul. Kościelna 2 oraz ul. Parzew 22, Marywil nr 34 i nr 35, Borów nr 44, Sobota ul. Warszawska 30 i ul. Łowicka 14, Brzozów nr 52, Oszkowice nr 29 i nr 39 oraz Janinów nr 17;
- 4) ocieplenie ścian zewnętrznych wymagane jest w 13 budynkach tj. położonych w Bielawach przy ul. Garbarskiej 10 i 11, Bielawy przy ul. Podrzeczna 1, ul. Kościelna 2 oraz ul. Parzew 22, Marywil nr 34 i nr 35, Borów nr 44, Sobota ul. Warszawska 30 i ul. Łowicka 14, Brzozów nr 52, Oszkowice nr 29 i nr 39 oraz Janinów nr 17;
- 5) w instalację wodociągową wyposażonych jest 57 lokali, jednak 8 z nich nie posiada instalacji kanalizacyjnej, dotyczy to budynków położonych w budynku w miejscowości Brzozów nr 52;
- 6) WC znajduje się w 49 lokalach, co oznacza, że lokatorzy 8 lokali korzystają z WC poza lokalem, dotyczy to lokali położonych w budynku komunalnym w miejscowości Brzozów nr 52;
- 7) w instalację centralnego ogrzewania wyposażonych jest 18 lokali, dotyczy to lokali położonych w miejscowości Bielawy ul. Garbarska 10 i 11, ul. Podrzeczna 1 oraz ul. Parzew 22, a także w miejscowości Borów nr 52;
- co oznacza, że stan techniczny budynków i standard lokali jest niezadowalający i winien ulegać systematycznej poprawie.

4. Prognozowane zmiany stanu technicznego budynków i wyposażenia lokali w instalacje techniczne przedstawiają tabele nr 5 i 6:

Tabela nr 5. Prognozowane zmiany stanu technicznego budynków z lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu w latach 2025-2030

Wyszczególnienie	Udział budynków, w których wykonanie prac danego rodzaju jest wymagane lub zalecane w ogólnej liczbie budynków (w %)					
	2025 r.	2026 r.	2027 r.	2028 r.	2029 r.	2030 r.
remont stropu	-	20,00	19,58	18,64	17,36	16,33
naprawa pokryć dachowych	-	13,33	12,58	11,55	10,73	9,36
naprawa tynków ścian budynków	-	10,36	9,25	8,67	7,15	6,50
wymiana stolarki otworowej	-	25,69	24,77	23,59	22,51	21,72
ocieplenie ścian zewnętrznych	-	24,96	23,58	22,74	21,20	20,58
malowanie klatek schodowych	-	22,58	21,25	20,45	19,78	28,54

Tabela nr 6. Prognozowane zmiany w wyposażeniu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu w latach 2025-2030

Wyszczególnienie	Udział lokali o danym wyposażeniu w ogólnej liczbie lokali (w %)					
	2025 r.	2026 r.	2027 r.	2028 r.	2029 r.	2030 r.
instalacja wodociągowa	-	99	100	100	100	100
instalacja kanalizacyjna	-	88	90	92	94	96
WC	-	92	94	96	98	100
łazienka	-	90	92	94	96	98
centralne ogrzewanie	-	42	44	46	48	50

Rozdział 3.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego

budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata

§ 8. 1. Mieszkaniowy zasób, jak wynika z tabeli nr 1, stanowią w większości budynki wybudowane w okresach od 1951 r. do 1970 r. (6 budynków) oraz od 1971 r. do 1995 r. (7 budynków).

2. Celem Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bielawy na lata 2025 – 2030 jest poprawa stanu technicznego lokali i budynków wchodzących w skład tego zasobu.

