

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ ZĄBKOWIC ŚLĄSKICH

z dnia 2019 r.

**w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy
Ząbkowice Śląskie w latach 2019 - 2023.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2019 r., poz. 506 ze zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 2 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminnym i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2019 r., poz. 1182 ze zm.) Rada Miejska Ząbkowic Śląskich uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ząbkowice Śląskie na lata 2019-2023, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Ząbkowic Śląskich

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

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ząbkowice Śląskie na lata 2019-2023

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. Uchwała się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ząbkowice Śląskie na lata 2019 – 2023 z uwzględnieniem jego wielkości, potrzeb remontowych i wysokości kosztów 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. Celem programu jest określenie podstawowych kierunków działania Gminy w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym.

§ 3. Dla opracowania programu przyjęto wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Ząbkowice Śląskie według stanu na 31 grudnia 2018r.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach

§ 4. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Ząbkowice Śląskie tworzą lokale położone w budynkach stanowiących w całości własność Gminy oraz lokale gminne w budynkach Wspólnoty Mieszkaniowej

2. Gmina jest właścicielem 503 lokali o łącznej powierzchni 21 825,00 m².

3. Gmina Ząbkowice Śląskie posiada 12 budynków stanowiących 100% własności Gminy o łącznej powierzchni 1681,56 m².

§ 5. Prognozowaną wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy Ząbkowice Śląskie przedstawia tabela nr 1:

Zasób mieszkaniowy	Lata				
	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023
Ogółem zasób mieszkaniowy	503	506	500	500	511

§ 6. 1. Prognoza dotycząca wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Ząbkowice Śląskie w latach 2019-2023 uwzględnia:

a) pozyskiwanie nowych lokali mieszkalnych w wyniku naturalnego ruchu ludności oraz poprzez odzyskiwanie po samowolnych zajęciach lub eksmisjach,

b) sprzedaż lokali mieszkalnych,

2. Prognozowana wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Ząbkowice Śląskie ma służyć zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych Gminy.

§ 7. W przypadku pozyskiwania zewnętrznych źródeł finansowych istnieje możliwość budowy mieszkań, adaptacji strychów w budynkach mieszkalnych lub adaptacji na lokale mieszkalne pomieszczeń oraz budynków pełniących dotychczas inne funkcje oraz wprowadzanie do mieszkaniowego zasobu gminy lokali lub nieruchomości nadających się do wykorzystania, jako lokale mieszkalne.

§ 8. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gmin jest zróżnicowany i zależy od wieku budynków oraz przeprowadzonych remontów.

§ 9. 1. Prognoza o stanie technicznym została opracowana w oparciu o planowane remonty budynków oraz budowę nowych budynków.

2. Prognozę stanu technicznego budynków gminnego zasobu mieszkaniowego w kolejnych latach przedstawia tabela nr 2:

Liczba budynków komunalnych, w tym o stanie technicznym:	Lata				
	2019	2020	2021	2022	2023
	12	12	12	13	13
dobrym	0	1	2	4	5
średnim	6	6	5	5	4
Niezadowolającym	6	5	5	4	4

3. Użyte w tabeli nr 2 określenia oznaczają:

- 1) stan dobry - budynek w okresie objętym prognozą nie wymaga remontów, wymagane wykonywanie robót mających na celu utrzymanie sprawności technicznej elementów budynku - konserwacja,
- 2) stan średni – zadowolający, elementy konstrukcji są w dobrym stanie, natomiast inne elementy budynku należy konserwować, naprawić lub wymienić, wymagany okresowy remont elementów budynku, który ma na celu zapobieganie skutkom zużycia elementów konstrukcyjnych i utrzymanie budynku we właściwym stanie technicznym - naprawa bieżąca,
- 3) stan niezadowolający - uszkodzone elementy budynku, wymagany remont polegający na wymianie co najmniej jednego elementu konstrukcyjnego budynku - naprawa główna.

4. Prognozę stanu technicznego lokali gminnego zasobu mieszkaniowego w kolejnych latach przedstawia tabela nr 3:

Liczba lokali, w tym o stanie technicznym:	Lata				
	2019	2020	2021	2022	2023
	503	506	500	500	511
dobrym	185	233	233	233	238
średnim	141	143	138	139	145
Niezadowolającym	135	130	129	128	128

3. Użyte w tabeli nr 3 określenia oznaczają:

- 1) stan dobry - lokal w okresie objętym prognozą nie wymaga remontów, wymagane wykonywanie robót mających na celu utrzymanie sprawności technicznej elementów lokalu - konserwacja,
- 2) stan średni – zadowolający, wyposażenie oraz wykończenie są w dobrym stanie, natomiast poszczególne elementy niebędące częścią wspólną budynku należy konserwować, naprawić lub wymienić, wymagany okresowy remont elementów, który ma na celu zapobieganie skutkom zużycia elementów i utrzymanie lokalu we właściwym stanie technicznym - naprawa bieżąca,
- 3) stan niezadowolający - uszkodzone elementy i wyposażenie, wymagany remont polegający na wymianie co najmniej jednego elementu lokalu - naprawa główna.

