

**UCHWAŁA NR XXXVII/217/21
RADY GMINY DOBROMIERZ**

z dnia 26 października 2021 r.

**w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania
mieszkaniowym zasobem Gminy Dobromierz na lata 2021-2025**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611) uchwała się, co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dobromierz na lata 2021-2025, stanowiący załącznik do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dobromierz.

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

Przewodniczący Rady
(-) Piotr Rusek

Uzasadnienie
do UCHWAŁY NRXXXVII/217/21
RADY GMINY DOBROMIERZ

z dnia 26 października 2021 r.

**w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania
mieszkaniowym zasobem Gminy Dobromierz na lata 2021-2025**

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611) Rada Gminy zobowiązana jest uchwalić wieloletni program gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Dobromierz.

Przedstawiony program ma służyć za podstawę do optymalnego planowania, realizacji i modernizacji zasobu komunalnego gminy. W związku z powyższym zasadne jest podjęcie przedmiotowej uchwały.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM
GMINY DOBROMIERZ NA LATA 2021-2025

Rozdział I – Postanowienia ogólne

1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dobromierz, zwany dalej „programem” stanowi formalną podstawę realizacji zadania własnego gminy w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej Gminy Dobromierz przy wykorzystaniu mieszkaniowego zasobu gminy.
2. Ilekroć w niniejszym programie jest mowa o:
 - a) gminie – należy przez to rozumieć Gminę Dobromierz,
 - b) Wójcie – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Dobromierz,
 - c) gminnym zasobie mieszkaniowym – należy przez to rozumieć lokale stanowiące własność Gminy Dobromierz,
 - d) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
 - e) wspólnocie mieszkaniowej – należy przez to rozumieć wspólnotę mieszkaniową z udziałem Gminy Dobromierz w rozumieniu art. 6 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.
3. Program zawiera zasady tworzenia i wdrażania długookresowej strategii dotyczącej gospodarowania zasobem, a jednocześnie daje podstawę Wójtowi Gminy Dobromierz do podejmowania indywidualnych, bieżących decyzji.

Rozdział II - Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego

1. Mieszkaniowy zasób, objęty niniejszym programem, tworzą lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących w całości własność gminy oraz lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących współwłasność Gminy i innych podmiotów. Wielkość zasobu mieszkaniowego gminy określają poniższe tabele:

Tabela nr 1.

Ilość lokali stanowiących własność i współwłasność gminy

Wyszczególnienie	Liczba lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy	Powierzchnia lokali w m ²	Liczba budynków z lokalami komunalnymi
Ogółem	156	7228,26	60
- w budynkach stanowiących 100% własności gminy	52	2680,90	16
- w budynkach stanowiących współwłasność Gminy	104	4547,36	44

(stan na 20.09.2021 r.)

Tabela nr 2.**Wykaz lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy oraz prognoza na lata 2021-2025**

Wyszczególnienie	Liczba lokali na koniec				
	2021	2022	2023	2024	2025
1. Liczba lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy ogółem:	156	150	144	139	134
w tym:					
- lokale mieszkalne	156	150	144	139	134
- lokale socjalne	3	3	3	3	3
2. Prognozowana sprzedaż lokali	6	6	5	5	8

