

**UCHWAŁA NR XII/98/2019  
RADY GMINY NIECHLÓW**

z dnia 25 lipca 2019 r.

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy  
Niechlów na lata 2019- 2023**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. dz. u. z 2018 r., poz. 994 ze zm.) 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 (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 1182) Rada Gminy Niechlów uchwała, co następuje:

**§ 1.** Uchwała się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Niechlów na lata 2019 - 2023 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Niechlów.

**§ 3.** Traci moc uchwała nr XXXVIII/280/2014 r Rady Gminy Niechlów z dnia 28 sierpnia 2014r. w sprawie uchwalenia „programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem na lata 2014-2018”

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

**PRZEWODNICZĄCY  
RADY GMINY NIECHLÓW**

**STANISŁAW GALANT**

## Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Niechlów na lata 2019-2023.

### Rozdział 1.

#### Postanowienia ogólne.

1. „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym Zasobem Gminy Niechlów na lata 2019-2023” zwany dalej „Programem” określa podstawowe zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Niechlów oraz ustala strategię działania w zakresie polityki mieszkaniowej, która winna tworzyć warunki do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, zwanej dalej gminą.

### Rozdział 2.

#### Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach.

2. Zasób mieszkaniowy gminy, objęty niniejszym programem, stanowią lokale będące własnością gminy znajdujące się zarówno w budynkach będących w całości własnością gminy, jak też lokale położone w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

3. Ogólna powierzchnia zasobu mieszkaniowego wynosi: 4340,71 m<sup>2</sup> w tym powierzchnia lokali mieszkalnych wynosi: 3794,36 m<sup>2</sup>, a powierzchnia lokali socjalnych wynosi: 546,35 m<sup>2</sup>

4. Lokale mieszkalne wynajmowane są głównie na czas nieoznaczony, a wolne i zwalniane lokale przeznacza się do sprzedaży lub przeznacza się dla oczekujących na mieszkania.

5. W planie przewiduje się dalsze zmniejszenie zasobu mieszkaniowego poprzez prowadzoną sprzedaż.

6. Gmina wprowadziła na preferencyjnych warunkach zasady wykupu mieszkań, ilość lokali komunalnych pozostających w dyspozycji gminy w latach 2019-2023, ulegnie zmniejszeniu.

7. Potrzeby mieszkaniowe mieszkańców zaspokajane będą w ramach lokali odzyskiwanych oraz nowo nabytych.

8. Wielkość mieszkaniowego zasobu gminy Niechlów, oraz stan techniczny budynków według stanu na dzień 30. 06. 2019 r. przedstawia tabela: nr 1 i nr 2

**Tabela nr 1: Zasób lokali mieszkalnych Gminy Niechlów w budynkach wspólnot mieszkaniowych**

Lp.	Nazwa obiektu	Adres	Nr lokalu	Pow. Lokalu mieszkaniowego w m <sup>2</sup>	Stan Techniczny Budynku				
1	Budynek mieszkalny 6- rodzinny	Betcz Wielki 41a	1	49,00	średni				
			4	49,00					
			6	49,00					
2	Budynek mieszkalny 6- rodzinny	Betcz Wielki 42h	3	51,70	średni				
			4	19,50					
3	Budynek mieszkalny 5 - rodzinny	Lipowiec 16	B/3	48,50					
			A/1	54,00					
4	Budynek mieszkalny 7 - rodzinny	Lipowiec 17B	1	45,01	Bardzo dobry				
			2	55,00					
			3	46,28					
			4	45,48					
			5	47,28					
			6	48,32					
			7	52,60					
5	Budynek mieszkalny 7 - rodzinny	Masełkowice 16A	1	51,08	średni				
			2	40,85					
			3	53,63					
			4	56,73					
		Masełkowice 16B	1	54,47					
			2	40,70					
			3	97,91					
			6	Budynek mieszkalny 4 - rodzinny		Naratów 15	4	41,70	dobry
							2	70,60	
1	70,60								
3	66,90								
					7	Budynek mieszkalny 3 - rodzinny	Naratów 65B	2	70,67
3	66,99								
8	Budynek mieszkalny 6- rodzinny	Naratów 65C	1	51,48	średni				
			2	46,27					