§ 9. 1. Analiza ujawnionych potrzeb remontowych i modernizacyjnych w budynkach i w lokalach, dokonana w oparciu o przeglądy pięcioletnie oraz roczne przeglądy przewodów wentylacyjnych i dymowych, znajdujące się w książkach obiektów budowlanych poszczególnych budynków, obrazuje ogromną skalę potrzeb w zakresie robót wymaganych i zalecanych do wykonania:

- 1) remontu stropu wymagają 13 budynków w zakresie zalecanym położonych w miejscowości Bielawy przy ul. Garbarskiej 10 i 11, Bielawy przy ul. Podrzeczna 1, ul. Kościelna 2 oraz ul. Parzew 22, Marywil nr 34 i nr 35, Borów nr 44, Sobota ul. Warszawska 30 i ul. Łowicka 14, Brzozów nr 52, Oszkowice nr 29 i nr 39 oraz Janinów nr 17;
- 2) naprawy wymagają pokrycia dachowe budynków położonych w miejscowości Bielawy ul. Garbarska 10, ul. Grabarska 11 oraz ul. Podrzeczna 1, Borów nr 44, Brzozów nr 52, Marywil nr 34 i nr 35, Oszkowice nr 29 i nr 39 oraz Sobota ul. Łowicka 14 i ul. Warszawska 30;
- 3) naprawy tynków ścian i gzymsów wymagają budynki położone w miejscowości Bielawy ul. Parzew 22, ul. Garbarska 10, ul. Garbarska 11, ul. Kościelna 2 oraz ul. Podrzeczna 1, Borów nr 44, Brzozów nr 52, , Janinów nr 17, Marywil nr 34 i nr 35, Oszkowice nr 29 i nr 39, Sobota ul. Łowicka 14 oraz ul. Warszawska 30;
- 4) wymiana stolarki otworowej wymagana jest w budynki położone w miejscowości Bielawy ul. Parzew 22, ul. Garbarska 10, ul. Garbarska 11, ul. Kościelna 2 oraz ul. Podrzeczna 1, Borów nr 44, Brzozów nr 52, , Janinów nr 17, Marywil nr 34 i nr 35, Oszkowice nr 29 i nr 39, Sobota ul. Łowicka 14 oraz ul. Warszawska 30;

2. Poza wymaganymi remontami, wiele jest prac zalecanych do wykonania w mieszkaniowym zasobie, w szczególności:

- 1) ocieplenie ścian zewnętrznych zalecane jest w 13 budynkach położonych w miejscowości Bielawy przy ul. Garbarskiej 10 i 11, Bielawy przy ul. Podrzeczna 1, ul. Kościelna 2 oraz ul. Parzew 22, Marywil nr 34 i nr 35, Borów nr 44, Sobota ul. Warszawska 30 i ul. Łowicka 14, Brzozów nr 52, Oszkowice nr 29 i nr 39 oraz Janinów nr 17
- 2) malowanie klatek schodowych zalecane jest w 13 budynkach położonych w miejscowości Bielawy przy ul. Garbarskiej 10 i 11, Bielawy przy ul. Podrzeczna 1, ul. Kościelna 2 oraz ul. Parzew 22, Marywil nr 34 i nr 35, Borów nr 44, Sobota ul. Warszawska 30 i ul. Łowicka 14, Brzozów nr 52, Oszkowice nr 29 i nr 39 oraz Janinów nr 17

§ 10. 1. Dla spełnienia, ciężącego na Gminie obowiązku w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Gminy, ochrona istniejącej substancji mieszkaniowej nadal jest zadaniem pierwszoplanowym.

2. Na obecny stan techniczny budynków składał się przez lata cały szereg przyczyn, a wśród nich między innymi zbyt niskie czynsze, uniemożliwiające przeprowadzanie remontów i modernizacji budynków we właściwym zakresie.

3. W celu zapewnienia należytego stanu technicznego mieszkaniowego zasobu należy, w latach objętych Programem, dążyć do utrzymania stanu tego zasobu na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia, ze stopniową poprawą wyposażenia poszczególnych lokali w instalacje techniczne, w szczególności poprzez:

- 1) podejmowanie działań podnoszących energooszczędność budynków oraz służących wyposażaniu budynków i lokali w ekologiczne źródła ciepła;
- 2) wyłączenia z użytkowania budynków, których kompleksowy remont, modernizacja lub przebudowa są ekonomicznie niezasadne.

§ 11. 1. W celu wywiązania się z obowiązków wynikających z przepisów prawa dotyczących ograniczania eksploatacji niektórych instalacji grzewczych, kontynuować należy w mieszkaniowym zasobie działania zmierzające do likwidacji pieców w lokalach i w budynkach.