2. Sprzedaż lokali na rzecz najemców spowoduje zmniejszenie się istniejącego zasobu mieszkaniowego. Ilość lokali przeznaczonych do sprzedaży określa się na podstawie wniosków lub deklaracji najemców stale zamieszkujących w tych lokalach. Do sprzedaży lokali stosuje się bonifikaty ustanowione przez Radę Gminy Dobromierz odrębną uchwałą.
3. W związku z obowiązkiem dostarczenia przez gminę lokalu socjalnego orzeczonego prawomocnym wyrokiem sądu konieczne będzie zwiększanie zasobu mieszkań socjalnych poprzez przekwalifikowanie lokali mieszkalnych o niskim standardzie.
4. Dla sprawnego bieżącego realizowania potrzeb osób oczekujących na lokal socjalny za celowe uznaje się następujące działania:
 - a) po odzyskaniu wolnego lokalu wójt decyduje o zakwalifikowaniu go jako lokal socjalny lub mieszkalny biorąc pod uwagę aktualne zapotrzebowanie gminy,
 - b) w przypadku braku możliwości zaproponowania lokalu mieszkalnego najemcom lokalu socjalnego, którzy przestali spełniać warunki uprawniające do zajmowania tego typu lokalu wójt może zaproponować najem tego lokalu na czas nieoznaczony przy jednoczesnym przekwalifikowaniu lokalu na lokal mieszkalny pod warunkiem zapewnienia wymaganej normą ustawową powierzchni mieszkalnej przypadającej na jedną osobę oraz wyposażenia lokalu w media takie jak: instalacja elektryczna, wodno-kanalizacyjna oraz źródło ciepła.
5. Przy realizacji budownictwa mieszkaniowego lub adaptacji obiektów na cele mieszkalne stosowane są normy określone w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Zgodnie z treścią rozporządzenia mieszkanie w budynku wielorodzinnym powinno spełniać wymagania dotyczące pomieszczenia nadającego się na pobyt ludzi niezależnie od tego, czy będzie przeznaczone na lokal socjalny, czy lokal mieszkalny. Nie uznaje się za celowe pozyskiwanie nowych lokali socjalnych w drodze budowy budynków przeznaczonych wyłącznie do zasiedlania przez osoby o niskich dochodach, tzw. budynków socjalnych.
6. Działaniami wspomagającymi poprawę sytuacji mieszkaniowej mieszkańców gminy winny być:
 - a) priorytety dla mieszkalnictwa i budownictwa w planowaniu przestrzennym,
 - b) wspieranie poradnictwa dla członków wspólnot mieszkaniowych.
7. Czynniki mającymi istotny wpływ na stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy mają wiek budynku, rodzaj zabudowy, rodzaj pokrycia dachowego, sposób podpiwniczenia, warunki gruntowe, sposób utrzymania budynków, sposób użytkowania przez mieszkańców.

8. Ocena stanu technicznego zasobu mieszkaniowego przeprowadzana jest sukcesywnie podczas przeglądu technicznego budynków. Informacje dotyczące stanu technicznego przedstawia tabela nr 3.

Tabela nr 3.

Wielkość oraz ocena stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy

Lp.	Forma własności	Ilość budynków mieszkalnych	Ilość lokali mieszkalnych	Powierzchnia lokali mieszkalnych w m ²	Ilość lokali socjalnych	Powierzchnia lokali socjalnych w m ²	Stan techniczny
1.	Własność gminy 100%	16	52	2680,90	1	9,67	Stan dobry 25 Stan średni 17 Stan niezadowolający 8 w tym 1 lokal socjalny Stan zły 2
2.	Wspólnoty mieszkaniowe z udziałem gminy	44	104	4547,36	2	46,2	Stan dobry 55 Stan średni 39 Stan niezadowolający 24 w tym 2 lokale socjalne Stan zły 7
Razem		60	156	7408,26	3	55,87	

Rozdział III – Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji

1. Jednym z ważniejszych problemów, które należy rozwiązać w dziedzinie gospodarki lokalowej, jest zły stan techniczny budynków. W dużej mierze stan ten wynika z zaawansowanego wieku obiektów, jak też ich zużycia wskutek wieloletniego eksploataowania, przy braku wystarczających środków na remonty kapitalne.
2. Plany remontów budynków i lokali gminnych, dostosowane do środków finansowych przeznaczanych na ten cel w danym roku kalendarzowym, sporządzane są w oparciu o wyniki corocznych przeglądów technicznych z zachowaniem następujących priorytetów:
 - 1) eliminowanie zagrożeń i zapewnienie bezpieczeństwa użytkowników ludzi i mienia,
 - 2) inwestycje i remonty zmierzające do zachowania substancji mieszkaniowej wraz z instalacjami na prawidłowym poziomie technicznym,
 - 3) adaptacja wolnych pomieszczeń w budynkach komunalnych na lokale mieszkalne,
 - 4) inwestycje i remonty zmierzające do podniesienia standardu substancji mieszkaniowej.
 - 5) nie planuje się przyznawania mieszkań zastępczych na okres remontów.

3. Plan remontów wraz z planowaną wysokością nakładów na potrzeby remontowe przedstawia poniższa tabela.

Tabela nr 4.

