

**UCHWAŁA NR LIX/318/23
RADY GMINY WĄDROŻE WIELKIE**

z dnia 20 grudnia 2023 r.

**w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy
Wądroże Wielkie na lata 2024-2028**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 40 ze zm.) w związku 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 2023 r., poz. 725 t.j.) Rada Gminy uchwała co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wądroże Wielkie na lata 2024 - 2028, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wądroże Wielkie.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Andrzej Hawran

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY WĄDROŻE WIELKIE NA LATA 2024 – 2028

Rozdział 1

Postanowienia ogólne

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wądroże Wielkie na lata 2024–2028, zwany dalej „programem”, zawiera w szczególności analizę potrzeb remontowych oraz plan remontów na lata 2024-2028, zasady polityki czynszowej, planowaną wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty eksploatacji i prace remontowe, źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej oraz prognozę dotyczącą wielkości stanu mieszkaniowego zasobu Gminy Wądroże Wielkie.

Rozdział 2

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Wądroże Wielkie w kolejnych latach oraz planowana sprzedaż lokali

§ 1. Mieszkaniowy zasób gminy, objęty programem, tworzą lokale mieszkalne będące własnością Gminy Wądroże Wielkie położone w budynkach stanowiących własność Gminy Wądroże Wielkie.

2. Wykaz lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Wądroże Wielkie zawiera tabela nr1:

Tabela nr 1. Wykaz lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy

I.p.	Adres	Powierzchnia lokali w m ²	Liczba lokali w kolejnych latach				
			2024	2025	2026	2027	2028
1.	Sobolew 10	1. 52,38	5	5	5	5	5
		2. 27,11					
		3. 57,30					
		4. 28,26					
		5. 31,67					
2.	Budziszów Wielki 55	1. 55,07	2	2	2	2	2
		2. 42,70					
3.	Budziszów Wielki 10	1. 77,84	2	2	2	2	2
		2. 74,16					
	Razem	446,49	9	9	9	9	9

§ 2. W latach objętych programem gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy nie planuje się sprzedaży mieszkań ani budowy nowych budynków mieszkalnych.

Rozdział 3

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

§ 1. Budynki znajdujące się w mieszkaniowym zasobie gminy są w dobrym lub dostatecznym stanie technicznym, przeważająca część z nich została zbudowana przed 1945 rokiem.

1. Czynniki mającymi istotny wpływ na stan techniczny lokalu są: wiek budynku, rodzaj zabudowy, rodzaj konstrukcji budynku, rodzaj i stan pokrycia dachowego, sposób podpiwniczenia i izolacji budynku, warunki gruntowe, sposób utrzymania budynku, sposób użytkowania przez lokatorów. Analiza potrzeb remontowych uwzględnia utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy na poziomie zmierzającym do zachowania substancji mieszkaniowej na poziomie technicznym zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania.

2. Analiza potrzeb remontowych przeprowadzono w oparciu o:

- zestawienie niezrealizowanych potrzeb remontowych z ubiegłych lat,
- wyniki okresowych przeglądów budynków, urządzeń grzewczo-kominowych, instalacji elektrycznych,
- potrzeby zgłaszane przez lokatorów.

3. Przewidywany zakres prac remontowych przedstawia tabela nr 2.

Tabela nr 2. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego oraz przewidywany zakres prac remontowych

l.p.	Adres	Rodzaj lokalu	Powierzchnia (m ²)	Wyposażenie techniczne lokalu				
				woda	kanalizacja sanitarna	energia elektryczna	ogrzewanie	
							własne	CO
1.	Sobolew 10 Stan techniczny - dostateczny	mieszkalny	52,38	x	x	x	x	
		mieszkalny	27,11	x	x	x	x	
		mieszkalny	57,30	x	x	x	x	
		mieszkalny	28,26	x	x	x	x	
		mieszkalny	31,67	x	x	x	x	
Zakres prac remontowych:		Ilość budynków:			Rok wykonywania prac:			
Spinanie ścian budynku		1			2025			
Remont elewacji (naprawa tynków zewnętrznych)		1			2028			
Naprawa tynków kominów w poziomie poddasza i nad dachem		1			2026			
Wymiana stolarki okiennej drewnianej		1			2024			
Naprawa schodów zewnętrznych i wewnętrznych		1			2027			

l.p.	Adres	Rodzaj lokalu	Powierzchnia (m ²)	Wyposażenie techniczne lokalu				
				woda	kanalizacja sanitarna	energia elektryczna	ogrzewanie	
							własne	CO
2.	Budziszów Wielki 55 Stan techniczny - dobry	mieszkalny	42,70	x	x	x		x
		mieszkalny	55,07	x	x	x		x
Zakres prac remontowych:		Ilość budynków:			Rok wykonywania prac:			
1. Naprawa przewodów kominowych		1			2026			
2. Remont części piwnicznej budynku (tynki wewnętrzne)		1			2027			

