

**UCHWAŁA NR 60/VIII/2019
RADY MIEJSKIEJ W ZIĘBICACH**

z dnia 30 maja 2019 r.

**w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ziębice
na lata 2019 - 2023**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 18 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. 2019 rok, poz. 506) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2018 rok, poz. 1234) Rada Miejska w Ziębicach uchwala co następuje:

§ 1. Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ziębice na lata 2019-2023” stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc Uchwała nr XX/149/2012 Rady Miejskiej w Ziębicach z dnia 24 maja 2012 roku w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ziębice na lata 2012-2016.

§ 3. Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Ziębic.

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

Przewodnicząca Rady
Miejskiej w Ziębicach



Agata Sobków

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ziębice

Rozdział 1.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach

§ 1. 1. Gminny zasób mieszkaniowy tworzą lokale mieszkalne usytuowane w budynkach stanowiących w całości własność Gminy oraz lokale położone w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

2. Mieszkaniowy zasób Gminy Ziębice według stanu na dzień 30.04.2019 roku tworzy 707 lokali o łącznej pow. 30869,86m², w tym:

- 1) 142 lokale w budynkach stanowiących 100% własność gminy o powierzchni użytkowej 6834,34m²,
- 2) 455 lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy o powierzchni użytkowej 19929,24m²,
- 3) 28 lokali zarządzanych przez Wydział Gospodarki Nieruchomościami i Rolnictwa o łącznej pow. 1535,82m².

3. W ramach posiadanego zasobu Gmina Ziębice przeznacza 85 lokali o powierzchni użytkowej 2517,94m² na lokale socjalne.

4. Zakłada się, że w okresie objętym programem:

- 1) liczba lokali komunalnych będzie się zmniejszać w wyniku ich sprzedaży na rzecz najemców zgodnie z zasadami określonymi w odrębnych przepisach;
- 2) liczba lokali komunalnych zwiększy się o lokale pozyskane w postępowaniach spadkowych.

5. Przyjmuje się następującą prognozę wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach objętych programem:

Stan na koniec roku	Lokale komunalne		ogółem
	liczba lokali mieszkalnych	liczba lokali socjalnych	
2019	609	85	694
2020	583	84	667
2021	558	83	641
2022	531	82	613
2023	506	82	588

§ 2. 1. Prognoza stanu technicznego lokali w poszczególnych latach:

Lata	Ilość	Stan techniczny -lokale mieszkalne				Lata	ilość	Stan techniczny -lokale socjalne		
		dobry	Średni	zły				dobry	średni	zły
2019	609	100	469	40		2019	85	20	55	10
2020	583	105	442	36		2020	84	20	54	10
2021	558	110	416	32		2021	83	20	54	9
2022	531	112	389	30		2022	82	19	53	8
2023	506	115	363	28		2023	82	19	53	8

Skala ocen: Dobry – lokal nie wymaga remontu, Średni – lokal wymaga bieżącego remontu, Zły – lokal wymaga remontu kapitalnego.

2. Budynki zarówno będące w 100% własnością Gminy jak i we współwłasności wymagają modernizacji, ze względu na wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do obowiązujących przepisów techniczno - budowlanych.

3. Zmiana stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy może nastąpić poprzez zaangażowanie nakładów finansowych na jego poprawę tj. na konserwację remonty i modernizację budynków i lokali mieszkalnych.

4. Gmina Ziębice w latach 2019-2023 prowadzić będzie politykę mieszkaniową w taki sposób, aby stan techniczny nie uległ pogorszeniu.

Rozdział 2.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali w latach 2019-2023

§ 3. 1. Strukturę wiekową budynków stanowiących własność Gminy Ziębice przedstawiono poniżej:

Lp.	Lata budowy	liczba	Udział procentowy
1	Wybudowane przed 1900	167	61,39%
2	Wybudowane w latach 1901-1945	95	34,93%
3	Wybudowane w latach 1946-1990	10	3,68%
	Razem	272	100%

2. Obecny stan techniczny budynków komunalnych, lokali mieszkalnych uzasadnia potrzebę systematycznego przeprowadzania remontów niezbędnych do powstrzymania degradacji technicznej tych budynków i lokali.

3. Podstawowe potrzeby remontowe budynków i lokali przedstawiono poniżej:

Lp.	Rodzaj robót	Ilość budynków				
		2019	2020	2021	2022	2023
1.	Remont dachów	39	40	42	41	40
2.	Remont elewacji	38	39	40	39	37
3.	Remont wentylacje	20	22	25	24	22
4.	Wymiana instalacji elektrycznej	20	23	22	21	20
5.	Naprawa instalacji wodno - kanalizacyjnej	25	28	30	32	30
6.	Remont klatki schodowej	25	27	28	26	25
7.	Naprawa instalacji gazowej	5	7	9	8	7
8.	Renowacja drzwi	15	17	14	12	10