			4	38,64	
			5	38,64	
9	Budynek mieszkalny 6- rodzinny	Naratów 65D	1 4	47,30 46,69	średni
10	Budynek mieszkalny 6- rodzinny	Naratów 65F	1 2 4	38,40 38,87 39,14	średni
11	Budynek mieszkalny	Naratów 65G	2	61,96	średni
12	Budynek mieszkalny 6- rodzinny	Niechlów ul. Głogowska 29	b d e	34,90 45,70 45,70	średni
14	Budynek mieszkalny	Niechlów ul. Krótka 4b	4	64,70	dobry
13	Budynek mieszkalny 18 - rodzinny	Niechlów c ul. Leszczyńska 7	18 13	51,90 75,30	
14	Budynek mieszkalny 6- rodzinny	Wroniniec 59G	3 5 6	35,90 42,70 35,60	
15	Budynek mieszkalny 7- rodzinny	Żuchłów 73	4 5 6 7	54,07 51,19 51,56 43,10	średni
16	Budynek mieszkalny 3 - rodzinny	Żuchłów 73b	1 2 3	59,20 55,97 55,84	średni
17	Budynek niemieszkalny	Niechlów ul. Szkolna 23	23	31,98	średni
18	Budynek mieszkalny 4 -rodzinny	Niechlów ul. Tylna 15	15a/2	18,07	średni
19	Budynek mieszkalny 16 - rodzinny	Bartodzieje 6	6/1 6/2 6/3 6/4 6/5 6/6 6/7 6/8 6/9 6/10 6/11 6/12 6/13	50,20 40,30 25,00 29,50 27,20 29,20 28,70 55,80 58,70 28,30 22,00 50,10 51,30	Bardzo dobry
20	Budynek mieszkalny 2 - rodzinny	Klimontów 50	50b	47,00	średni
21	Budynek mieszkalny 4 - rodzinny	Głobice 39	30	39,30	średni
22	Budynek mieszkalny 6- rodzinny	Żuchłów 74B	5	46,40	średni

**Tabela nr 2: Zasób lokali mieszkalnych w budynkach własności Gminy Niechlów**

Lp.	Nazwa obiektu	Adres	Nr lokalu	Pow. Lokalu mieszkaniowego w m <sup>2</sup>	Stan Techniczny Budynku
1	Budynek mieszkalny 2 - rodzinny	Niechlów Głogowska 33	1 2	39,64 39,56	dobry
2	Budynek mieszkalny 7 - rodzinny	Siciny 74C	1 2 3 4 5 6 7	62,15 75,29 42,20 69,36 42,25 45,50 52,00	Bardzo dobry
3	Budynek mieszkalny 5 - rodzinny	Siciny 74	1 2 3 4 5	53,61 70,07 45,87 50,52 56,22	Bardzo dobry
4	Budynek mieszkalny 1 - rodzinny	Siciny 83	83	29,00	średni
5	Budynek mieszkalny 1- rodzinny	Wronów 57	57	134,2	średni
6	Budynek mieszkalny 1 - rodzinny	Wioska 28	28	60	średni

Oznaczenia w tabeli - ocena w skali stanu technicznego budynku:

**bardzo dobry** - oznacza, że w okresie objętym prognozą nie są wymagane naprawy.

**dobry** - oznacza, że w czasie objętym prognozą wymagane są jedynie drobne naprawy i remonty lub usuwanie skutków awarii.

**średni** - oznacza, że występuje konieczność przeprowadzenia remontów i modernizacji w zakresie remontu dachu, wymiana stolarki okiennej, elewacji budynku.

