

Projekt

z dnia 25 marca 2019 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY WĄDROŻE WIELKIE**

z dnia 28 marca 2019 r.

**w sprawie przyjęcia programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Gminy Wądroże Wielkie na lata 2019-2023**

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 (tekst jedn. Dz. U. z 2019 r., poz. 506 ze zm.) w związku z art. 21 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn. Dz. U. z 2018 r., poz. 1234 ze zm.) Rada Gminy uchwała co następuje:

§ 1. Uchwała się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wądroże Wielkie na lata 2019 – 2023, 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.

Załącznik do Uchwały Nr.....
Rady Gminy Wądroże Wielkie
z dnia.....

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY WĄDROŻE WIELKIE NA LATA 2019-2023

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wądroże Wielkie na lata 2019–2023, zwany dalej „programem”, zawiera w szczególności analizę potrzeb remontowych oraz plan remontów na lata 2019–2023, 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 w poszczególnych latach, oraz planowana sprzedaż lokali

§ 2. Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy wg stanu na dzień 1 stycznia 2019 roku obejmuje 14 lokali mieszkalnych w tym 1 wydzielony lokal socjalny zgodnie z wykazem stanowiącym załącznik nr 1 Załącznika do uchwały, w tym:

1. w budynkach mieszkalnych stanowiących w całości własność gminy – 11 lokali,
2. we wspólnotach – 3 lokale.

§ 3. Prognozuje się, że w okresie 2019-2023 lokale komunalne w budynkach mieszkalnych stanowiących w całości własność gminy zostaną utrzymane na dotychczasowym poziomie technicznym. Wielkość zasobu mieszkaniowego będzie ulegać zmniejszeniu w związku z przewidywaną kontynuacją sprzedaży lokali mieszkalnych. Prognozowana liczba lokali mieszkalnych przeznaczonych do sprzedaży w trybie określonym w ustawie o gospodarce nieruchomościami na rzecz dotychczasowych najemców lub w trybie przetargowym w latach 2019–2023 wynosi 3 lokale komunalne.

Rozdział 3. Analiza potrzeb oraz plan remontów wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali

§ 4. 1. 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. Analizę potrzeb remontowych przeprowadzono w oparciu o:

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

3. Planuje się remonty i wymiany w budynkach komunalnych:

- Sobolew nr 10 -wymiana drzwi, spinięcie ścian budynku, remont elewacji.
- Mierczyce nr 25 – naprawa instalacji elektrycznej i remont poszycia dachowego

4. W budynkach będących współwłasnością gminy, w których znajdują się lokale komunalne, planuje się udział w remontach części wspólnej w wysokości posiadanego udziału, zgodnie z podjętą uchwałą wspólnoty mieszkaniowej.

5. Nie planuje się budowy nowych budynków mieszkalnych w prognozowanym okresie.

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

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 5. 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, o których mowa w § 10.

§ 6. 1. Wójt ustala w drodze zarządzenia, stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową, stanowiących załącznik nr 2 Załącznika do uchwały.

2. Wójt winien brać pod uwagę przy ustalaniu stawek czynszu, o których mowa w ust. 1, czynniki wymienione w art. 7 ust 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, a ponadto poniesione przez Gminę nakłady na trwałe ulepszenie lokalu lub budynku, zwiększające jego wartość użytkową.

§ 7. Podwyżka czynszu winna być dokonywana nie częściej niż co 12 miesięcy.

§ 8. 1. Na wniosek najemcy o niskich dochodach, Wójt może obniżyć czynsz.

2. Obniżki czynszu mogą być udzielane tym najemcom, których średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza 50% dochodu uprawniającego do otrzymania dodatku mieszkaniowego.

3. Kwota obniżki czynszu wynosi:

- 10% – gdy w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego średni dochód nie przekracza 25% dochodu uprawniającego do otrzymania dodatku mieszkaniowego,

- 5% – gdy w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego średni dochód zawiera się w przedziale od 26% do 50% dochodu uprawniającego do otrzymania dodatku mieszkaniowego.

Rozdział 5.

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

§ 9. 1. Mieszkaniowym zasobem Gminy Wądroże Wielkie w zakresie zarządzania w zakresie zarządzania budynkami i lokalami zajmuje się Wójt Gminy w oparciu o stosowne przepisy prawa.

