

UCHWAŁA NR IV/...../2019
RADY MIEJSKIEJ W ŻŁOTYM STOKU
z dnia 2019 r.

**w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Gminy Żłoty Stok na lata 2019 – 2023.**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 o samorządzie gminnym (Dz. U. 2018 r. poz. 994) oraz 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 (Dz. U. 2018 r. poz. 1234) **Rada Miejska w Żłotym Stoku uchwala, co następuje:**

§ 1. Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Żłoty Stok na lata 2019-2023”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Żłoty Stok

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

Przewodnicząca Rady Miejskiej
w Żłotym Stoku

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Złoty Stok na lata 2019-2023

Rozdział 1.

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

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Złoty Stok na lata 2019-2023 z uwzględnieniem jego wielkości, potrzeb remontowych i wysokości wydatków z tym związanych, planowanej sprzedaży, polityki czynszowej, zasad zarządzania, źródeł finansowania oraz innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania tym zasobem.

§ 2. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Złoty Stok według stanu na dzień 31 stycznia 2019 r. tworzy 118 lokali o łącznej powierzchni 5681,38 m² znajdujących się w 68 budynkach, w tym:

- 1) 30 lokali o łącznej powierzchni 1520,04 m², znajdujących się w 10 budynkach stanowiących 100 % własność Gminy;
 - 2) 79 lokali o łącznej powierzchni 3939,23 m² w 51 budynkach wspólnot mieszkaniowych;
 - 3) 9 lokali socjalnych o łącznej powierzchni 222,11 m², z których:
 - a) 1 o powierzchni 12 m² znajduje się w jednym budynku stanowiących w 100 % własność Gminy,
 - b) 8 lokali socjalnych o powierzchni 210,11 m² znajduje się w 6 budynkach wspólnot mieszkaniowych.
2. Prognozę wielkości zasobu mieszkaniowego w latach 2019-2023 z podziałem na lokale mieszkalne i socjalne przedstawia Tabela nr 1.

lata	Lokale mieszkalne		Lokale socjalne	
	Ilość (szt.)	Powierzchnia (m ²)	Ilość (szt.)	Powierzchnia (m ²)
2019	119	5681,38	9	222,11
2020	113	5521	11	259
2021	108	5401	12	274
2022	104	5241	13	289
2023	101	5121	15	319

3. Przeważająca część budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Złoty Stok pochodzi sprzed 1939 roku. Tylko nieliczne budynki powstały lub zostały poddane kompleksowej modernizacji po roku 1939. Data oddania budynków do eksploatacji ma wpływ na poziom ich wyposażenia w infrastrukturę techniczną i udogodnienia. Pod tym względem stopień zużycia funkcjonalnego kształtuje się na poziomie 50-60%.
4. Prognozę dotyczącą stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy w latach 2019 -2023 z podziałem na lokale mieszkalne i socjalne przedstawia Tabela nr 2.

lata	lokale mieszkalne			Lokale socjalne		
	zły	średni	dobry	zły	średni	dobry
2019	0%	26,7 %	73,3 %	0%	50%	50%
2020	0%	23,5 %	76,5 %	0%	50%	50%
2021	0%	20,0 %	80,0 %	0%	40%	50%
2022	0%	17,6 %	82,4 %	0%	40%	60%
2023	0%	13,1 %	86,9 %	0%	30%	70%

5. Użyte w Tabeli nr 2 określenia oznaczają:

- 1/ dobry stan – nie zachodzi potrzeba remontu budynku do następnego przeglądu technicznego.
2/ średni stan – w najbliższym czasie tj. do 2 lat należy dokonać remontu.

Rozdział 2.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji w latach 2019-2023

§ 3. 1. Analiza potrzeb remontowych uwzględnia utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy w stanie zapewniającym bezpieczeństwo lokatorom i ich mieniu oraz w stanie technicznym gwarantującym sprawne funkcjonowanie wszelkich instalacji technicznych, jak również poprawę ogólnego stanu technicznego mieszkań i budynków zapewniającego lokatorom optymalny komfort zamieszkiwania.

2. Podstawowe potrzeby remontowe to:

- 1) odbudowa dachów poprzez przełożenie dachów pokrytych dachówką oraz wymiana pokrycia papowego;
- 2) remonty kapitalne więźby dachowej;
- 3) przebudowa kominów;
- 4) wymiana obróbek blacharskich - rynien, rur spustowych,
- 5) wymiana instalacji elektrycznych;
- 6) wymiana instalacji wodnych i kanalizacyjnych;
- 7) wymiana stolarki okiennej i drzwiowej;
- 8) malowanie klatek schodowych;
- 9) remonty elewacji, malowanie klatek schodowych;

3. Podstawą wykonania remontów są protokoły z przeprowadzonych przeglądów budynków oraz okresowych kontroli budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.

