

Projekt

z dnia 16 marca 2021 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR XXVI/223/2021
RADY GMINY WALIM**

z dnia 30 marca 2021 r.

w sprawie uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Walim na lata 2021-2025”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2020 r., poz. 611 ze zm.) Rada Gminy Walim uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Walim na lata 2021-2025”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Walim.

§ 3. Traci moc uchwała Nr IV/30/2019 Rady Gminy Walim z dnia 26 lutego 2019r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Walim na lata 2019-2023.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Walim

Zuzanna Bodurka

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Walim na lata 2021-2025

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Walim na lata 2021-2025 określa podstawowe zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy i ustala strategię działania w zakresie polityki mieszkaniowej, która pozwala na tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

Obowiązek uchwalenia programu wynika z art. 21 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U z 2020r., poz.611). Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy powinien być uchwalony na co najmniej pięć kolejnych lat.

Rozdział 1.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Walim w poszczególnych latach

§ 1. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Walim tworzą lokale mieszkalne usytuowane w budynkach stanowiących w 100% własność gminy oraz lokale w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

2. W skład mieszkaniowego zasobu gminy, według stanu na dzień 01.01.2021r., wchodzi 410 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 11.991,94 m², w tym:

- 1) 114 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 4.372,29 m², położonych w budynkach stanowiących 100% własność gminy (24 budynki),
- 2) 296 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 7.619,65 m², położonych w budynkach wspólnot mieszkaniowych (105 budynków).

Tabela 1. Struktura zasobu mieszkaniowego Gminy Walim – stan na 01.01.2021 r.

Wyszczególnienie	Liczba budynków ogółem	Liczba lokalów ogółem	Lokale gminne			
			Mieszkalne, w tym użytkowane bezumownie		Najem socjalny	
			Ilość	Powierzchnia użytkowa (m ²)	Ilość	Powierzchnia użytkowa (m ²)
100% własność Gminy Walim	24	114	106	4.372,29	4	129,49
Budynki Wspólnot Mieszkaniowych	105	296	280	7.619,65	10	232,51
RAZEM	129	410	386	11.991,94	14	362

§ 2. 1. Przyjmuje się następującą prognozę wielkości mieszkaniowego zasobu gminy w kolejnych latach:

Tabela 2. Prognoza zmian wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Walim do 2025 r.

Wyszczególnienie	2021	2022	2023	2024	2025
Lokale mieszkalne (ilość)	384	370	356	343	330
Najem socjalny lokali (ilość)	17	23	27	30	33
Pomieszczenia tymczasowe (ilość)	1	1	1	1	1
RAZEM	402	394	384	374	364

2. Prognozowana zmiana wielkości zasobu mieszkaniowego gminy zakłada spadek liczby mieszkań wynikający ze sprzedaży lokali mieszkalnych oraz wyłączenia lokali z zasobu ze względu na stan techniczny.

3. W latach 2021-2025 nie planuje się budowy nowych budynków mieszkalnych.

4. Ilość pomieszczeń tymczasowych utrzymywana będzie na poziomie niezbędnym w celu realizacji obowiązku wynikającego z treści art. 1046 § 4 ustawy z dnia 17 listopada 1964r. Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U z 2019r., poz.1460 ze zm.) tj. w celu realizacji wyroków eksmisyjnych przyznających uprawnienie do pomieszczenia tymczasowego.

W zależności od potrzeb, pomieszczenia tymczasowe mogą być tworzone poprzez zmianę statusu lokali mieszkalnych i użytkowych, a także poprzez adaptację pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkalne.

§ 3. 1. Ocena stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy przeprowadzana jest sukcesywnie podczas rocznych i pięcioletnich przeglądów technicznych budynków.

2. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego uzależniony jest od wieku budynku, przeprowadzanych w przeszłości remontów oraz od stanu utrzymania. Remonty w budynkach zasobu mieszkaniowego będą wykonywane sukcesywnie w miarę posiadanych środków finansowych w celu zachowania stanu technicznego na poziomie nie pogorszonym gwarantującym bezpieczeństwo najemcom. W pierwszej kolejności realizowane będą zadania mające na celu wzmocnienie i zabezpieczenie konstrukcji technicznych, zabezpieczeń przeciwpożarowych oraz zmierzające do zapewnienia sprawnych instalacji gazowych, centralnego ogrzewania, elektrycznych, odgromowych, przewodów dymowych i wentylacyjnych.

Tabela 3. Ocena i prognoza stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy na poszczególne lata.