9. W zasobie mieszkaniowym gminy Niechlów obecnie znajduje się, 73 komunalnych lokali mieszkaniowych o łącznej powierzchni: 3794,36 m<sup>2</sup>, oraz 15 lokalami socjalnych, o łącznej powierzchni: 546,35 m<sup>2</sup>. W roku bieżącym Gmina Niechlów przekazała do użytkowania nowo pobudowanych 13 lokali socjalnych w budynku wielorodzinnym w miejscowości Bartodzieje.

10. 1. Mieszkaniowy zasób gminy z uwzględnieniem struktury własności nieruchomości przedstawia się następująco:

71 lokali mieszkalnych usytuowanych w nieruchomościach stanowiących współwłasność wspólnot mieszkaniowych o łącznej powierzchni, która wynosi: 3373,27 m<sup>2</sup>.

17 lokali mieszkalnych usytuowanych w nieruchomościach stanowiących własność gminy Niechlów o łącznej powierzchni, która wynosi: 967,44 m<sup>2</sup>.

11. 1. W mieszkaniowym zasobie Gminy Niechlów średnia powierzchnia lokalu mieszkalnego wynosi: 59,46 m<sup>2</sup>.

2. Wykaz lokali mieszkalnych, których powierzchnia użytkowa przekracza 50 m<sup>2</sup> przedstawia tabela nr 3:

**Tabela nr 3: Powierzchnia użytkowa powyżej 50 m<sup>2</sup> lokalu mieszkaniowego**

Lp.	Adres	Nr lokalu	Powierzchnia Lokalu mieszkaniowego w m <sup>2</sup>
1	Bełcz Wielki 42h	3	51,70
2	Lipowiec 16	A/1	54,00
3	Lipowiec 17B	2	55,00
4		7	52,60
5	Masełkowice 16A	1	51,08
6	Masełkowice 16B	3	53,63
7		4	56,73
8		1	54,47
9	Naratów 15	2	70,60
10		1	70,60
11		3	66,90
12	Naratów 65B	2	70,67
13		3	66,99
14	Naratów 65C	1	51,48
15	Naratów 65G	2	61,96
16	Niechlów ul. Krótka 4b	4	64,70
17	Niechlów	18	51,90
18	ul. Leszczyńska 7	13	75,30
19	Żuchłów 73	4	54,07
20		5	51,19
21		6	51,56
22	Żuchłów 73b	1	59,20
23		2	55,97
24		3	55,84
25	Bartodzieje 6	6/1	50,20
26		6/8	55,80
27		6/9	58,70
28		6/12	50,10
29		6/13	51,30
30	Wronów 57	57	134,2

31	Wioska 28	28	60
----	-----------	----	----

3. Struktura mieszkaniowego zasobu gminy z uwzględnieniem standardu wyposażenia mieszkań przedstawia tabela nr 4:

**Tabela nr 4: Wykaz lokali mieszkaniowych według standardu wyposażenia.**

Lp.	Standard wyposażenia	Ilość szt.	Powierzchnia m <sup>2</sup>
1	Lokale z c.o., c.w., łazienka, wc	87	4322,64
2	Lokale z łazienką i wc bez c.o.	-	-
3	Lokale tylko z wc lub łazienką bez c.o.	-	-
4	Lokale tylko z wodą i c.o.	1	18,07
5	Lokale bez wody w mieszkaniu	-	-
	Ogółem:	88	4340,71

12. 1. Prognozując wielkość oraz stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy w najbliższych latach należy wziąć pod uwagę lokalne uwarunkowania społeczno-gospodarcze. Należą do nich głównie aktualnie obowiązujące zasady zbywania lokali komunalnych oraz możliwości finansowe przyszłych właścicieli tych lokali.