4. Plan remontów:

Lp.	Rodzaj robót	Ilość budynków				
		2019	2020	2021	2022	2023
1.	Remont dachów	10	12	13	15	20
2.	Remont elewacji	10	12	10	6	9
3.	Remont wentylacje	15	17	19	20	18
4.	Wymiana instalacji elektrycznej	10	12	14	13	11
5.	Naprawa instalacji wodno - kanalizacyjnej	25	28	30	32	30
6.	Remont klatki schodowej	25	27	28	29	30
7.	Naprawa instalacji gazowej	5	7	9	11	10
8.	Renowacja drzwi	7	8	9	8	6

5. Szczegółowe potrzeby remontowe nieruchomości stanowiących własność i współwłasność gminy na każdy rok kalendarzowy określone będą w oparciu o przeglądy stanu technicznego budynków tak, aby środki finansowe niezbędne dla realizacji konkretnych – najpilniejszych działań mogły zostać zabezpieczone w budżecie gminy na kolejny rok.

6. Potrzeby mieszkaniowe określone będą corocznie na podstawie wykazu osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu na czas określony i umowy najmu lokalu socjalnego.

7. Po przeprowadzeniu analizy liczby osób znajdujących się na wykazach w latach 2014-2018, liczba osób umieszczonych na wykazie wykazuje tendencję spadkową.

Lata	2014-2016	2017	2018
Ilość osób	96	63	31

zakwalifikowanych			
-------------------	--	--	--

8. Potrzeby mieszkańców Gminy Ziębice wynikające ze stanu technicznego zasobu mieszkaniowego należy rozpatrywać w kontekście możliwości pozyskania odpowiednich środków finansowych na utrzymanie lub poprawę sprawności technicznej budynków i lokali mieszkalnych.

Rozdział 3. Planowana sprzedaż lokali w latach 2019-2023

§ 4. 1. Sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ziębice odbywać się będzie w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz według zasad określonych uchwałą nr XV/71/07 z dnia 25.10.2007 roku Rady Miejskiej w Ziębicach w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami wchodzącymi w skład gminnego zasobu nieruchomości oraz wysokości opłat z tytułu użytkowania wieczystego.

2. Plan sprzedaży lokali mieszkalnych w latach 2019-2023 przedstawia się następująco:

Rok	2019	2020	2021	2022	2023
Ilość sprzedanych lokali:	25	27	26	28	25

3. Przyjmuje się, iż w okresie obowiązywania programu sprzedaż lokali będzie utrzymywała się na podobnym poziomie.

4. Zakłada się, że w zasobie gminy pozostaną w większości mieszkania o najniższym standardzie, wynajmowane przez osoby starsze oraz rodziny o niskich dochodach, których nie stać na wykup lokalu.

Rozdział 4. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 5. 1. W celu prowadzenia właściwej gospodarki lokalami mieszkalnymi, należytego utrzymania stanu technicznego budynków mieszkalnych, podniesienia standardu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Ziębice, a w efekcie poprawy warunków mieszkaniowych najemców lokali przyjmuje się do realizacji zasady polityki czynszowej dla mieszkaniowego zasobu Gminy Ziębice, wynikające z niniejszego Programu.

2. Działania podejmowane w zakresie polityki czynszowej zmierzają do utrzymania zasobu mieszkaniowego gminy na zadowalającym poziomie technicznym i estetycznym.

3. Miesięczny czynsz najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu ustalany będzie na podstawie stawki bazowej oraz czynników podwyższających i obniżających.

4. Wprowadza się następujące czynniki obniżające wartość użytkową lokalu, mające wpływ na wysokość stawki czynszowej:

1) brak w lokalu urządzeń wodno – kanalizacyjnych	30%
2) lokale posiadające wspólne z innym lokalem pomieszczenia (np. przedpokój, wc)	20%
3) lokale mieszczące się w suterenie	40%
4) lokale mieszczące się na poddaszu	20%
5) lokale z kuchnią bez bezpośredniego oświetlenia naturalnego	10%
6) lokale położone na parterze (z wyjątkiem budynków oddanych do użytku po 01.01.1960 r.)	20%
7) lokale podzielone korytarzem	20%
8) gdy wynajmujący lokal nie wykonuje czynności w zakresie utrzymania czystości pomieszczeń wspólnych w budynku	20%

5. Wprowadza się następujące czynniki podwyższające wartość użytkową lokalu, mające wpływ na wysokość stawki czynszowej:

1) lokale wyposażone w wc	25%
2) lokale z łazienką	30%
3) lokale posiadające instalację centralnego ogrzewania	40%
4) lokale wyposażone w instalację gazu przewodowego	25%

