

**UCHWAŁA NR XXXVIII/231/18
RADY MIASTA JEDLINA-ZDRÓJ**

z dnia 28 lutego 2018 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Jedlina-Zdrój na
lata 2018-2022**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 ze zm.) oraz 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 2016 r. poz. 1610 ze zm.) Rada Miasta Jedlina-Zdrój uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Jedlina-Zdrój na lata 2018-2022, którego treść stanowi załącznik do uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała nr XXI/129/12 Rady Miasta Jedlina-Zdrój z dnia 29 listopada 2012 roku w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Jedlina-Zdrój (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2012 r. , poz. 4990 z dnia 19 grudnia 2012 r.).

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Jedlina-Zdrój.

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

Przewodnicząca Rady Miasta

Maria Drapich

Załącznik do Uchwały Nr XXXVIII/231/18
Rady Miasta Jedlina-Zdrój
z dnia 28 lutego 2018 r.

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Jedlina-Zdrój na lata 2018-2022

Rozdział 1. Wprowadzenie

§ 1. Opracowanie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Jedlina-Zdrój jest realizacją obowiązku, który nałożyła ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U z 2016 r., poz. 1610 ze zm.). Tworzenie warunków do zaspakajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy, zgodnie z art. 4 ust. 1 wymienionej ustawy należy do podstawowych zadań własnych gminy. Głównym celem programu jest określenie podstawowych założeń i wytycznych działania Gminy Jedlina-Zdrój, zabezpieczających racjonalne gospodarowanie posiadanym zasobem mieszkaniowym.

Rozdział 2. Postanowienia ogólne

§ 2. Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Jedlina-Zdrój na lata 2018-2022 określa podstawowe kierunki działania Gminy Jedlina-Zdrój w gospodarowaniu mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

mieszkaniowym zasobie gminy - należy przez to rozumieć lokale mieszkalne i socjalne oraz pomieszczenia tymczasowe stanowiące własność Gminy Jedlina-Zdrój.

Rozdział 3.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy na lata 2018-2022

§ 4. Mieszkaniowy zasób gminy stanowią lokale położone zarówno w budynkach, w których wyodrębniono własność lokali (wspólnoty mieszkaniowe), jak i w budynkach, w których nie wyodrębniono własności lokali, stanowiących w całości własność Gminy.

Tabela nr 1: Wielkość mieszkaniowego zasobu gminy Jedlina-Zdrój według stanu na dzień 30.11.2017 roku.

| Forma własności | Ilość budynków | Ilość lokali mieszkalnych | Ilość lokali socjalnych | Ilość pomieszczeń tymczasowych |
|---|----------------|---------------------------|-------------------------|--------------------------------|
| Budynki stanowiące w 100% własność Gminy | 11 | 46 | 5 | 0 |
| Budynki stanowiące własność wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina jest współwłaścicielem | 101 | 214 | 39 | 7 |
| Razem: | 112 | 260 | 44 | 7 |

Prognozę dotyczącą wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Jedlina-Zdrój na lata 2018-2022 prezentuje poniższa tabela:

Tabela nr 2: Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego gminy Jedlina-Zdrój na lata 2018-2022 z podziałem na lokale mieszkalne, lokale socjalne oraz pomieszczenia tymczasowe.

| | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
|--------------------------|------|------|------|------|------|
| Lokale mieszkalne | 249 | 237 | 230 | 228 | 226 |
| Lokale socjalne | 45 | 48 | 45 | 42 | 40 |
| Pomieszczenia tymczasowe | 6 | 5 | 5 | 5 | 4 |

§ 5. Prognozę wielkości mieszkaniowego zasobu gminy Jedlina-Zdrój na lata 2018-2022 oparto w szczególności o:

- 1) planowaną sprzedaż lokali,
- 2) zmianę statusu lokali na lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe; adaptację pomieszczeń i lokali niemieszkalnych w tym strychów oraz pomieszczeń gospodarczych na cele mieszkalne,
- 3) podział lokali o powierzchni większej na lokale o powierzchni mniejszej,
- 4) wyłączenia lokali z eksploatacji ze względu na zmianę funkcji lokalu lub budynku.