2. W gminie Niechlów największe zapotrzebowanie występuje na mieszkania 2 - 3 pokojowe dla rodzin wielodzietnych.

3. W kolejnych latach mieszkaniowy zasób gminy koncentrował się będzie na lokalach o stosunkowo niskim standardzie głównie dla zabezpieczenia potrzeb rodzin o średnich i niskich dochodach. Biorąc pod uwagę obowiązujące uwarunkowania prawne w zakresie zobowiązań gminy do zabezpieczenia odpowiedniej ilości lokali socjalnych, w celu spełnienia powyższego wyłącza się ze sprzedaży część zasobu komunalnego.

4. Prognozę wielkości zasobu mieszkaniowego z uwzględnieniem przewidywanej sprzedaży w rozbiu na poszczególne lata przedstawiono w tabeli nr 5.

**Tabela nr 5: Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy w latach 2019 - 2023 z uwzględnieniem przewidywanej sprzedaży lokali mieszkalnych.**

ROK	Liczba lokali mieszkalnych	Liczba lokali przewidzianych do sprzedaży	Łączna liczba lokali na koniec roku
2019	73	4	69
2020	69	8	61
2021	61	8	53
2022	53	10	43
2023	43	6	37

5. Przedstawione w tabeli wielkości zasobu mieszkaniowego gminy w kolejnych latach wynikają z przewidywanej sprzedaży lokali komunalnych, uwzględnieniu lokali uzyskanych w wyniku adaptacji oraz potrzeb związanych z zabezpieczeniem lokali mieszkalnych dla rodzin najuboższych. Pilnie należy jednak rozważyć możliwość przekwalifikowania lokali o najniższym standardzie na pomieszczenia tymczasowe. Przyjmuje się, że większość mieszkaniowego zasobu gminy stanowić będą lokale o niskim standardzie. Siłą rzeczy dochody uzyskiwane z ich najmu będą na poziomie minimalnym, niewystarczającym na pokrycie kosztów ich utrzymania.

6. Planuje się, w zakresie posiadanych środków, uzupełnianie zasobu mieszkaniowego poprzez:

- adaptację budynków komunalnych i powierzchni niemieszkalnych na lokale mieszkalne, oraz pomieszczenia tymczasowe;
- przejęcie budynków lub lokali na podstawie obowiązujących przepisów z przeznaczeniem na lokale mieszkalne oraz pomieszczenia tymczasowe.

### Rozdział 3.

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

**13. 1.** Głównym celem programu na lata 2019-2023 jest poprawa stanu technicznego lokali i budynków wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego. W zasobie mieszkaniowym gminy budynki te charakteryzują się starymi technologiami wykonania. Często nie spełniają wymogów obecnego prawa budowlanego. Ze względu na wiek i długi okres użytkowania budynki wymagają kapitalnych remontów.

**2.** Plan remontów i modernizacji budynków i lokali przedstawia poniższa tabela nr 6.

**Tabela nr 6: Plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków wspólnot mieszkaniowych**

Rok	Nazwa obiektu	Adres	Ilość mieszkań komunalnych	Udział w kosztach %	Zakres prac remontowych
2019	Budynek mieszkalny 3 - rodzinny	Naratów 65B	2	65	Remont dachu, naprawa więźby dachowej, wymiana pokrycia dachowego z dachówki, wymiana rynien i rur spustowych.
2019	Budynek mieszkalny 6 - rodzinny	Wroniniec 59G	3	33	Remont dachu, naprawa więźby dachowej, wymiana pokrycia dachowego z dachówki, wymiana rynien i rur spustowych.
2020	Budynek mieszkalny 6 - rodzinny	Naratów 65F	3	33	Remont dachu, naprawa więźby dachowej, wymiana pokrycia dachowego z dachówki, wymiana rynien i rur spustowych.
2020	Budynek mieszkalny 3 - rodzinny	Bełcz Wielki 41a		48	Remont dachu, naprawa więźby dachowej, wymiana pokrycia dachowego z dachówki, wymiana rynien i rur spustowych.
2021	Budynek mieszkalny 6 - rodzinny	Bełcz Wielki 42h	2	30	Remont dachu, wymiana pokrycia dachowego, wymiana rynien i rur spustowych.
2022	Budynek mieszkalny 6 - rodzinny	Naratów 65C	4	40	Remont elewacji. Izolacja ścian.
2023	Budynek mieszkalny 6 - rodzinny	Niechlów ul. Głogowska 29	3	33	Remont dachu, naprawa więźby dachowej, wymiana pokrycia dachowego z dachówki, wymiana rynien i rur spustowych.