2. W latach objętych Programem należy poddawać termomodernizacji kolejne budynki, przy czym zadania z tego zakresu mogą być prowadzone kompleksowo lub etapami.

§ 12. Łączny szacunkowy koszt wykonania prac remontowych i modernizacyjnych w mieszkaniowym zasobie wynosi 8 898 500,00 zł, w tym koszt:

- 1) robót wymaganych to 1 300 000,00 zł;
- 2) prac zalecanych do wykonania to 7 598 500,00 zł.

§ 13. 1. Plan remontów i modernizacji robót wymaganych, wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata przedstawia tabela nr 7.

Tabela nr 7 Plan remontów i modernizacji robót wymaganych dla budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy na lata 2025-2030

Lp.	Wyszczególnienie	Koszty szacunkowe w tys. zł	Realizacja w latach					
			2025	2026	2027	2028	2029	2030
1.	remont stropu	100	-	20	20	20	20	20
2.	naprawa pokryć dachowych	250	-	40	60	60	60	30
3.	naprawa tynków ścian i gzymsów budynków	20	-	4	4	4	4	4
4.	wymiana stolarki otworowej	66	-	16	14	12	12	12
5.	ocieplenie ścian zewnętrznych (termomodernizacja)	800	-	100	150	150	200	200
6.	malowanie klatek schodowych	64	-	15	15	15	10	9
Ogółem koszty:		1 300	-	195	263	261	306	275

2. Plan, o którym mowa w ust. 1, uwzględnia priorytety określone w celu zapewnienia poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu, z zachowaniem pierwszeństwa dla robót wymaganych, dla których celem jest niedopuszczenie do wystąpienia stanu zagrożenia oraz zabezpieczeniu mienia.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 14. 1. Przyjmuje się, że w okresie obowiązywania Programu kontynuowana będzie, z zastrzeżeniem ust. 2, zasada sprzedaży lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu na rzecz najemców lub innych podmiotów w przypadku gdy lokal nie jest objęty umową najmu.

2. Ilość sprzedawanych lokali może ulec zmniejszeniu w zależności od stopnia zainteresowania najemców wykupem.

§ 15. Planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach przedstawia tabela nr 8:

Tabela nr 8. Planowana sprzedaż lokali w latach 2025-2030

Wyszczególnienie	2025 r.	2026 r.	2027 r.	2028 r.	2029 r.	2030 r.
Liczba lokali planowanych do sprzedaży	0	2	2	1	1	1

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 16. 1. Zgodnie z § 9 ujawniającym potrzeby remontowe i modernizacyjne w budynkach oraz w lokalach, wskazuje się na konieczność dalszego urealnienia czynszów w celu prowadzenia właściwej gospodarki lokalami, zapewnienia należytego utrzymania technicznego budynków mieszkalnych, podniesienia standardu technicznego mieszkaniowego zasobu, a w konsekwencji poprawy bezpieczeństwa oraz warunków zamieszkiwania w lokalach wchodzących w skład tego zasobu.

2. Wysokość miesięcznej bazowej stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu oraz stawkę czynszu za najem 1 m² powierzchni użytkowej w przypadku najmu socjalnego lokalu i w przypadku pomieszczenia tymczasowego, w mieszkaniowym zasobie Gminy Bielawy ustala Wójt Gminy Bielawy w drodze zarządzenia.

3. Stawki czynszu najmu za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu Gminy Bielawy ustalane są na podstawie stawki bazowej z uwzględnieniem czynników *podwyższających* lub *obniżających* wartość użytkową lokalu.

§ 17. 1. Stawka czynszu podlega podwyższeniu o następujące czynniki:

- 1) o ile budynek położony jest w centrum – o 2%
- 2) o ile lokal mieszkalny położony jest w budynku poddanemu termomodernizacji, rewitalizacji, kapitalnemu remontowi, przebudowie lub nadbudowie w związku z inwestycją realizowaną przez Gminę – o 50%
- 3) z uwagi na położenie lokalu:
 - a) na parterze – o 2%
 - b) na I piętrze – o 1 %
- 4) z uwagi na wyposażenie lokalu:
 - a) w łazienkę – o 3%
 - b) w WC – o 1%

2. Czynniki podwyższające stawkę podstawową podlegają sumowaniu.

§ 18. 1. Stawka czynszu podlega obniżeniu o następujące czynniki:

- 1) brak instalacji ciepłej wody – obniżka o 5 %;
- 2) brak instalacji centralnego ogrzewania – obniżka o 5%;
- 3) brak instalacji wodno – kanalizacyjnej – obniżka o 40 %.