Rozdział 3.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na lata 2019-2023

§ 10. Zakres remontów będzie ustalony na podstawie ich stanu technicznego, w oparciu o wyniki przeglądów technicznych oraz ekspertyz.

§ 11. Potrzeby remontowe budynków i lokali będących własnością gminy wynikają z konieczności:

- 1) utrzymania stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania;
- 2) ochrony zdrowia i życia ludzi w pomieszczeniach budynku;

3) zapewnienia użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem, a w szczególności zapewnieni warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę, energię cieplną, energię elektryczną, odprowadzanie ścieków, usuwanie odpadów stałych oraz ochronę przeciwpożarową.

§ 12. Jako priorytetowe uznaje się remonty budynków mieszkalnych zapewniające bezpieczeństwo ludzi i mienia, a w dalszej kolejności inwestycje i remonty zmierzające do zachowania substancji mieszkaniowej wraz z instalacjami na prawidłowym poziomie technicznym oraz prace modernizacyjno-remontowe polegające na podnoszeniu standardu.

§ 13. Prace zmierzające do utrzymywania wymaganego stanu technicznego urządzeń i instalacji będą prowadzone przy zastosowaniu odpowiednich rozwiązań technicznych, materiałowych i technologicznych wynikających z obowiązujących przepisów budowlano-technicznych.

§ 14. Plan remontów i modernizacji budynków stanowiących własność Gminy, wynikający z analizy potrzeb w kolejnych latach obrazuje tabela nr 4:

Prace remontowe	Lata				
	2019	2020	2021	2022	2023
Remont dachu – wymiana pokrycia, przemurowanie i uszczelnienie kominów, montaż instalacji odgromowej	2	2	1	1	1
Remont klatki schodowej	0	2	1	1	1
Wymiana pionów wodno - kanalizacyjnych	2	1	2	2	2
Wymiana instalacji elektrycznej	0	1	1	2	1
Wymiana instalacji gazowej wraz z c.o.	4	4	5	6	4

§ 15. Plan remontów i modernizacji lokali stanowiących własność Gminy, wynikający z analizy potrzeb w kolejnych latach obrazuje tabela nr 5:

Prace remontowe	Lata				
	2019	2020	2021	2022	2023
Wymiana instalacji wodno - kanalizacyjnych	12	15	19	25	20
Wymiana instalacji elektrycznej	6	15	18	23	15
Wymiana instalacji gazowa wraz z c.o.	24	24	30	36	30
Wymiana stolarki okiennej	18	23	30	35	30
Generalny remont lokalu	3	5	9	14	14

§ 16. Wielkość wydatków w latach 2019-2023, które Gmina będzie ponosiła na remonty w częściach wspólnych budynków, w których jest jednym z współwłaścicieli, jest uzależniona od uchwał wspólnot mieszkaniowych.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w latach 2019- 2023

§ 17. W latach 2019-2023 planowana jest sprzedaż lokali już zamieszkałych na wniosek dotychczasowych najemców. W oparciu o stosowną uchwałę lokale są zbywane najemcom na zasadach preferencyjnych, zachęcających do całkowitego wykupu mieszkań w poszczególnych budynkach.

§ 18. Priorytetem będzie sprzedaż:

- a) ostatnich lokali w budynkach w których gmina jest jednym z współwłaścicieli,
- b) lokali o powierzchni przekraczającej 80 m²,
- c) lokali, w których przeprowadzenie remontu kapitalnego z ekonomicznego punktu nie wydaje się uzasadnione.

§ 19. Przewiduje się, że w kolejnych latach będzie realizowana sprzedaż na poziomie 5 - 10 lokali mieszkalnych rocznie.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 20. Gmina dąży do takiego kształtowania stawek czynszowych, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Działania podejmowane w zakresie polityki czynszowej zmierzać będą do tego, aby zminimalizować dopłaty z budżetu gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Przychody z tytułu czynszów powinny zapewnić pokrycie kosztów bieżącego utrzymania i remontów zasobu mieszkaniowego.