4. Realizacja remontów i modernizacji ma na celu utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie niepogorszonym.

5. Analizę potrzeb remontowych w budynkach stanowiących własność Gminy Złoty Stok oraz w budynkach wspólnot z udziałem gminy w latach 2019-2023 przedstawia Tabela nr 3.

Adres nieruchomości/ rodzaj prac	2019 w tys. zł	2020 w tys. zł	2021 w tys. zł	2022 w tys. zł	2023 w tys. zł
ul. Sudecka 4 wymiana pokrycia dachowego (mieszane) wzmocnienie więźby, wymiana obróbek blacharskich – rynien, rur spustowych, przebudowa komina	55,000				
ul. Św. Jadwigi 1 wymiana pokrycia dachowego (mieszane) wzmocnienie więźby, wymiana obróbek		25,000			

blacharskich – rynien, rur spustowych, przebudowa komina					
ul. Wąska 12 wymiana pokrycia dachowego (mieszane) wzmocnienie więźby, wymiana obróbek blacharskich – rynien, rur spustowych, przebudowa komina		25,000			
Chwalisław 81 wymiana pokrycia dachu przebudowa kominów, wymiana rynien i rur spustowych, pasów nadrynnowych, obróbek kominów, remont drzwi wejściowych do budynku			55,000		
Mąkolno 60 Wymiana pokrycia dachowego (mieszane) wymiana obróbek blacharskich - rynien, rur spustowych, przebudowa komina oraz wymiana schodów wewnętrznych, wymiana okien i drzwi wejściowych i wewnętrznych				35,000	35,000
RAZEM	55,000	50,000	55,000	35,000	35,000

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali w latach 2019-2023

- § 4. 1. Sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Złoty Stok odbywać się będzie w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz według zasad określonych odrębną uchwałą Rady Miejskiej w Złotym Stoku.
2. Planowaną sprzedaż lokali mieszkalnych latach 2019-2023 przedstawia Tabela nr 4.

Rok	Prognozowana ilość
2019	6
2020	5
2021	4
2022	4
2023	5

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 5. 1. W celu prowadzenia właściwej gospodarki lokalami mieszkalnymi, należytego utrzymania stanu technicznego budynków mieszkalnych, podniesienia standardu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy, a w efekcie poprawy warunków mieszkaniowych najemców lokali przyjmuje

się do realizacji zasady polityki czynszowej dla mieszkaniowego zasobu Gminy, wynikające z niniejszego Programu.

2. Działania podejmowane w zakresie polityki czynszowej zmierzają do utrzymania zasobu mieszkaniowego gminy na zadowalającym poziomie technicznym i estetycznym.
3. Miesięczne stawki czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali ustala Burmistrz Złotego Stoku z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawnych.
4. Czynniki mającymi wpływ na wysokość czynszu jest wyposażenie lokalu lub budynku w instalacje i urządzenia techniczne.

§ 6. 1. Wprowadza się następujące czynniki obniżające wartość użytkową lokalu, mające wpływ na wysokość stawki bazowej czynszu za lokale mieszkalne:

- 1) położenie budynku, w którym lokal się znajduje:
 - a) budynki położone na terenie wiejskim - 9%;
- 2) położenie lokalu w budynku:
 - a) lokal w suterenie - 10%,
 - b) lokal posiadający wspólne pomieszczenie - 10%;
- 3) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje:
 - a) lokal bez centralnego ogrzewania - 10 %,
 - b) lokal bez łazienki - 10 %,
 - c) lokal bez gazu przewodowego - 10%,
 - d) lokal bez wc - 5%,
 - e) lokal z ciemną kuchnią - 3%;
- 4) ogólny stan techniczny budynku, w którym znajduje się lokal:
 - a) za lokal położony w budynku przeznaczonym do rozbiórki - 10%.

Rozdział 5.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Złoty Stok

§ 7. 1. Zarządcą lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy jest podmiot, któremu na podstawie umowy powierzono zarządzanie lokalami gminnymi.

2. W latach objętych niniejszym programem nie przewiduje się zmian w sposobie i zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Złoty Stok.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

§ 8. 1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są:

- 1) dochody z czynszów za lokale mieszkalne;
- 2) wpływy z opłat za najem lokali użytkowych;
- 3) środki własne z budżetu gminy.

2. W miarę posiadanych środków i możliwości gmina wygospodaruje środki finansowe na inwestycje mieszkaniowe, w tym współfinansowane ze źródeł zewnętrznych.

Rozdział 7.