§ 19. Czynniki podwyższające i obniżające, nie mają zastosowania do stawki czynszu za najem socjalny lokalu oraz do stawki czynszu za najem pomieszczenia tymczasowego oraz stawki czynszu za lokal, o którym mowa w § 20 ust. 2

§ 20. 1. Najemca oprócz czynszu obowiązany jest do uiszczenia opłat za świadczenia związane z eksploatacją mieszkania, w tym opłaty za energię elektryczną, energię ciepłą, wodę, wywóz nieczystości stałych i płynnych.

2. Stawka czynszu za lokal w budynku, w którym wspólnota mieszkaniowa uchwaliła stawkę zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w wysokości wyższej niż stawka czynszu dla tego lokalu naliczona w trybie § 17 i § 18, równa jest tej zaliczce.

3. Przepisu ust.2 nie stosuje się do czynszu najmu socjalnego i najmu pomieszczeń tymczasowych.

§ 21. Nie planuje się obniżenia czynszu najemcom o niskich dochodach. Pomoc rodzinom w trudnej sytuacji finansowej jest i będzie realizowana w formie wypłaty dodatków mieszkaniowych, na podstawie odrębnych przepisów regulujących zasady ich przyznawania.

Rozdział 6.

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

§ 22. Zarządzanie przez Wójta Gminy Bielawy lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu będzie następowało w sposób zapewniający osiągnięcie celów, o których mowa w § 3, w szczególności poprzez:

- 1) ustalanie rocznych planów w ujęciu rzeczowo-finansowym z wykorzystaniem dostępnych w danym roku źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej, o których mowa w Rozdziale 7;
- 2) okresowe przeglądy efektywności realizacji planów, o których mowa w pkt 1;
- 3) sprawdzanie osiągnięć z założonymi celami.

§ 23. 1. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem winno zmierzać do:

- 1) zapewnienia właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej mieszkaniowego zasobu;
- 2) zapewnienia bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji mieszkaniowego zasobu;
- 3) efektywnego administrowania mieszkaniowym zasobem;
- 4) utrzymania mieszkaniowego zasobu w stanie nie pogorszonym, zgodnie z jego przeznaczeniem;
- 5) uzasadnionego inwestowania w mieszkaniowy zasób.

2. Celem zabezpieczenia interesów Gminy przy podejmowaniu przez wspólnoty mieszkaniowe z udziałem Gminy czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu, konieczne jest zapewnienie udziału Gminy w zebraniach wspólnot mieszkaniowych.

§ 24. W latach 2025-2030 objętych planem nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 25. 1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej, w latach objętych Programem, będą wpływy z czynszów uzyskiwanych z wynajmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu.

2. Szacuje się, że założone w planie, o którym mowa w § 13 ust. 1, prace remontowe i modernizacyjne będą mogły zostać pokryte z podstawowego źródła finansowania, o którym mowa w ust. 1, tylko w części.

§ 26. Uzupełniające źródła zasilenia finansowego stanowić będą wpływy z czynszów najmu z lokali użytkowych, środki z budżetu Gminy i środki zewnętrzne.

§ 27. Źródłem współfinansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być środki w ramach rządowych programów wspierania budownictwa mieszkaniowego, programów z udziałem środków europejskich, funduszy celowych, środki z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej, z Państwowego Funduszu Rehabilitacji Osób Niepełnosprawnych oraz z innych źródeł, które w latach obowiązywania Programu będą dostępne dla jednostek samorządu terytorialnego.

Rozdział 8.

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.