§ 21. Ustala się czynniki podwyższające i obniżające stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali oraz ich wartości, według tabeli nr 6 i 7:

1) czynniki obniżające stawkę czynszu (tabela nr 6):

L.P.	Czynniki obniżające stawkę czynszu	% obniżki
1.	Położenie na strychu lub niskim parterze (przynajmniej jeden parapet w lokalu położony na wysokości do 1 m od poziomu gruntu)	10
2.	Brak WC w mieszkaniu	10
3.	Brak WC w budynku	15
4.	Brak instalacji wodno-kanalizacyjnej w mieszkaniu	10
5.	Położenie lokalu na terenie wiejskim	1
6.	Obniżona wysokość lokalu, poniżej 2,5 m	5

2) czynniki podwyższające stawkę czynszu (tabela nr 7)

L.P.	Czynniki podwyższające stawkę czynszu	% podwyżki
1.	Lokal wyposażony w ogrzewanie energią cieplną dostarczaną z ciepłowni lub kotłowni lokalnej	15
2.	Instalacja gazowa w lokalu	15
3.	Lokal wyposażony w ogrzewanie elektryczne lub gazowej	10
4.	Położenie lokalu na I i II piętrze	5

§ 22. Czynniki obniżające stawki czynszu nie dotyczą czynszu w ramach umowy najmu socjalnego lokalu oraz pomieszczeń tymczasowych.

§ 23. W przypadku, gdy miesięczny dochód przypadający na członka gospodarstwa domowego najemcy nie przekracza 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym lub 75% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym na wniosek najemcy można dokonać obniżki czynszu o 10%.

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 latach 2019-2023

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

§ 25. Zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy określa umowa, o której mowa w paragrafie 24.

§ 26. Zarządzanie budynkami wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina Ząbkowice Śląskie jest współwłaścicielem, wykonywane jest przez zarządców zgodnie z zasadami określonymi w ustawie o własności lokali.

§ 27. W okresie objętym niniejszym programem nie przewiduje się zmian w sposobie i zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Ząbkowice Śląskie

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2019-2023

§ 28. 1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są:

- a) dochody z czynszów za lokale mieszkalne,
- b) wpływy z opłat za najem lokali użytkowych,
- c) środki własne budżetu gminy.

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

Rozdział 8.

Wysokość kosztów w latach 2019-2023, 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 wydatki inwestycyjne

§ 29. Wysokość kosztów w latach 2019-2023 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 wydatki inwestycyjne przedstawia tabela nr 8:

Rok	Koszty w tysiącach			
	Koszty remontów i modernizacji w tym zakup usług remontowych	Wydatki inwestycyjne	Koszty zarządu	Koszty bieżącej eksploatacji
2019	503 500,00	0	1 200 000,00	61 000,00
2020	600 000,00	0	1 200 000,00	70 200,00
2021	570 000,00	0	1 200 000,00	80 730,00
2022	560 000,00	0	1 200 000,00	92 830,00
2023	570 000,00	0	1 250 000,00	106 800,00

Rozdział 9.

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

§ 30. Nie planuje się zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali.

§ 31. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy planuje się:

- 1) prowadzenie niezbędnych remontów lokali 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 przez:
 - a) adaptację na cele mieszkaniowe budynków i lokali przejętych nieodpłatnie przez gminę,
 - b) wykup budynków lub lokali nienależących do gminy w celu przeznaczenia ich na lokale mieszkalne,
 - c) adaptację pomieszczeń niezamieszkałych w budynkach będących własnością gminy.

Uzasadnienie

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2019, poz. 1182) nałożyła na rady gmin obowiązek uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Zgodnie z ustawą program powinien być opracowany, na co najmniej 5 kolejnych lat i powinien obejmować następujące zakresy tematyczne:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w kolejnych latach
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji budynków mieszkalnych z podziałem na kolejne lata
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach
- 4) zasady polityki czynszowej
- 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach
- 7) wysokość wydatków w kolejnych latach na zasób mieszkaniowy zasób gminy
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

W związku z upływem obowiązywania uchwały Rady Miejskiej Ząbkowic Śląskich nr XI/43/2011 z dnia 18 kwietnia 2011 r. w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ząbkowice Śląskie na lata 2011-2015 wystąpiła konieczność opracowania programu na kolejne lata.


Sporządziła: Daria Nieć - Inspektor Wydziału GN



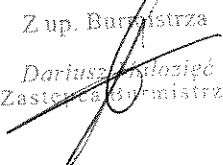
Kierownik Wydziału - Paweł Onyszków



Radca Prawny



Zastępca Burmistrza Ząbkowic Śląskich



Z up. Burmistrza
Dariusz Szlachetko
Zastępca Burmistrza

Referujący: Paweł Onyszków