2. Zarządzanie budynkami, w których wyodrębniono własność lokali, a Gmina jest współwłaścicielem wykonywane jest z uwzględnieniem woli współwłaścicieli nieruchomości – zgodnie z art. 19 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali – wyrażonej w formie podejmowanych uchwał.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 10. W kolejnych latach źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej będą:

1. wpływy z czynszów za najem lokali mieszkalnych i użytkowych,

2. środki pochodzące z dodatkowych opłat, do których uiszczania wspólnoty się zobowiązują, oraz z funduszy remontowych poszczególnych wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy,

3. dofinansowanie z budżetu gminy,

4. środki pochodzące z źródeł innych niż wyżej wymienione.

Rozdział 7.

Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty remontów oraz modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty bieżącej eksploatacji, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli

§ 11. Wysokość planowanych wydatków na utrzymanie bieżące, remonty i koszty zarządu wspólnot w kolejnych latach przedstawia się następująco:

Lata	Wielkość wydatków w kolejnych latach (zł)				
	2019	2020	2021	2022	2023
Koszty bieżącej eksploatacji	19 000	19 000	19 000	19 000	19 000
Koszt remontów i modernizacji:					
1. Sobolew 10 -wymiana drzwi do budynku	2 000				
2.Mierczyce 25: -naprawa instalacji elektrycznej w lokalu mieszkalnym -naprawa poszycia dachowego	7 000				
Koszt zarządu nieruchomościami wspólnymi	9 300	9 300	9 300	9 300	9 300
Koszty inwestycyjne Sobolew 10 – spinanie ścian budynku i remont elewacji		50 000			
Suma	37 300	78 300	28 300	28 300	28 300

W budynkach, które stanowią współwłasność Gminy Wądroże Wielkie, ustalenie planu remontów będzie możliwe przy podpisaniu porozumienia o partycypacji w kosztach wszystkich współwłaścicieli.

Załącznik Nr 1
do Wieloletniego programu gospodarowania
mieszkaniowym zasobem Gminy Wądroże Wielkie
na lata 2019-2023

L.p.	Adres	Własność/współwłasność budynku	Liczba lokali	Powierzchnia lokali m ²
1.	Sobolew nr 10	Gmina Wądroże Wielkie 1/1	5	1. 52,38 2. 27,11 3. 57,30 4. 31,67 5. 28,26
2.	Budziszów Wielki nr 55	Gmina Wądroże Wielkie 1/1	2	1. 42,70 2. 55,07
3.	Budziszów Wielki nr 10	Gmina Wądroże Wielkie	2	1. 77,84 2. 74,16
4.	Mierczyce nr 25	29/100	2	1. 46,50 2. 66,18
5.	Pawłowice nr 15	1/2	1	1. 98,78
6.	Wądroże Wielkie nr 167 (w budynku znajduje się 1 lokal socjalny)	Gmina Wądroże Wielkie 1/1	2	1. 52,90 2. 103,00

Załącznik Nr 2
do Wieloletniego programu gospodarowania
mieszkaniowym zasobem Gminy Wądroże Wielkie
na lata 2019-2023

Wskaźniki podwyższające i obniżające stawkę bazową czynszu

Czynniki wpływające na wartość stawki czynszu	% zwwyżki w stosunku do stawki podstawowej	% zniżki w stosunku do stawki podstawowej
Lokal wyposażony w instalację wodociągową	20 %	Brak
Lokal wyposażony w instalację kanalizacyjną	20%	Brak
Lokal wyposażony w instalację gazową	20%	brak
Lokal wyposażony w instalację CO do którego ciepło dostarczane jest z zewnątrz – dotyczy kotłowni lokalnych	20%	Brak
Położenie budynku: a) zabudowa zwarta b) zabudowa wolnostojąca	Brak 10%	5% Brak

UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego rada gminy zobowiązana jest do uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Program powinien być opracowany na co najmniej 5 lat i obejmować w szczególności :

- prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne;
- analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;
- planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- 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;
- źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- wysokość wydatków 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 wydatki inwestycyjne;
- opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Opracowany program zawiera wszystkie składniki wymagane ustawą.

Biorąc powyższe pod uwagę podjęcie uchwały jest konieczne i uzasadnione.

SEKRETARZ GMINY

Halina Sprysak