

**UCHWAŁA NR LXVIII/456/23
RADY GMINY DZIERŻONIÓW**

z dnia 30 listopada 2023 r.

**w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata
2024-2028.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) w związku z art. 21 ust.1 pkt. 1 i 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 225)

Rada Gminy Dzierżoniów uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dzierżoniów na lata 2024-2028, w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dzierżoniów.

§ 3. Traci moc Uchwała nr IV/41/19 Rady Gminy Dzierżoniów z dnia 31.01.2019 r. w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dzierżoniów w latach 2019-2023.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Dzierżoniów

Grzegorz Powązka

**Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dzierżoniów
na lata 2024-2028.**

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Dzierżoniów.

Mieszkaniowy zasób Gminy Dzierżoniów tworzą lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących w całości własność Gminy oraz lokale znajdujące się w budynkach będących współwłasnością Gminy, w których zawiązane są wspólnoty mieszkaniowe. Gmina jest właścicielem 4 budynków gminnych z 25 lokalami mieszkalnymi, w tym 1 lokal mieszkalny tymczasowy, 41 lokali mieszkalnych wspólnot mieszkaniowych oraz 1 lokal mieszkalny w budynku szkoły gminnej. Dla opracowania programu przyjęto wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Dzierżoniów według stanu na 31 grudnia 2022r.

2. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2024-2028.

2.1. Prognoza dotycząca wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Dzierżoniów w latach 2024- 2028 uwzględnia uzyskiwanie nowych lokali mieszkalnych oraz sprzedaż lokali mieszkalnych.

2.2. Większość lokali z zasobu mieszkaniowego Gminy Dzierżoniów, znajduje się w budynkach wybudowanych na przełomie XIX i XX wieku według ówczesnych technologii i standardów. W poniższym zestawieniu wykazano ilość budynków oraz lokali mieszkalnych w budynkach wybudowanych w określonych latach.

Wyszczególnienie	Budynki ogółem		Lokale mieszkalne we wspólnotach	
	Komunalne	Z udziałem Gminy	Budynki wspólnot	Lokale we wspólnotach
Lata budowy do 1950	4	25	15	41
po 1950	0	0	0	0
Razem	4	25	15	41

2.3. Ocena stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy przeprowadzana jest sukcesywnie podczas przeglądu technicznego budynków. Ocena stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy na lata 2024 – 2028.

Lp	Wyszczególnienie	Ocena stanu technicznego i prognoza stanu na kolejne lata														
		2024			2025			2026			2027			2028		
		N	Ś	D	N	Ś	D	N	Ś	D	N	Ś	D	N	Ś	D
1	Budynki mieszkalne gminne	1	2	1	1	2	1	1	1	2	0	1	3	0	0	4
2	Budynki mieszkalne wspólnot z udziałem gminy	0	15	0	0	15	0	0	15	0	0	15	0	0	15	0
3	Lokale mieszkalne	10	40	16	10	40	16	9	38	9	1	41	14	0	41	15

Użyte w tabeli określenia oznaczają:

N - stan niezadowolający: w okresie objętym prognozą lokal wymaga napraw, modernizacji i remontów. Wymagany jest też remont elementów budynku mogący mieć wpływ na stan techniczny lokalu.

Ś - stan średni: w okresie objętym prognozą lokale nie wymagają modernizacji i remontów.

Wymagają natomiast napraw niektórych elementów lokalu związanych z ich zużyciem, wymagany jest też remont niektórych elementów budynku mogących mieć wpływ na stan techniczny lokalu.

D- stan 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 lokalu.

3. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na lata 2024-2028.

3.1. Potrzeby w zakresie remontów i modernizacji budynków oraz lokali mieszkalnych określone są na podstawie ich stanu technicznego, w oparciu o wyniki przeglądów technicznych, ekspertyz i nakazów organów zewnętrznych. Decyzje w sprawie remontów oraz modernizacji budynków mieszkalnych będą podejmowane przez Wójta Gminy Dzierżoniów w granicach środków określonych corocznie w budżecie gminy. 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. Dopuszcza się możliwość przeprowadzania remontów i modernizacji przez lokatorów we własnym zakresie, w tym w zamian za zaliczenie części poniesionych kosztów na poczet przyszłych opłat czynszowych jednak nie więcej niż sześciokrotność opłaty za czynsz. Udział w remontach i modernizacjach w budynkach stanowiących współwłasność Gminy Dzierżoniów ustalany jest na podstawie uchwał podejmowanych przez wspólnoty mieszkaniowe.