§2. Analiza posiadanych informacji z przeglądów technicznych wykonywanych na podstawie ustawy Prawo budowlane wskazała, iż jako priorytetowe będą przeprowadzane remonty wynikające z wymogów bezpieczeństwa dla życia i zdrowia ludzi, mienia i środowiska.

1. Budynki wymagają modernizacji ze względu na ich wiek, stan techniczny, stopień zużycia i konieczność dostosowania do obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych.

2. Gmina Wądroże Wielkie w latach 2024 – 2028 będzie wykonywała bieżące naprawy, remonty i modernizacje w zakresie przewidzianym w ustawie z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego. Niezbędne koszty remontów i modernizacji pokrywane będą z wpływów z czynszów najmu lokali mieszkalnych oraz wydzielonych na ten cel środków z budżetu Gminy Wądroże Wielkie.

3. Plan remontów i prac inwestycyjnych przedstawia tabela nr 3.

Tabela nr 3. Plan remontów i prac inwestycyjnych w zł

Rodzaj remontów	2024	2025	2026	2027	2028
Prace remontowe i modernizacja					
a) Naprawa tynków i przewodów kominów w poziomie poddasza i nad dachem			20 000		
b) Uzupełnienie i naprawa ubytków tynków wewnętrznych			10 000		
c) Wymiana stolarki okiennej drewnianej	6 000				
d) Naprawa schodów zewnętrznych i wewnętrznych				12 000	
e) Remont części piwnicznej budynku (tynki wewnętrzne)				10 000	
Prace inwestycyjne					
a) Spinanie ścian budynków		65 000			
b) Remont elewacji (naprawa tynków zewnętrznych)					40 000
Ogółem	6 000	65 000	30 000	22 000	40 000

Rozdział 4

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Wydatki związane z utrzymaniem budynków i znajdujących się w nich lokali komunalnych powinny w pierwszej kolejności pokrywać wpływy z czynszu najmu lokali, a w przypadku braku wystarczających środków źródła finansowania, środki o których mowa w **Rozdziale 6**.

2. Wójt Gminy Wądroże Wielkie zarządzeniem ustala stawkę bazową czynszu dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, nie częściej niż raz w roku.

Czynsz obejmuje między innymi, koszty administrowania, konserwacji, utrzymania technicznego budynku, utrzymania zieleni oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania, w tym opłaty za utrzymanie czystości, energię elektryczną oraz opłaty publiczno-prawne.

3. Stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala się z uwzględnieniem czynników obniżających i podwyższających wartość użytkową lokalu w oparciu o stawkę bazową.

Ustala się stawkę bazową czynszu za lokal, w którym znajdują się cztery urządzenia (wyposażenie w instalację wodociągową, instalację kanalizacyjną, wyposażenie w WC).

4. Ustala się czynniki obniżające stawkę bazową czynszu za lokale mieszkalne:

a) za brak jednego z wyżej wymienionych urządzeń obniża się o: 27%

b) za brak dwóch z wyżej wymienionych urządzeń obniża się o: 54%

c) za brak trzech z wyżej wymienionych urządzeń obniża się o: 68%

5. Ustala się czynnik podwyższający stawkę bazową czynszu za lokale mieszkalne:

- lokal wyposażony w co. (energia dostarczana z kotłowni lokalnych) o: 27%

6. Na wniosek najemcy o niskich dochodach, Wójt może obniżyć czynsz.

7. Ustala się następujące warunki obniżania czynszu lokalu:

1) obniżka czynszu lokalu następuje na wniosek najemcy;

2) obniżki czynszu lokalu udziela się na okres 12 miesięcy, liczony od pierwszego dnia miesiąca następującego po złożeniu wniosku i deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego;

3) zmiany danych zawartych we wniosku lub deklaracji złożonej przez wnioskodawcę, które nastąpiły w okresie 12 miesięcy od dnia przyznania obniżki czynszu lokalu, z wyłączeniem utraty tytułu prawnego do lokalu, wygaśnięcia lub rozwiązania umowy najmu, nie mają wpływu na przyznaną obniżkę;

4) najemca nie może pobierać dodatku mieszkaniowego.