**14.** Podstawę do określenia i sporządzenia rocznych planów remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego stanowią przeglądy techniczne budynków z uwzględnieniem realnych możliwości finansowych Gminy. Ze względu na brak możliwości jednoczesnego wykonania wszystkich remontów, za priorytetowe uznaje się remonty wynikające z konieczności opisanych w pkt.15 i pkt. 16. Polityka remontowa w celu racjonalizowania działań w zakresie utrzymania i poprawy stanu zasobu mieszkaniowego uwzględnia:

1) Potrzeby remontowe:

- utrzymanie stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie użytkowania;
- ochrona zdrowia i życia ludzi w pomieszczeniach budynku;
- zapewnienie użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem, zgodnie z przeznaczeniem, w szczególności zapewnienie warunków umożliwiających korzystanie z wody, energii cieplnej, energii elektrycznej, odprowadzania ścieków, oraz ochrony przeciwpożarowej;
- utrzymanie wymaganego stanu estetycznego budynku, a w przypadku wpisania budynku do rejestru zabytków – zachowania jego wartości podlegających ochronie konserwatorskiej;
- zapewnienie możliwości racjonalizacji zużycia wody i nośników energii przez użytkowników.

**15.1.** Priorytety remontowe:

- remonty dachów, rynien i rur spustowych;
- udrożnienie, przebudowa i dobudowa przewodów kominowych, spalinowych i wentylacyjnych;
- naprawa lub wymiana uszkodzonych elementów konstrukcyjnych budynku;
- remonty bieżące i zabezpieczające budynek przed zniszczeniem;
- roboty elektryczne i odgromowe;
- konserwacja instalacji wodnokanalizacyjnej i centralnego ogrzewania.

**16.1.** Wprowadzenie niniejszego programu ma na celu osiągnięcie następujących korzyści:

- zmniejszenie awaryjności instalacji wewnętrznych, co obniży koszty eksploatacji budynków;

- b) zlikwidowanie niekorzystnych zjawisk, takich jak: wilgoć, pleśń i grzyb, co obniży koszty eksploatacji i remontów bieżących związanych z usuwaniem ich skutków;
- c) zahamowanie procesu degradacji budynków pozwoli na utrzymanie istniejącego zasobu bez konieczności rozbiórek.

**17.** W remontach i modernizacji części wspólnych budynku, będących współwłasnością, gmina uczestniczyć będzie proporcjonalnie do swego udziału w danej wspólnocie.

**18.** Stan techniczny zasobu mieszkaniowego jest zróżnicowany, a zależny od wieku oraz stopienia zużycia budynku, wyznacza potrzeby remontów bieżących i kapitalnych.

**19.** Plan remontów uwzględnia priorytety przyjęte dla uzyskania poprawy stanu zasobu z zachowaniem pierwszeństwa dla tych robót, które usuwają stan zagrożenia.

**20. 1.** Analiza potrzeb remontowych wynikających ze stanu technicznego, zadań planowanych w założeniu na lata 2019-2023 z uwzględnieniem wykonanych zadań, potrzeb remontowych wynikłych w najbliższym czasie przedstawia tabela nr 7.