Wyszczególnienie	31.12.2020			2021			2022			2023			2024			2025		
	D	Ś	N	D	Ś	N	D	Ś	N	D	Ś	N	D	Ś	N	D	Ś	N
Budynki 100% gminne (ilość)	11	7	6	11	8	5	12	9	3	13	8	3	14	7	3	14	7	3
Budynki Wspólnot Mieszkaniowych (ilość)	50	48	7	49	46	7	52	42	7	54	39	7	53	39	6	53	39	6
Lokale tworzące mieszkaniowy zasób gminy (ilość)	201	180	29	202	176	24	205	166	23	208	155	21	210	144	20	211	134	19

Użyte w tabeli skróty odnoszące się do stanu technicznego, oznaczają:

- 1) D – dobry; w okresie objętym prognozą lokale nie wymagają napraw, modernizacji i remontów, nie jest też wymagany remont elementów budynku mogących mieć wpływ na stan techniczny lokali,
- 2) Ś – średni; w okresie objętym prognozą lokale nie wymagają modernizacji i remontów, wymagają natomiast napraw niektórych elementów związanych z ich zużyciem, wymagany jest też remont niektórych elementów budynku mogących mieć wpływ na stan techniczny lokalu,
- 3) N – niezadowolający; w okresie objętym prognozą lokal wymaga napraw, modernizacji i remontów, wymagany jest też remont elementów budynku mogący mieć wpływ na stan techniczny lokalu.

Rozdział 2.

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

§ 4. 1. W celu realizacji ustawowych obowiązków, gmina podejmuje działania zmierzające do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej. Do działań tych należą przede wszystkim:

- 1) zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych osiągających niskie dochody tj. w przypadku osób ubiegających się o najem socjalny lokalu,
- 2) zapewnienie lokali zamiennych oraz tymczasowych pomieszczeń,
- 3) realizacja wyroków sądowych, w których sąd orzekł o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu.

2. Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali określane są na podstawie stanu technicznego budynków wynikającego między innymi z przeglądów technicznych, a także z opinii, wizji lokalnych, nakazów oraz wyników kontroli. Charakter priorytetowy mają potrzeby w zakresie eliminacji zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali i osób trzecich. Większość budynków wymaga remontów ze względu na ich wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych.

3. Plan remontów i modernizacji na lata 2021-2025 uwzględnia priorytety przyjęte dla uzyskania poprawy stanu technicznego zasobu mieszkaniowego i podniesienia standardu warunków mieszkaniowych, a także potrzeby w zakresie wykonania ulepszeń lokali mieszkalnych oraz zagospodarowania wolnych lokali.

Tabela 4. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata.

Potrzeby remontowe i modernizacyjne	Planowane wydatki w kolejnych latach objętych prognozą (w zł)					
	2021	2022	2023	2024	2025	Razem
Roboty dekarско-blacharskie	144.116	156.904	206.600	118.507	219.930	846.057
Remonty przewodów kominowych	31.043	-----	-----	-----	-----	31.043
Instalacje	209.941	43.484	109.157	64.207	206.515	633.304
Roboty zduńskie	-----	8.000	-----	10.000	-----	18.000
Roboty stolarskie	63.086	87.185	32.027	36.586	-----	218.884
Elewacje	175.717	237.620	121.742	15.000	22.970	573.049
Remonty klatek schodowych	70.599	-----	47.718	10.000	68.592	196.909
Przyłącza kanalizacyjne wraz z instalacją wod.-kan.	64.364	141.286	149.455	-----	8.093	363.198
Razem	758.866	674.479	666.699	254.300	526.100	2.880.444

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 5. 1. Prywatyzacja zasobu mieszkań komunalnych odbywa się na zasadach zgodnych z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2020r., poz.1990 ze zm.) oraz ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2020r., poz.1910 ze zm.). Szczegółowe zasady sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców reguluje odrębna uchwała Rady Gminy Walim.

2. Sprzedaż lokali mieszkalnych może nastąpić w trybie bezprzetargowym na rzecz ich najemców oraz w trybie przetargu. Priorytetowo będzie traktowana sprzedaż lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których znajduje się ostatni lokal gminy.

3. W latach 2021-2025 planuje się dalszą sprzedaż lokali w celu realizacji zapisów wynikających z uchwały budżetowej, zmniejszenia wysokości wydatków ponoszonych przez gminę na utrzymanie zasobu mieszkaniowego oraz ograniczenia wielkości mieszkaniowego zasobu gminy.