Plan remontów wraz z planowaną wysokością nakładów na potrzeby remontowe

Wyszczególnienie potrzeb remontowych	2021 ilość budynków, lokali/ 2021 koszt	2022 ilość budynków, lokali/ 2022 koszt	2023 ilość budynków, lokali/ 2023 koszt	2024 ilość budynków, lokali/ 2024 koszt	2025 ilość budynków, lokali/ 2025 koszt
Roboty dekarские	2 60 000 zł	2 80 000 zł	2 80 000 zł	3 95 000 zł	3 95 000, zł
Roboty instalacyjne	5 15 000 zł	5 12 000 zł	4 12 000 zł	6 12 000 zł	5 10 000 zł
Roboty kominiarskie	1 5 000 zł	2 5 000 zł	1 6 000 zł	1 6 000 zł	2 7 000 zł
Roboty budowlane wewnętrzne	5 25 000 zł	6 23 000 zł	4 20 000zł	3 15 000 zł	2 12 000zł
Stolarka okienna i drzwiowa	3 10 000 zł	4 12 000 zł	3 10 000 zł	3 10 000 zł	3 9 000 zł
Roboty adaptacyjne	2 30 000 zł	2 30 000 zł	1 15 000 zł	1 15 000 zł	2 30 000 zł
Roboty elewacyjne	1 30 000 zł	1 25 000 zł	1 30 000 zł	1 25 000 zł	1 25 000 zł

Rozdział IV – Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

Polityka czynszowa gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2021-2025, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do takiego stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Wpływy z czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również pozyskanie środków na remonty. Zatem konieczne staje się sukcesywne podnoszenie czynszów, tak aby w latach 2021–2025 osiągnąć poziom pozwalający na samofinansowanie się zasobów mieszkaniowych Gminy.

1. Zasady ustalania czynszu w mieszkaniowym zasobie gminy

1. Działania podejmowane w zakresie polityki czynszowej zmierzają do utrzymania zasobu mieszkaniowego gminy na zadowalającym poziomie technicznym i estetycznym.
2. Stawkę bazową czynszu dla zasobu mieszkaniowego gminy za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Wójt Gminy Dobromierz w drodze zarządzenia, na podstawie postanowień niniejszej uchwały.
3. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz najmu ustalony według stawki bazowej za 1 m² powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu.
4. Określa się następujące czynniki obniżające lub podwyższające wartość użytkową lokalu mieszkalnego oraz stopień obniżenia (podwyższenia) stawki podstawowej:

Tabela nr 5.

	Czynniki podwyższające stawkę czynszu – stopień zwwyżki w %	Czynniki obniżające stawkę czynszu – stopień obniżki w %
1. położenie budynku		Budynek położony w odległości 1,5 km od zwartej zabudowy -10%
2. położenie lokalu	Budynek w całości zamieszkały przez jednego najemcę +10%	lokal z kuchnią bez bezpośredniego oświetlenia -10%
3. wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje	Wyposażenie lokalu mieszkalnego w : 1. WC lub łazienkę +30% 2. c. o. +30%	Lokal bez urządzeń wodnokanalizacyjnych -20%
4. ogólny stan techniczny budynku	Budynek w stanie dobrym +10%	Budynek w stanie niedostatecznym -5%

5. Czynniki obniżające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.

6. Nie planuje się obniżenia czynszu na wnioski najemców o niskich dochodach. 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.

2. Zasady podwyższania stawki czynszowej

1. Stawka czynszu nie może przekroczyć 3% wartości odtworzeniowej m² określone na podstawie wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla Powiatu Świdnickiego ogłaszane przez Wojewodę Dolnośląskiego w Dzienniku Urzędowym Województwa.

3. Działania skierowane na poprawę ściągalności czynszu

1. Na podstawie odrębnych uchwał Rady Gminy Dobromierz możliwe jest udzielanie najemcom zalegającym z opłatami czynszowymi pomocy w formie:

- a) rozłożenia zaległości na raty,
- b) umarzenia zaległości,
- c) odraczania terminu płatności,

2. Na wniosek osoby, wobec której z przyczyn niepłacenia czynszu została wypowiedziana umowa najmu lub orzeczone opróżnienie i opuszczenie lokalu dopuszcza się możliwość ponownego zawarcia umowy najmu dotychczas zajmowanego lokalu w przypadku uregulowania zadłużenia czynszowego i ewentualnych kosztów sądowych.

3. Lokatorom posiadającym zadłużenie z tytułu czynszu lub innych opłat należy umożliwić zamianę posiadanego lokalu na lokal mniejszy o niższym czynszu.