**Tabela nr 7: Potrzeby remontowe - Budynki Wspólnot Mieszkaniowych z udziałem gminy.**

REMONTY BIEŻĄCE / ROK	2019	2020	2021	2022	2023
	zł	zł	zł	zł	zł
Remonty dachów, rynien i rur spustowych	80 000,00	60 000,00	60 000,00	30 000,00	30 000,00
Przebudowy przewodów kominowych, konserwacja, przeglądy kominów	15 000,00	10 000,00	8 000,00	6 000,00	6 000,00
Remonty ścian zewnętrznych, elewacja, izolacje termiczne ścian	2 500,00	30 000,00	30 000,00	28 000,00	20 000,00
Roboty ogólnobudowlane, remonty klatek schodowych, schodów, itp.	30 000,00	25 000,00	25 000,00	25 000,00	25 000,00
Stolarka okienna i drzwiowa	15 000,00	30 000,00	30 000,00	10 000,00	8 000,00
Razem:	142 500,00	155 000,00	153 000,00	99 000,00	89 000,00

**2.** Mieszkaniowe zasoby gminy usytuowane są w większości w budynkach o nie najlepszym stanie technicznym i długim okresie użytkowania. Największymi mankamentami tych budynków są:

- a) uszkodzone pokrycia dachowe;
- b) uszkodzone kominy,
- c) duże ubytki tynku na ścianach elewacyjnych budynku,
- d) słaba termoizolacja,
- e) brak właściwej izolacji fundamentów,
- f) wyeksploatowana stolarka okienna.

**3.** W zakresie stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy zasadą nadrzędną w okresie obowiązywania programu będzie utrzymanie zasobu w stanie niepogorszonym, pozwalające na bezpieczne użytkowanie. Przy planowaniu i realizacji remontów nieruchomości należy się kierować w pierwszej kolejności zapobieganiem stanom zagrożeń dla życia i bezpieczeństwa mieszkańców oraz ich mienia, a w dalszej kolejności podnoszeniem standardów mieszkaniowych.

#### **Rozdział 4.**

##### **Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach**

**21. 1** Planowana sprzedaż mieszkań komunalnych na terenie gminy realizowana jest w oparciu o przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2018, poz. 2204 ze zm. poz. 2348 z 2019r. poz. 270),

**2.** Lokale zbywane są ich aktualnym najemcom na zasadach preferencyjnych zachęcających do wykupu mieszkań w szczególności w budynkach, gdzie gmina ma swój udział we współwłasności.

**3.** Skutkiem dotychczasowego procesu prywatyzacyjnego jest widoczna różnica standardów pomiędzy mieszkaniami kupionymi od gminy, a mieszkaniami pozostającymi nadal we własności komunalnej. Mieszkania pozostające własnością Gminy Niechlów są przeciętnie znacznie gorsze od wykupionej części zasobu głównego pod względem standardu powierzchni i zaludnienia.

**22.** Ilość lokali przeznaczonych do sprzedaży w kolejnych latach określa tabela nr 8. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych może ulec zmianie, w zależności od ilości wniosków o sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców oraz z uwagi na zasadność tych wniosków.

**Tabela nr 8: Prognozowana ilość lokali przeznaczonych do sprzedaży.**

Okres w latach	2019	2020	2021	2022	2023
Ilość lokali przeznaczonych do sprzedaży	4	8	8	10	6

**23.** Gmina będzie dążyć do posiadania takich zasobów mieszkaniowych, które zabezpieczą, tylko niezbędną ilość lokali mieszkalnych przeznaczonych do wynajmowania.

## **Rozdział 5.**

### **Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu**

**24. 1** Polityka czynszowa Gminy Niechlów powinna polegać na dostosowaniu stawek czynszu w latach 2019-2023 do potrzeb wynikających z gospodarowania mieszkaniowym zasobem na poziomie pozwalającym na pokrycie kosztów utrzymania i remontów lokali i budynków mieszkalnych oraz zapewnić sukcesywne pozyskiwanie środków na remonty.

2. Stawka bazowa czynszu może być podwyższana nie częściej niż raz w roku. Jej wysokość ustala Wójt Gminy Niechlów w drodze zarządzenia.