5) lokale o powierzchni użytkowej powyżej 80m² 30%

6. Czynniki obniżające wartość użytkową lokalu nie mogą przekroczyć łącznie 40% stawki bazowej.

7. Czynsz powinien zapewniać wynajmującemu lokal pokrycie kosztów eksploatacji, remontu budynku, amortyzację.

8. Przyjmuje się, że stawka bazowa czynszu będzie podwyższana nie częściej niż jeden raz w roku.

9. W celu zrównoważenia wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego z dochodami z tytułu czynszu najmu lokali mieszkalnych przyjmuje się możliwość wzrostu stawki bazowej czynszu w kolejnych latach realizacji programu. W tym celu Burmistrz Ziębic może podwyższyć stawkę czynszu każdego roku realizacji programu przy uwzględnieniu wskaźnika nie mniejszego niż 110% rocznie

§ 6. 1. W celu ograniczenia niekorzystnych skutków podwyżki czynszu, pomoc rodzinom jest i będzie realizowana przez Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej w formie wypłaty dodatku mieszkaniowego i innych świadczeń przyznawanych na podstawie odrębnych uregulowań prawnych.

2. Przyjmuje się możliwość zastosowania na wniosek najemcy obniżki w czynszu w sytuacji, gdy dochody miesięczne brutto przypadające na członka gospodarstwa domowego w okresie 12 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku wynoszą do 50% najniższej emerytury.

3. Dłużnikom posiadającym zaległości czynszowe umożliwia się: rozłożenie zadłużenia na raty, umorzenie całości lub części zaległości, odroczenie terminu spłaty oraz zmianę formy spłaty zadłużenia ze świadczenia pieniężnego na świadczenie rzeczowe. Nadzór nad realizacją będzie sprawował Referat Spraw Mieszkaniowych Urzędu Miejskiego w Ziębicach.

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.

§ 7. 1. Administrowanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ziębice wykonywane jest przez Zakład Usług Komunalnych w Ziębicach spółka z o.o. przy ul. Stawowej nr 2a oraz Wydział Gospodarki Nieruchomościami i Rolnictwa Urzędu Miejskiego w Ziębicach.

2. Przewiduje się dalszą intensyfikację czynności zmierzających do windykacji należności czynszowych przy uwzględnieniu zmieniających się realiów rynkowych skutkujących zmniejszeniem bądź zwiększeniem zamożności najemców lokali komunalnych.

3. W latach obowiązywania programu nie przewiduje się zmiany w zakresie administrowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

§ 8. 1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są wpływy:

- z czynszów za lokale mieszkalne,
- z czynszów za lokale użytkowe,
- ze sprzedaży lokali mieszkalnych,
- z dodatków mieszkaniowych.

Lp.	Źródła pochodzenia środków finansowych	Wpływy w latach obowiązywania programu w zł.				
		2019	2020	2021	2022	2023
1	Wpływy z najmu lokali mieszkalnych	850000	890000	930000	970000	1000000
2	Wpływy z najmu lokali użytkowych	272000	277000	280000	285000	290000
3	Wpływy ze sprzedaży lokali mieszkalnych	250000	240000	230000	220000	210000
4	Wpływy z dodatków mieszkaniowych	57956,74	63752,41	70127,65	77140,41	84854,45

Rozdział 7.

Prognoza kosztów na utrzymanie zasobu mieszkaniowego na lata 2019-2023

Lp.	Rodzaj kosztów	Koszty w poszczególnych latach obowiązywania programu w zł.				
		2019	2020	2021	2022	2023
1	Koszty bieżącej eksploatacji	489000	491000	493000	495000	497000
2	Koszty administrowania gminnym zasobem mieszkaniowym	319000	320000	321000	322000	323000
3	Koszty administrowania budynkami 100%	38400	40000	45000	47000	50000
4	Koszty remontów i modernizacji budynków i lokali	550000	600000	650000	700000	750000
	Łącznie koszty	1396400	1451000	1509000	1564000	1620000

Rozdział 8.

Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 9.1 Przewiduje się w celu poprawy wykorzystania i racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy obniżenie ponoszonych Kosztów utrzymania budynków i lokali poprzez:

- 1) Dotacje dla wspólnot mieszkaniowych na prace remontowe w budynkach wpisanych do rejestru zabytków,
- 2) Sprzedaż wszystkich lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy w budynkach wspólnot mieszkaniowych,
2. Prowadzenie nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych, odzyskanie lokali opuszczonych, dążenie do regulowania stanu prawnego lokali.
3. W przypadku konieczności prowadzonych remontów lokali mieszkalnych uniemożliwiających zamieszkiwanie zostanie dokonana odpowiednia zamiana lokali na okres wymagany dla prawidłowego przeprowadzenia remontu.
4. Nieuregulowanie zobowiązań wobec gminy stanowi podstawę do wypowiedzenia umów oraz kierowania spraw o zapłatę na drogę postępowania sądowego.

Przewodnicząca Rady
Miejskiej w Ziębicach


Agata Sobków

UZASADNIENIE

Przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz.U.2018 rok, poz 1234) określają obowiązek uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Przewodnicząca Rady Miejskiej w Ziębicach


Agata Sobków