Wysokość wydatków z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów i modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi a także wydatki inwestycyjne

§ 9. Tabela nr 5 Przewidywane koszty zarządzania nieruchomościami gminnymi 2019-2023.

Wykaz wydatków/lata	2019 w tys. zł	2020 w tys. zł	2021 w tys. zł	2022 w tys. zł	2023 w tys. zł
WYNAGRODZENIE ZARZĄDCY	10.105	10.408	10.616	10.934	11.262
UTRZYMANIE TECHNICZNE	16.904	17.440	17.759	18.291	18.839
REMONTY LOKALI	20.772	21.395	21.829	22.483	23.157
REMONTY CZĘŚCI WSPÓLNEJ	10.454	10.767	10.982	11.311	11.650
POZOSTAŁE KOSZTY	29.308	30.187	30.791	31.714	32.665
REZERWY	10.700	11.021	11.241	11.578	11.925
RAZEM KOSZTY I	98.243	101.189	103.218	106.311	109.498

Tabela nr 6 Przewidywane koszty administrowania nieruchomościami gminnymi 2019-2023.

Wykaz wydatków/lata	2019 w tys. zł	2020 w tys. zł	2021 w tys. zł	2022 w tys. zł	2023 w tys. zł
WYNAGRODZENIE ADMINISTRATORA	23.675	24.385	24.872	25.618	26.386
ZALICZKI DO WSPÓLNOT	79.052	81.423	83.051	85.542	88.108
REMONTY LOKALI	8.278	8.526	8.696	8.956	9.224
RAZEM KOSZTY II	111.005	114.334	116.619	120.116	123.718

Tabela nr 7 Suma przewidywanych wydatków inwestycyjnych, kosztów administrowania i zarządzania 2019-2023.

Wykaz wydatków/lata	2019 w tys. zł	2020 w tys. zł	2021 w tys. zł	2022 w tys. zł	2023 w tys. zł
WYDATKI INWESTYCYJNE	55.000	50.000	55.000	35.000	35.000
KOSZTY I	98.243	101.189	103.218	106.311	109.498
KOSZTY II	111.005	114.334	116.619	120.116	123.718
RAZEM	264.248	265.523	274.837	261.427	268.216

Rozdział 8.

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Złoty Stok

§ 10. Nie przewiduje się prowadzenia remontów zasobu mieszkaniowego Gminy w zakresie wymagającym zamiany lokali mieszkalnych.

§ 11. 1. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych prowadzona będzie sukcesywnie w miarę zainteresowania najemców kupnem lokali.

§ 12. W celu poprawy gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy planuje się:

- 1) prowadzenie niezbędnych remontów lokali mieszkalnych oraz modernizacji budynków;

- 2) wdrażanie działań zmierzających do zamiany mieszkań o dużych powierzchniach, zajmowanych przez rodziny, które nie są w stanie regulować opłat związanych z najmem tych lokali, na lokale o powierzchni mniejszej;
- 3) pozyskanie funduszy zewnętrznych na finansowanie budownictwa komunalnego;
- 4) pozyskiwanie nowych lokali poprzez:
 - a) adaptację na cele mieszkaniowe budynków i lokali przejętych nieodpłatnie przez gminę od innych jednostek,
 - b) wykup budynków lub lokali nienależących do gminy w celu przeznaczenia ich na lokale mieszkalne lub socjalne,
 - c) adaptację pomieszczeń niemieszkalnych w budynkach, będących własnością gminy z przeznaczeniem na lokale socjalne,
- 5) weryfikację umów najmu i wypowiedzanie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe,
- 6) zmniejszenie liczby dłużników i listy potencjalnych osób oczekujących na lokale socjalne poprzez: - skuteczną windykację należności czynszowych, opracowanie zasad programu "przeciwdziałania groźbie eksmisji",
- 7) skuteczną realizację polityki czynszowej polegającą na systematycznej zmianie wysokości czynszu umożliwiającej zwiększanie nakładów finansowych na remonty nieruchomości w wysokości nie mniejszej niż szacowanej w Programie.

UZASADNIENIE

Do zadań własnych gminy należy tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. W celu realizacji tych zadań gmina winna tworzyć i posiadać zasób mieszkaniowy.

Gmina na zasadach określonych w uchwale zapewnia lokale socjalne i lokale zmienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe najemców o niskich dochodach.

Zasady polityki czynszowej zasobów mieszkaniowych gminy uchwała Rada Miejska, natomiast Burmistrz w oparciu o uchwałę Rady ustala stawkę czynszu.

Obowiązująca od 21 czerwca 2001 r. ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego nałożyła na Radę Miejską obowiązek uchwalenia „wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy”, dlatego też Rada podejmuje uchwałę w sprawie przyjęcia na kolejne 5 lat programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.