3.2. Plan remontowo-modernizacyjny zasobu gminy na lata 2024 – 2028.

Lp.	Rodzaje robót	Koszty w tyś. zł. w latach				
		2024	2025	2026	2027	2028
1.	Lata					
2.	Ogólnobudowlane	600	650	1450	650	250
3.	Awarie	50	50	50	50	50
4.	Razem	650	700	1500	700	300

4. Planowana sprzedaż lokali w latach 2024-2028

4.1. Zasady sprzedaży lokali z gminnego zasobu mieszkaniowego reguluje Uchwała Rady Gminy nr XV/117/15 z dnia 29 października 2015r. w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami Gminy Dzierżoniów.

Priorytetem będzie sprzedaż ostatnich lokali należących do zasobu Gminy w budynkach wspólnot mieszkaniowych oraz lokali, w których przeprowadzenie remontu kapitalnego z ekonomicznego punktu nie wydaje się uzasadnione. Przewiduje się sprzedaż lokali w ilości 2-3 rocznie.

5. Zasady polityki czynszowej oraz warunki podwyższenia i obniżania czynszu

Działania podejmowane przez Gminę w zakresie polityki czynszowej zmierzają do tego, aby zminimalizować dopłaty z budżetu gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Przychody z tytułu czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania zasobu, ale również zapewnić pozyskiwanie środków na remonty.

5.1. Wysokość stawki bazowej czynszu ustala się w oparciu o kalkulację kosztów uwzględniając w szczególności koszty administrowania, konserwacji i utrzymania należytego stanu technicznego budynku, utrzymania pomieszczeń wspólnych, w tym opłaty za energię elektryczną związaną z oświetleniem klatek schodowych, piwnic i strychów.

5.2. Stawkę bazową czynszu dla lokali mieszkalnych ustala Wójt Gminy Dzierżoniów.

5.3.1. Wymiar czynszu ustala się na podstawie stawki czynszu najmu przyjętej dla danego lokalu i powierzchni użytkowej tego lokalu.

5.3.2. Najemca oprócz czynszu zobowiązany jest do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania tj. za:

- a) dostawę wody i odbiór ścieków,
- b) wywóz nieczystości stałych,
- c) dostawę gazu, energii elektrycznej i dostawę ciepła (c.o.).

5.3.3. Opłaty, o których mowa w pkt. 5.3.2. mogą być pobierane w przypadku, gdy korzystający z lokalu mieszkalnego nie ma możliwości zawarcia umowy bezpośrednio z dostawcą mediów i usług.

5.3.4. Stawka czynszu po uwzględnieniu wszystkich :

- a) obniżek nie może być mniejsza niż 50% stawki bazowej,
- b) podwyższeń nie może być wyższa niż 150% stawki bazowej.

5.4. Podwyższenie stawki bazowej czynszu.

5.4.1. Stawka bazowa czynszu zależnie od wyposażenia lokalu i budynku w urządzenia techniczne i instalacje ulega podwyższeniu:

- a) ze względu na instalację wodociągową w lokalu – o 20%
- b) ze względu na instalację wodociągową i kanalizacyjną w lokalu – o 30%
- c) ze względu na instalację kanalizacyjną w lokalu – o 20%
- d) ze względu na ubikację (w.c.) w lokalu – o 20%
- e) ze względu na łazienkę w lokalu – o 20%
- f) ze względu na instalację c.o. (kotłownia lokalna) - o 20%
- g) ze względu na instalację gazową – o 20%

5.4.2. Stawka bazowa czynszu przy położeniu lokalu mieszkalnego w domu jednorodzinnym ulega podwyższeniu o 30%.

5.4.3. Stawka bazowa czynszu ze względu na położenie budynku w miejscowości posiadającej szkołę lub przychodnię zdrowia ulega podwyższeniu o 10%.

5.4.4. Stawka bazowa czynszu lokalu po kapitalnym remoncie ulega podwyższeniu o 10% .

5.5. Obniżenie stawki bazowej czynszu.

5.5.1. Stawka bazowa czynszu ze względu na położenie w suterenie ulega obniżeniu o 20%.

5.5.2. Stawka bazowa czynszu ze względu na położenie na poddaszu ulega obniżeniu o 5%.

5.5.3. Stawka bazowa czynszu ze względu na położenie budynku w miejscowości nieposiadającej szkoły lub przychodni zdrowia ulega obniżeniu o 10%.

5.6.1. Wójt Gminy, na wniosek najemcy, może stosować obniżki czynszu naliczonego zgodnie z pkt 5.3.1. w stosunku do najemców o niskich dochodach, o ile czynsz przed obniżką przekracza 3% wartości odtworzeniowej lokalu.