Tabela 5. Planowana sprzedaż lokali w poszczególnych latach

Rok	2021	2022	2023	2024	2025
Planowana sprzedaż lokali (ilość)	8	8	10	10	10

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 6. 1. Stawka bazowa czynszu za 1m² powierzchni użytkowej ustalana jest przez Wójta Gminy Walim w drodze zarządzenia.

2. Stawka czynszu najmu za lokal objęty najmem socjalnym oraz za tymczasowe pomieszczenie nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie gminy tj. stawki bazowej z uwzględnieniem czynników obniżających wartość użytkową lokali.

3. Czynsz za lokale mieszkalne ustalany jest według stawki bazowej za 1m² powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających ich wartość użytkową.

4. Ustala się następujące czynniki obniżające i podwyższające wartość użytkową lokali:

1) czynniki obniżające:

Lp.	Nazwa zniżki	% zniżki stawki bazowej
1	Brak łazienki w lokalu	15
2	Brak WC w lokalu	15
3	Brak instalacji wodno-kanalizacyjnej w lokalu	15
4	Lokal położony w suterenie lub na poddaszu	5
5	Lokal położony w budynku o złym stanie technicznym (wady techniczne – zawilgocenie ścian zewnętrznych, trwale występująca pleśń, grzyb, przemarzanie przegród ściennych)	5

Łącznie czynniki obniżające stawkę bazową czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu nie mogą przekroczyć 55%. Czynniki obniżające wartość użytkową lokali nie dotyczą stawek czynszu za najem socjalny lokali oraz za najem pomieszczeń tymczasowych.

2) czynniki podwyższające:

Lp.	Nazwa podwyżki	% podwyżki stawki bazowej
1	Za lokal położony w budynku po wykonaniu docieplenia	15
2	Za lokal wyposażony w centralne ogrzewanie gazowe lub elektryczne (nie dotyczy osób, które za zgodą wynajmującego dokonały zmiany sposobu ogrzewania na własny koszt)	15

§ 7. 1. W celu poprawienia efektywności gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz powstrzymania jego technicznej degradacji, zadaniem gminy będzie racjonalne kształtowanie stawek czynszowych, co pozwoli zapewnić poziom finansowania gospodarki mieszkaniowej umożliwiające bieżące utrzymanie zasobu obejmujące koszty administracyjne, konserwacji oraz bieżących remontów.

2. Uznaje się za uzasadniony stały stopniowy wzrost stawki bazowej w poszczególnych latach realizowania programu przy zachowaniu zasad określonych w obowiązujących przepisach.

Rozdział 5.

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

§ 8. 1. Zarządzanie budynkami stanowiącymi w 100% własność Gminy Walim i znajdującymi się w nich lokalami, wykonywane jest przez zarządcę wyłonionego w postępowaniu przetargowym.

2. Zarządzanie budynkami, w których wyodrębniono własność lokali, wykonywane jest przez licencjonowanych zarządców nieruchomości, przy czym zarządzanie lokalami będącymi własnością Gminy Walim w tych budynkach wykonywane jest przez zarządcę wyłonionego w postępowaniu przetargowym.

3. Nie przewiduje się zmian w sposobie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach objętych programem.

4. Zarządzanie gminnym zasobem mieszkaniowym polega w szczególności na:

- 1) prowadzeniu ewidencji mieszkaniowego zasobu gminy,
- 2) sporządzaniu planów wykorzystania zasobu mieszkaniowego,
- 3) wykonywaniu czynności związanych z najmem lokali:
 - a) zawieranie umów najmu,
 - b) naliczanie, pobieranie i rozliczanie należności od najemców,
 - c) windykacja zaległych należności,
 - d) okresowa weryfikacja spełniania przez najemców kryterium wartości dochodu uzasadniającej oddanie w najem lub podnajem lokalu;
- 4) sprawowaniu nadzoru technicznego budynków i lokali,
- 5) zabezpieczeniu nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem,
- 6) utrzymywaniu zasobu w stanie niepogorszonym,
- 7) podejmowaniu czynności w postępowaniach sądowych o roszczenia ze stosunku najmu lub innych praw rzeczowych na nieruchomościach,
- 8) planowaniu i realizacji remontów i modernizacji budynków i lokali.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 9. 1. W latach 2021-2025 finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie głównie z następujących źródeł:

- 1) wpływów z czynszów za lokale mieszkalne, wpływów z najmu lokali użytkowych, garaży i pomieszczeń gospodarczych,
- 2) środków zgromadzonych na funduszu remontowym poszczególnych wspólnot mieszkaniowych,
- 3) dochodów ze sprzedaży zasobu mieszkaniowego,
- 4) dotacji pochodzących z budżetu gminy.

2. Dodatkowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być środki finansowe zewnętrzne pozyskiwane w ramach dostępnych programów i funduszy.

Rozdział 7.

Wysokość kosztów w kolejnych latach 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 koszty inwestycyjne.

§ 10. 1. 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, w szczególności obejmują:

- 1) koszty utrzymania w należyтым stanie sanitarno-porządkowym budynków oraz ich otoczenia,
- 2) koszty utrzymania w stanie gotowości technicznej urządzeń przeciwpożarowych budynków,
- 3) koszty przeglądów technicznych wymaganych przepisami prawa,
- 4) koszty remontów bieżących budynków i lokali, pomieszczeń wspólnego użytku, konserwacji i usuwania awarii urządzeń wyposażenia technicznego i przyłączy sieciowych,
- 5) koszty wynagrodzenia zarządcy.

2. Koszty remontów budynków wynikające z posiadanych przez gminę udziałów w częściach wspólnych nieruchomości, pokrywane będą w szczególności:

- 1) ze środków zgromadzonych na funduszu remontowym,
- 2) ze środków pochodzących z wpłat jednorazowych (w przypadkach, gdy remont jest niezbędny i uzasadniony gmina może zabezpieczyć dodatkowe środki),
- 3) z kredytów zaciągniętych przez wspólnoty mieszkaniowe.

3. Prognozuje się, że w wyniku zmniejszenia ogólnej powierzchni zasobu mieszkaniowego gminy, koszty związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych będą się sukcesywnie zmniejszać.

Tabela 6. Koszty utrzymania i remontów zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2021 – 2025

Wyszczególnienie	2021	2022	2023	2024	2025
Koszty bieżącej eksploatacji budynków i lokali	63.000	63.000	61.000	61.000	61.000
Koszty remontów	374.669	138.669	188.902	120.793	275.107
Koszty modernizacji	319.833	324.524	328.342	133.507	242.900
Koszty inwestycyjne	64.364	211.286	149.455	-----	8.093
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	431.000	431.000	440.000	440.000	440.000
Razem (w złotych)	1.252.916	1.168.479	1.167.699	755.300	1.027.100

Rozdział 8.

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

§ 11. W ramach niniejszego programu nie przewiduje się remontów kapitalnych całych budynków wiążących się z koniecznością wykwaterowania lokatorów do lokali zamiennych na czas trwania remontów. W razie wystąpienia konieczności wskazania lokalu zamiennego, propozycją wskazania objęty zostanie wolny od najmu lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 12. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, podejmowane będą działania zmierzające do:

- 1) ciągłego monitorowania stanu technicznego budynków pod kątem ich remontów i modernizacji,
- 2) dokonywania zamian lokali mieszkalnych na lokale dostosowane do potrzeb mieszkaniowych i możliwości płatniczych najemców,
- 3) adaptacji pomieszczeń niemieszkalnych,

- 4) dalszej sprzedaży lokali dotychczasowym najemcom w budynkach z wyodrębnioną własnością lokali na preferencyjnych warunkach,
- 5) zmniejszania liczby wspólnot mieszkaniowych z niskim udziałem gminy, w tym stosowanie przepisów art.21 ust.4 i ust.5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego w stosunku do najemców ostatnich niesprywatyzowanych lokali,
- 6) umożliwienia odpracowania przez najemców zadłużenia czynszowego lub skorzystania z możliwości rozłożenia zadłużenia na raty, a w przypadkach szczególnych również z możliwości umorzenia należności,
- 7) ustalania opłat za lokale do wysokości, które pokryją ponoszone wydatki,
- 8) skutecznego egzekwowania należności czynszowych.

Uzasadnienie

Art. 21 ust.1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2020 r., poz. 611 ze zm.) nakłada na radę gminy obowiązek uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rada Gminy Walim podjęła w dniu 26.02.2019r. uchwałę Nr IV/30/2019 w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Walim na lata 2019-2023, która weszła w życie po opublikowaniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego (Dz.Urz.Woj. Doln. z dnia 4 marca 2019 r., poz.1382).

Zgodnie z treścią art.17 ustawy z dnia 22 marca 2018r. o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustaw (t.j. Dz.U z 2018r., poz.756 ze zm.), uchwalony przez Radę Gminy Walim wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy zachowuje ważność i może być zmieniany, jednakże nie dłużej niż przez 24 miesiące od dnia wejścia w życie ww. ustawy.

W związku z koniecznością dotrzymania wyznaczonego ustawowo terminu ważności programu, podjęcie niniejszej uchwały uznaje się za uzasadnione.

Sporządził: Iwona Sudół