3. Wójt Gminy Niechlów ustala także wysokość stawki czynszu dla lokali socjalnych, przy czym stawka ta nie może przekroczyć 50% stawki najniższego czynszu obowiązującego w zasobie mieszkaniowym Gminy.

4. Stawka czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Niechlów ustalana jest na podstawie bazowej stawki czynszu z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających wartość użytkową lokali.

**25.1.** Czynniki wpływające na podwyższenie stawki bazowej czynszu:

- a) łazienka/WC/wanna – 5%
- b) centralne ogrzewanie z kotłowni zbiorowej – 10%
- c) centralne ogrzewanie z kotłowni domowej – 5%
- d) pomieszczenie gospodarcze – 10%
- e) położenie lokalu na parterze budynku – 5%

2. Czynniki wpływające na obniżenie stawki bazowej czynszu:

- a) brak łazienki/WC/wanny – 5%
- b) ogrzewanie tradycyjne – piec kaflowy – 10%
- c) ogrzewanie – kuchnia węglowa – 10%
- d) brak wody ciepłej w lokalu – 20%
- e) położenie lokalu na I lub wyższym piętrze budynku – 5% §

**26.** Wysokość czynszu w zależności od dochodu.

1. Wysokość dochodu uzasadniająca zastosowanie obniżki czynszu w lokalu mieszkaniowym:

- a) 35% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- b) 25% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym

2. Wysokość dochodu uzasadniająca zastosowanie obniżki czynszu w lokalu socjalnym:

- a) 30% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- b) 20% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym

3. Pomoc rodzinom będącym w trudnej sytuacji materialnej jest i będzie realizowana poprzez zabezpieczenie w budżecie gminy odpowiednich środków finansowych na wypłaty dodatków mieszkaniowych przyznawanych na podstawie odrębnych uregulowań prawnych.

**27.** Polityka czynszowa powinna być wyważona, aby opłaty z czynszów zapewniały pokrycie kosztów bieżącego utrzymania i remontów zasobów mieszkaniowych, a jednocześnie były realne i możliwe do zapłaty przez lokatorów.

## **Rozdział 6.**

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

**28.** Zarządzaniem Gminnym Zasobem Mieszkaniowym zajmuje się Wójt Gminy Niechlów poprzez Zakład budżetowy – Zakład Gospodarki Komunalnej, Mieszkaniowej i Wodociągów w Niechlowie.



29. Ustala się następujący sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład zasobu mieszkaniowego:

- a) Zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych;
- b) Utrzymanie w należytym stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujących się na nich urządzeń komunalnych i zieleni;
- c) Prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najmem lokali;
- d) Remonty, konserwacje i modernizację lokali i budynków;

30. W latach 2019-2023 nie przewiduje się zmian w sposobie zarządzania i administrowania zasobem mieszkaniowym.

## Rozdział 7.

### Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

31.1. Źródłem finansowania Gospodarki Mieszkaniowej Gminy Niechlów w latach 2019-2023 będą wpływy z czynszów:

- a) Wpływy z tytułu najmu lokali mieszkalnych,
- b) Wpływy z tytułu najmu lokali użytkowych,
- c) Fundusz remontowy wspólnot mieszkaniowych,

2. Ważnym elementem w finansowaniu gospodarki mieszkaniowej jest instytucja dodatków mieszkaniowych, które są przeznaczone, jako dopłaty do kosztów eksploatacji mieszkań dla rodzin o niskich dochodach. W gospodarce mieszkaniowej ważnym elementem, jest utrzymanie istniejących zasobów mieszkaniowych w należytym stanie technicznym. Dotychczasowy bardzo niski poziom czynszu w gminie niepokrywający wartości odtworzeniowej powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych nie gwarantuje wystarczających środków finansowych odpowiadających występującym potrzebom prowadzenia remontów lokali i budynków mieszkalnych.