Rozdział V - Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy

1. Zadania z zakresu zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy obejmują:

- 1) ewidencjonowanie nieruchomości,
- 2) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych,
- 3) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najmem,
- 4) zapewnienie obsługi komunalnej poprzez zawieranie umów na świadczenie usług

- odbioru nieczystości płynnych ze zbiorników bezodpływowych,
- 5) utrzymanie budynków, lokali i innych urządzeń komunalnych w należytym stanie technicznym poprzez bieżącą konserwację, naprawy, remonty i modernizacje,
 - 6) pozyskiwanie nowych lokali w drodze adaptacji na cele mieszkaniowe pomieszczeń niemieszkalnych.
2. Zarządzanie budynkami wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy odbywa się na podstawie ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali oraz uchwał podejmowanych przez właścicieli lokali.
 3. Sposób i zasady zarządzania budynkami i lokalami wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy powinny zapewniać:
 - 1) utrzymanie stanu technicznego budynków na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie użytkowania,
 - 2) utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym,
 - 3) zgodne z przeznaczeniem użytkowanie budynków, lokali i znajdujących się w nich pomieszczeń, urządzeń,
 - 4) właściwą gospodarkę ekonomiczno-finansową nieruchomości,
 - 5) właściwą jakość obsługi mieszkańców,
 - 6) racjonalne zużywanie mediów w budynkach,
 - 7) uzasadnione inwestowanie w nieruchomości.

Rozdział VI - Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach, wysokość wydatków w kolejnych latach

1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2021-2025 będą dochody z wpłat czynszu za lokale mieszkalne oraz środki z budżetu gminy. W polityce czynszowej należy dążyć do ustalenia wysokości czynszu pokrywającego koszty utrzymania substancji mieszkaniowej bez dodatkowych obciążeń budżetu gminy.
2. W budynkach, w których część lokali została wykupiona przez najemców, prace remontowe są finansowane ze środków funduszu remontowego współwłaścicieli utworzonego przez wspólnotę mieszkaniową.
3. Wydatki na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy przeznacza się na:
 - 1) koszty bieżącej eksploatacji budynków i lokali
 - 2) koszty remontów, konserwacji, usuwania awarii, wydatki inwestycyjne.
 - 3) koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi.
4. Wydatki w kolejnych latach na utrzymanie lokali i budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy Dobromierz zostały przedstawione w poniższej tabeli:

Tabela nr 6.

Wyszczególnienie	2021	2022	2023	2024	2025
Koszty bieżącej eksploatacji	105 500 zł	115 000 zł	125 000 zł	130 000 zł	130 000 zł
Koszty remontów	120 000 zł	125 000 zł	130 000 zł	130 000 zł	140 000 zł
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	180 000 zł	185 000 zł	190 000 zł	190 000 zł	195 000 zł
Koszty ogółem	405 500 zł	425 000 zł	445 000 zł	450 000 zł	465 000 zł

Powyższa prognoza uwzględnia zmniejszanie się zasobu mieszkaniowego z uwagi na planowaną sprzedaż lokali oraz wzrost nakładów na remonty z uwagi na wzrost cen towarów i usług, a także dalsze zużywanie się starej substancji mieszkaniowej.

5. Dodatkowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w okresie objętym

programem mogą być ponadto:

- 1) środki zewnętrzne, pozyskiwane w oparciu m. in. o Plan Gospodarki Niskoemisyjnej,
- 2) fundusze Unii Europejskiej,
- 3) środki z budżetu Państwa,
- 4) kredyty na remonty i termomodernizację budynków.

Rozdział VII - Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

1. Podstawą do racjonalnego gospodarowania zasobem jest jego pełne zinwentaryzowanie. Dla realizacji tego zadania należy wykonywać i aktualizować inwentaryzację zasobów, która określi stan techniczny budynków i lokali, wskaże wyposażenie budynków i lokali w podstawowe instalacje i urządzenia oraz określi stopień ich zużycia, określi powierzchnię użytkową zasobu oraz zgromadzi informacje o podstawie prawnej do zajmowania lokali przez najemców.
2. W celu poprawy efektywnego wykorzystania mieszkaniowego zasobu gminy podejmowane będą następujące działania:
 - 1) prowadzenie remontów budynków i lokali w skali pozwalającej na realizację określonych programem standardów,
 - 2) adaptacja pomieszczeń niemieszkalnych oraz pomieszczeń strychowych na cele mieszkalne,
 - 3) skrócenie czasu istnienia pustostanów w zasobie mieszkaniowym,
 - 4) wprowadzenie programu zamian lokali w ramach zasobu, zmierzające do poprawy ścisłości zadłużenia czynszowych oraz optymalizacji wykorzystania zasobu.