§ 6. Stan techniczny wymienionych w § 4 lokali jest uzależniony od wieku budynków, ich utrzymania oraz przeprowadzanych remontów. Aktualną strukturę stanu technicznego zasobu pod względem wieku przedstawia poniższa tabela.

Tabela nr 3: Aktualna struktura stanu technicznego zasobu pod względem wieku budynku.

| Wiek budynku | Ilość | Udział procentowy |
|-----------------|-------|-------------------|
| Do 100 lat | 59 | 53 |
| Powyżej 100 lat | 53 | 47 |
| Razem : | 112 | 100 |

Tabela nr 4: Prognoza stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy Jedlina-Zdrój na lata 2018-2022.

| Rok | Stan techniczny budynków i lokali oraz pomieszczeń tymczasowych | | |
|------|--|---|---|
| | dobry | zadawalający | niezadawalający |
| 2018 | 65 budynków 224 lokale mieszkalne 25 lokali socjalnych 5 pomieszczeń tymczasowych | 44 budynki 20 lokale mieszkalne 5 lokali socjalnych 1 pomieszczenie tymczasowe | 3 budynki 5 lokali mieszkalnych 5 lokali socjalnych |
| 2019 | 70 budynków 220 lokali mieszkalnych 35 lokali socjalnych 5 pomieszczeń tymczasowych | 41 budynków 15 lokali mieszkalnych 11 lokali socjalnych | 1 budynek 2 lokale mieszkalne 2 lokale socjalne |
| 2020 | 74 budynki 226 lokali mieszkalnych 37 lokali socjalnych 5 pomieszczeń tymczasowych | 38 budynków 4 lokale mieszkalne 8 lokali socjalnych | - |
| 2021 | 79 budynków 225 lokali mieszkalnych 42 lokale socjalne 5 pomieszczeń tymczasowych | 33 budynki 3 lokale mieszkalne | - |
| 2022 | 82 budynki 223 lokale mieszkalne 40 lokali socjalnych 4 pomieszczenia tymczasowe | 30 budynków 3 lokale mieszkalne | - |

6. Stan techniczny budynków lub ich poszczególnych elementów wskazuje na konieczność systematycznego przeprowadzania remontów i modernizacji w powyższym zakresie. Priorytetowym celem remontów i modernizacji jest zapewnienie bezpieczeństwa lokatorom, w związku z tym w pierwszej kolejności należy podejmować prace zmierzające do zabezpieczenia konstrukcji budynków, instalacji technicznych oraz zabezpieczenia przeciwpożarowego. Podejmowane remonty mają na celu zapewnić utrzymanie zasobu mieszkaniowego Gminy Jedlina-Zdrój na zadawalającym poziomie technicznym gwarantującym:

- sprawną instalację elektryczną,
- sprawną instalację gazową,

- sprawną instalację odgromową,
- sprawną instalację wodno – kanalizacyjną,
- stan konstrukcji budynków zapewniający bezpieczeństwo,
- szczelność pokrycia dachowego,
- sprawne przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne.

Dokonane remonty winny pozwolić na utrzymanie zasobu w stanie co najmniej nie pogorszym, a nawet przy ich systematycznej realizacji mogą doprowadzić do poprawy stanu technicznego zasobu.

Rozdział 4.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji mieszkaniowego zasobu gminy na lata 2018-2022

§ 7. 1. W latach 2018-2022 prowadzone będą bieżące naprawy oraz remonty i modernizacje budynków mieszkalnych celem polepszenia ich stanu technicznego oraz warunków mieszkaniowych lokatorów. Decyzje w sprawie remontów oraz modernizacji budynków mieszkalnych będą podejmowane przez Burmistrza Miasta w granicach środków określanych corocznie w budżecie gminy.