8. Wysokość dochodu uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu, w tym obniżka stawki czynszu na podstawie uchwały przysługuje osobom:

1) których średni miesięczny dochód w gospodarstwie jednoosobowym w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 175% kwoty najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku;

2) których średni miesięczny dochód w gospodarstwie wieloosobowym w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 125% kwoty najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku.

9. Ustala się obniżkę czynszu lokalu:

1) w wysokości 25%, jeżeli średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 100% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku w gospodarstwie jednoosobowym i 70% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym

2) w wysokości 20%, jeżeli średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 160% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku w gospodarstwie jednoosobowym i 110% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym;

3) w wysokości 10%, jeżeli średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 175% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku w gospodarstwie jednoosobowym i 125% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym.

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

1. Mieszkaniowym zasobem Gminy Wądroże Wielkie w zakresie zarządzania budynkami i lokalami stanowiącymi własność gminy zajmuje się Wójt Gminy.

2. Zasady zarządzania mają doprowadzić do wykonywania zadań:

1) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych;

2) utrzymanie w należyтым stanie technicznym nieruchomości;

3) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najmem lokali;

4) remonty, konserwacje i modernizacje lokali i budynków.

3. Nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 6

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

1. Podstawowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej są środki z budżetu gminy, na które składają się m. in.:

a) wpływy z czynszów najmu za lokale mieszkalne;

b) ze sprzedaży lokali mieszkalnych

c) środki z budżetu gminy

d) środki pochodzące ze źródeł innych niż wyżej wymienione.

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

Gmina prowadzić będzie drobne naprawy, remonty i modernizacje odpowiednio do posiadanych możliwości finansowych gminy. Przewidywaną wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na poszczególne rodzaje kosztów związanych z utrzymaniem zasobu przedstawia tabela nr 5.

Tabela nr 5. Wysokość wydatków

Rodzaj kosztów	Lata				
	2024	2025	2026	2027	2028
Koszty bieżącej eksploatacji (zł)	20 000	24 000	28 800	34 560	41 472
Koszty inwestycyjne (zł)		65 000			40 000
Koszty remontów i modernizacji (zł)	6 000		30 000	22 000	

Rozdział 8

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

Mając na uwadze prawidłowe gospodarowanie gminnym zasobem mieszkaniowym przyjmuje się następujące zasady:

- 1) racjonalizacja gospodarowania mieszkaniowym zasobem odbywać się będzie poprzez dostosowanie wielkości zasobu mieszkaniowego do możliwości finansowych Gminy;
- 2) dążenie do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy;
- 3) sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz realizacja windykacji należności;
- 4) należy dążyć do sprzedaży lokali mieszkalnych dotychczasowym najemcom;
- 5) prowadzenie działań zmierzających do poprawy stanu technicznego i estetycznego nieruchomości gminnych;
- 6) przeprowadzane remonty budynków i lokali w wyjątkowych, prawem przewidzianych przypadkach wiązać się będą z zamianami lokali.

UZASADNIENIE

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r., poz. 725 t.j.) nałożyła na gminy obowiązek opracowania wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Gmina Wądroże Wielkie posiada opracowany Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wądroże Wielkie na lata 2019 - 2023 przyjęty uchwałą Nr VI/35/19 Rady Gminy Wądroże Wielkie z dnia 28 marca 2019 r.

Proponowany Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wądroże Wielkie na lata 2024 - 2028, opracowany zgodnie z art. 21 ust. 2 przedmiotowej ustawy obejmuje:

1. Prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Wądroże Wielkie w kolejnych latach oraz planowaną sprzedaż lokali;
2. Analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata;
3. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
4. 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;
5. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
6. 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;
7. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Uchwalony i zatwierdzony przez Radę Gminy Wądroże Wielkie Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wądroże Wielkie na lata 2024 - 2028 będzie podstawą do dalszego racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wądroże Wielkie.

Przewodniczący Rady Gminy

Andrzej Hawran