§ 28. Gminny zasób mieszkaniowy jest zarządzany przez Wójta Gminy Bielawy. Zarządzanie obejmuje w szczególności prowadzenie racjonalnej gospodarki nieruchomości, utrzymanie należytego stanu technicznego budynków poprzez prowadzenie remontów i bieżącej konserwacji obiektów i urządzeń oraz obsługę finansowo – księgową zarządzanego zasobu mieszkaniowego. Dbając o efektywne zasady zarządzania i gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy będą podejmowane następujące działania:

- 1) sukcesywne podnoszenie stawek czynszowych celem przeznaczenia ich na remonty i modernizacje zasobu,
- 2) pozyskiwanie środków zewnętrznych krajowych i unijnych na remonty i poprawę efektywności budynków komunalnych,
- 3) obniżenie kosztów eksploatacji poprzez przeprowadzenie odpowiednich remontów i modernizacji.

§ 29. Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne przedstawia tabela nr 9:

Tabela nr 9. Wysokość kosztów w latach 2025-2030

Wyszczególnienie	2025 r.	2026 r.	2027 r.	2028 r.	2029 r.	2030 r.
Koszty bieżącej eksploatacji (w zł)	231 000	234 000	236 000	238 000	240 000	242 000
Koszty remontów lokali oraz budynków (w zł)	5 000	10 000	15 000	20 000	25 000	30 000
Koszty modernizacji lokali oraz budynków (w zł)	5 000	20 000	45 000	60 000	85 000	100 000
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli (w zł)	10 800	9 500	7 600	5 500	4 300	3 500
Koszty inwestycyjne związane z termomodernizacją budynków (w zł)	100 000	400 000	600 000	800 000	1 000 000	1 200 000
RAZEM KOSZTY (W ZŁ)	351 800	673 500	903 600	1 123 500	1 354 300	1 575 500

Rozdział 9.

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, w szczególności niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali, planowana sprzedaż lokali

§ 30. Nie przewiduje się w latach 2025-2030 sprzedaży lokali poza sprzedażą, o której mowa w Rozdziale 4.

§ 31. Niezbędnym zakresem zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali obejmować należy lokale w budynkach, w których z dokumentacji projektowej wynikać będzie, że:

- 1) remontowi lub przebudowie poddane zostaną elementy konstrukcyjne budynku;
- 2) nastąpi likwidacja lokalu, w szczególności poprzez jego scalenie z innym lokalem lub jego częścią, podział, przeznaczenie na części wspólne.

§ 32. Celem poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem należy:

- 1) zwalniające się lokale jednoizbowe, w których nie zostało dotychczas wydzielone pomieszczenie na łazienkę i WC, scalać z lokalami sąsiadującymi chyba, że istnieją warunki techniczne umożliwiające wydzielenie w lokalu pomieszczenia na łazienkę i WC, a pozostała w wyniku tych prac powierzchnia pokoju będzie wynosiła co najmniej 10 m²;
- 2) stymulować przechodzenie lokatorów w drodze zamian z lokali o obniżonym standardzie do lokali, w budynkach poddanych termomodernizacji, rewitalizacji, remontowi kapitalnemu, przebudowie lub nadbudowie w związku z inwestycją zrealizowaną przez Gminę na warunkach określonych w uchwale w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu;

- 3) stosować środki wspomagające windykację, w szczególności reagować już po pierwszym sygnale pojawienia się zaległości i przeprowadzić rozmowę z najemcą, poinformować o możliwości ubiegania się o pomoc z opieki społecznej lub w formie dodatku mieszkaniowego i dodatku energetycznego, ubiegania się o dodatkową obniżkę czynszu ze względu na osiągnięcie dochodu uzasadniającego zastosowanie obniżek czynszu oraz o możliwości zamiany zajmowanego lokalu na lokal o niższej stawce czynszu;
- 4) przeprowadzać kontrole w zakresie zasadności dalszego zajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu przez obecnych lokatorów w kontekście przepisów ustawy, regulujących wypowiedzanie umów najmu;
- 5) dążyć do wytworzenia klimatu wspólnoty interesów między lokatorami a Gminy i zarządcą w zakresie utrzymania budynku i lokali w należytych stanie technicznym, estetycznym i przestrzegania porządku domowego.

Rozdział 10. Podsumowanie

§ 33. Sposób realizacji Programu, jako dokumentu kierunkowego dotyczącego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, podlega sukcesywnej weryfikacji, aby potrzeby wspólnoty samorządowej w zakresie nim uregulowanym zostały zaspokojone.