## Rozdział 8.

**Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne.**

32. Wysokość kosztów z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, ustalana jest na poziomie planowanych przychodów z opłat czynszowych. Przybliżone planowane koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego gminy Niechlów przedstawia tabela nr 9.

**Tabela nr 9: Wykaz kosztów z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów i modernizacji.**

Rodzaj działalności	Wysokość kosztów w kolejnych latach (w zł)				
	2019	2020	2021	2022	2023
Koszty bieżącej eksploatacji	40000	40000	40000	35000	30000
Koszty remontów i modernizacji lokali i budynków	55000	55000	55000	55000	50000
Koszty zarządu nieruchomościami	8200	8200	8200	8200	8200
Wydatki inwestycyjne	0	0	0	0	0
Razem	103200	103200	103200	98200	88200

33. Określenie konkretnych zadań i nakładów objętych programem, a także wynikłych w trakcie obowiązywania programu, ustalane jest w skali roku i zaplanowane zostaną w rocznych budżetach, jednak wyłącznie w miarę realnych możliwości finansowych gminy.

34. Gmina prowadzić będzie drobne naprawy i bieżące remonty, odpowiednio do zaistniałych potrzeb w tym zakresie.

**35.** Z uwagi na ograniczone środki finansowe gminy w latach 2019-2023 nie planuje się wydatków inwestycyjnych w postaci budowy nowych budynków mieszkalnych, natomiast Gmina będzie stwarzać warunki do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej poprzez wydzielenie i uzbrojenie terenów pod budownictwo jednorodzinne.

#### **Rozdział 9.**

#### **Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy**

**36.** W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy, należy dążyć do:

- a) Preferencyjnej sprzedaży lokali komunalnych, znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych;
- b) Dążenie do sprzedaży lokali mieszkalnych dotychczasowym najemcom ze względu na stan techniczny lokali (wymagają remontów);
- c) Objęcie budynków wpisanych do rejestru zabytków i usytuowanych w strefie ochrony konserwatorskiej programem rewitalizacji;
- d) Zamianie lokali pomiędzy najemcami;
- e) Corocznej aktualizacji wysokości stawki bazowej czynszu najmu lokali;
- f) Zwiększyć skuteczność windykacji zadłużenia najemców poprzez wprowadzenie możliwości odpracowywania zadłużenia;
- g) Kształtowanie odpowiedniej polityki przestrzennej w zakresie wyznaczania terenów pod budownictwo mieszkaniowe;
- h) Zwiększenie zasobu mieszkaniowego poprzez przejmowanie nieruchomości od innych podmiotów i ich adoptowanie na lokale mieszkalne;
- i) Obniżenie kosztów eksploatacyjnych.

## Uzasadnienie

Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2019 r. poz. 1182 ) w art. 21 ust.1 pkt.1 nałożyła na gminy obowiązek uchwalenia przez radę gminy wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Program ten zawierać ma dane dotyczące wielkości i stanu technicznego zasobu gminy, określać potrzeby remontowe i modernizację zasobu, przewidywać środki finansowe na utrzymanie tego zasobu a także określić politykę gminy w zakresie czynszów i sprzedaży lokali.

Ustalenia zawarte w wieloletnim programie stanowią podstawę do działania dla władz gminy w zakresie utrzymania i dalszego rozwoju zasobu mieszkaniowego. Uchwała przewiduje również możliwość zbywania lokali (w rozdziale 4) na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 121). Podjęcie Uchwały w sprawie wieloletniego programu gospodarowania na lata 2019 – 2023 spowodowane jest faktem, iż dotychczasowa Uchwała Nr XXIII/280/2014 Rady Gminy Niechlów z dnia 28 sierpnia 2014r. w sprawie uchwalenia programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, uchwalona była na lata 2014-2018 i utraciła swoją moc. Mając na uwadze zapisy ustawy zasadne jest podjęcie uchwały określającej wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Niechlów.