2. Priorytetem przy realizacji inwestycji i remontów budynków mieszkalnych będzie usuwanie w budynkach stanów awaryjnych zagrażających bezpieczeństwu mieszkańców oraz konstrukcji technicznej budynków, a w dalszej kolejności działań podnoszących standard zamieszkania (modernizacja budynków).

3. Zakres oraz kolejność remontów i modernizacji ustala Burmistrz Miasta po zapoznaniu się ze zgłoszeniami od lokatorów, zarządców nieruchomości oraz od pracownika ds. remontów lokali mieszkalnych.

Tabela nr 5. Plan remontów i modernizacji w budynkach tworzących mieszkaniowy zasób gminy Jedlina-Zdrój na lata 2018-2022.

| Rok | Wymiana pokrycia dachowego | Wymiana-naprawa instalacji (wodno-kanalizacyjnych, gazowych, elektrycznych) | Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej | Remont elewacji | Remont klatki schodowej |
|------|----------------------------|---|---------------------------------------|-----------------|-------------------------|
| | Ilość budynków | Ilość budynków | Ilość budynków | Ilość budynków | Ilość budynków |
| 2018 | 3 | 2 | 4 | 9 | 4 |
| 2019 | 2 | 1 | 5 | 8 | 5 |
| 2020 | 1 | 1 | 2 | 2 | 1 |
| 2021 | 1 | 1 | 1 | 1 | 2 |
| 2022 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |

Rozdział 5.

Planowana sprzedaż lokali na lata 2018-2022.

§ 8. 1 Celem sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Jedlina-Zdrój jest dalsza prywatyzacja zasobu mieszkaniowego oraz racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy.

2 Lokale mieszkalne tworzące mieszkaniowy zasób Gminy Jedlina-Zdrój, z wyłączeniem lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych mogą być sprzedawane na wniosek najemcy z uwzględnieniem przysługującego prawa pierwszeństwa do wykupu wynajmowanego lokalu. Wolne lokale mogą być sprzedawane w drodze przetargu lub rokowań.

3. Liczbę planowych lokali do sprzedaży prezentuje poniższa tabela.

Tabela nr 6: Planowa sprzedaż lokali na lata 2018-2022.

| 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
|------|------|------|------|------|
| 10 | 10 | 10 | 5 | 5 |

4. Sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Jedlina-Zdrój odbywa się w oparciu o obowiązującą ustawę z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2016, poz. 2147 ze zm.) oraz według zasad określonych odrębną uchwałą Rady Miasta Jedlina-Zdrój.

Rozdział 6.

Zasady Polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 9. 1. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- 1) za lokale mieszkalne
- 2) za lokale socjalne
- 3) za pomieszczenia tymczasowe.

§ 10. 1. Czynsze za lokale mieszkalne, lokale socjalne oraz pomieszczenia tymczasowe należące do mieszkaniowego zasobu gminy opłacają najemcy lokali w kwocie stanowiącej iloczyn powierzchni użytkowej lokalu oraz stawki za 1 m².

2. W przypadku najmu lokali mieszkalnych od stawki bazowej czynszu naliczonego za 1 m² uwzględnia się czynniki obniżające wartość użytkową lokalu.

3. Stawkę bazową czynszu dla lokali mieszkalnych i socjalnych oraz pomieszczeń tymczasowych ustala Burmistrz Miasta w drodze zarządzenia.

4. Czynniki obniżającymi wartość użytkową lokali są:

- 1) lokal bez łazienki - 15%
- 2) w.c. poza lokalem lecz w budynku - 20%
- 3) w.c. poza budynkiem - 30%
- 4) lokal położony w suterenie - 10%
- 5) lokal położony na parterze lub poddaszu - 5%
- 6) wspólne użytkowanie pomieszczenia (kuchni, łazienki, w.c., przedpokoju) - 20%
- 7) lokal bez gazu przewodowego - 20%.

5. Łączna wysokość czynników obniżających wartość użytkową lokalu nie może przekroczyć 55% stawki bazowej czynszu z zastrzeżeniem, że stawka czynszu za dany lokal po zastosowaniu zniżek, o których mowa ust. 2 nie może być mniejsza od stawki obowiązującej w roku poprzednim. Czynniki obniżające stawkę bazową czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne oraz pomieszczenia tymczasowe.