5.6.2. Za najemców o niskich dochodach uważa się osoby, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie pełnych trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżenie czynszu, nie przekracza:

- a) 70 % kwoty najniższej emerytury dla gospodarstw wieloosobowych
- b) 80 % kwoty najniższej emerytury dla gospodarstw jednoosobowych

5.6.3. Obniżka czynszu, wynosi:

1) przy dochodzie na jednego członka gospodarstwa domowego, w okresie pełnych trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżenie czynszu, w gospodarstwie wieloosobowym:

- a) od 0% do 35% najniższej emerytury – 40%
- b) powyżej 35% do 70% najniższej emerytury – 30%

2) przy dochodzie na jednego członka gospodarstwa domowego, w okresie pełnych trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżenie czynszu, w gospodarstwie jednoosobowym:

- a) od 0% do 40% najniższej emerytury – 40%
- b) powyżej 40% do 80% najniższej emerytury – 30%

5.6.4. Obniżka udzielana jest na okres 12 miesięcy.

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 2024-2028.

6.1. Zarządcą lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy jest Zakład Gospodarki Komunalnej Gminy Dzierżoniów działający na podstawie Uchwały nr XLI/364/09 z dnia 24 września 2009r. Zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy określa Statut oraz przepisy branżowe.

6.2. Zarządzanie budynkami wspólnot mieszkaniowych, których Gmina Dzierżonów jest współwłaścicielem, wykonywane jest przez zarządców zgodnie z zasadami określonymi w ustawie o własności lokali.

7. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2024-2028

7.1. W kolejnych latach programu źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej będzie budżet gminy.

7.2. Dodatkowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być inne środki finansowe pozyskiwane przez gminę w ramach dostępnych programów i funduszy:

- Fundusze Unii Europejskiej,
- Środki z budżetu województwa i państwa,
- Kredyty na remonty.

7.3. W budynkach wspólnot, na częściach wspólnych wspólnot mieszkaniowych, prace remontowe i modernizacyjne będą finansowane z funduszu remontowego utworzonego przez wspólnoty mieszkaniowe nieruchomości oraz kredyty na remonty i termomodernizacje.

8. Wysokość wydatków w latach 2024-2028, 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.

Wysokość planowanych wydatków związanych z utrzymaniem zasobów mieszkaniowych gminy, koszty zarządu nieruchomością wspólną określa tabela.

Lp.	Rodzaje kosztów	Koszty w tys. zł.				
		2024	2025	2026	2027	2028
1.	Lata					
2.	Koszty bieżące eksploatacji	120	130	135	140	145
3.	Koszty remontów i modernizacji	175	175	170	165	160
4.	Koszty zarządu nieruchomością wspólną	82	86	91	95	98
5.	Wydatki inwestycyjne	0	0	0	0	0
6.	Razem	377	391	396	400	403

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

9.1. Niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali. W celu wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy przewiduje się prowadzenie remontów budynków i lokali o takim zakresie, który nie spowoduje konieczności zamiany lokali.

9.2. Planowana sprzedaż lokali. Sprzedaż lokali może się odbywać na zasadach określonych w uchwałach Rady Gminy Dzierżonów.

9.3. Dokonywanie zamian lokali mieszkalnych pomiędzy najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach może być realizowane za zgodą Administratorów zasobów lokalowych i samych najemców bezwzględnie na lokalach wolnych od wad prawnych i zadłużenia.

Uzasadnienie

Zgodnie art.21 ust.1 pkt.1 i 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2023 poz. 225) Rada Gminy uchwała „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy”. Program ten powinien być opracowany, na co najmniej pięć kolejnych lat. Dotychczasowy program gospodarowania zasobem gminy obejmował lata 2019 - 2023.

Celem wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy jest wdrożenie racjonalnej polityki mieszkaniowej zmierzającej do zwiększenia możliwości zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych osób o niskich dochodach, poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu, określenia polityki czynszowej zapewniającej utrzymanie zasobu w należyтым stanie technicznym oraz zwiększenia efektywności zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy. Ma być również pomocny przy rozstrzygnięciu o kierunku prowadzenia polityki sprzedaży zasobów komunalnych oraz przy ustalaniu wysokości środków budżetowych potrzebnych do realizacji założonych celów. W związku z faktem, iż stan mieszkań oraz budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminnego wymaga znacznych nakładów finansowych, a obecne czynsze nie zapewniają możliwości zgromadzenia wystarczających środków finansowych na prawidłowe gospodarowanie zasobem Gminy, konieczne staje się prowadzenie polityki mieszkaniowej prowadzącej do samofinansowania się zasobu mieszkaniowego Gminy.

Projekt niniejszej uchwały zawiera wszystkie wymagane prawem elementy wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. W projekcie przedstawiono m.in. wielkość zasobu w poszczególnych latach oraz problematykę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego i wynikających z niego potrzeb remontowych, wielkości środków i źródeł finansowania oraz racjonalnej prywatyzacji zasobu. Mając na uwadze powyższe, podjęcie uchwały należy uznać za konieczne i uzasadnione.