

**UCHWAŁA NR XVIII/114/2019
RADY MIEJSKIEJ ZĄBKOWIC ŚLĄSKICH**

z dnia 26 września 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.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Andrzej Dominik

Załącznik do uchwały Nr XVIII/114/2019

Rady Miejskiej Ząbkowic Śląskich

z dnia 26 września 2019 r.

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 |
| o stanie technicznym: | 12 | 12 | 12 | 13 | 13 |
| dobrym | 0 | 1 | 2 | 4 | 5 |
| średnim | 6 | 6 | 5 | 5 | 4 |
| Niezadawalającym | 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 – zadowalający, 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 niezadawalający - 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 |
| o stanie technicznym: | 503 | 506 | 500 | 500 | 511 |
| dobrym | 185 | 233 | 233 | 233 | 238 |
| średnim | 141 | 143 | 138 | 139 | 145 |
| Niezadawalającym | 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 – zadowalający, 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 niezadawalający - 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 ciepłą, 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 wpływem obowiązywania uchwały Rady Miejskiej Ząbkowice 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 Gospodarki Nieruchomościami Paweł Onyśków