6. W razie najmu poszczególnych pomieszczeń w jednym lokalu mieszkalnym przez dwóch lub więcej najemców, za pomieszczenia używane wspólnie najemcy opłacają czynsz proporcjonalnie.

§ 11. 1 Na wniosek najemcy, jeżeli jego dochód:

- 1) jest mniejszy niż 50% albo równy 50% kwoty określonej w uchwale w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Jedlina-Zdrój, Burmistrz Miasta Jedlina-Zdrój udziela 20% obniżki czynszu,
- 2) jest większy od 50%, a nie przekracza 100% kwoty określonej w uchwale w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Jedlina-Zdrój, Burmistrz Miasta Jedlina-Zdrój udziela 10% obniżki czynszu.

Rozdział 7.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2018-2022

§ 12. 1. Zarządzanie dotyczy całokształtu polityki mieszkaniowej i obejmuje:

- 1) wynajmowanie lokali zgodnie z uchwalonymi przez Radę Miasta Jedlina-Zdrój zasadami wynajmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Jedlina-Zdrój;
- 2) przydzielanie lokali socjalnych oraz pomieszczeń tymczasowych będących w zasobie mieszkaniowym gminy;
- 3) bieżące remonty i modernizacje lokali będących w zasobie mieszkaniowym gminy.

2. Zarządzanie budynkami stanowiącymi w 100% własność Gminy Jedlina-Zdrój i znajdującymi się w nich lokalami wykonywane jest przez Urząd Miasta Jedlina-Zdrój. Dopuszcza się zarządzanie tymi nieruchomościami przez uprawniony podmiot. Zarządzanie częściami wspólnymi w budynkach stanowiących własność wspólnot mieszkaniowych, wykonywane jest w oparciu o ustawę o własności lokali oraz inne obowiązujące przepisy.

3. Zarządzający budynkami stanowiącymi własność Gminy Jedlina-Zdrój, znajdującymi się w nich lokalami, albo lokalami znajdującymi się w budynkach stanowiących własność wspólnot mieszkaniowych, wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Jedlina-Zdrój podejmuje decyzje dotyczące funkcjonowania nieruchomości, z uwzględnieniem wartości dostaw usług, robót budowlanych oraz możliwości wydatkowania środków finansowych określonych w uchwale budżetowej Gminy Jedlina-Zdrój, w szczególności w zakresie: bieżącej eksploatacji, konserwacji, napraw, modernizacji i remontów oraz przeprowadzania wymaganych prawem przeglądów, prowadzenia aktualizowania dokumentacji, porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku służących do wspólnego użytku.

4. Nie przewiduje się zmian w zakresach określonych w ust. 1, ust. 2 oraz w ust. 3, a dotyczących zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Jedlina-Zdrój na lata 2018 -2022.

Rozdział 8.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej na lata 2018-2022.

§ 13. 1. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2018-2022 będą w szczególności:

- 1) wpływy z najmu lokali mieszkalnych i socjalnych oraz pomieszczeń tymczasowych;
- 2) wpływy z najmu lokali użytkowych, garaży oraz pomieszczeń gospodarczych;
- 3) inne środki budżetowe, w tym ze sprzedaży lokali.

Rozdział 9.

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

§ 14. Wysokość wydatków będzie określona corocznie w uchwale budżetowej.

§ 15. 1. Koszty bieżącej eksploatacji obejmują w szczególności:

- 1) koszty utrzymania w należyтым stanie sanitarno-porządkowym budynków i ich otoczenia, w tym pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku mieszkańców, terenów zielonych, koszty utrzymania posesji w okresie zimowym;
- 2) koszty utrzymania w stanie gotowości urządzeń przeciwpożarowych;
- 3) koszty wymaganych przepisami prawa przeglądów technicznych budynków, lokali i instalacji;
- 4) koszty remontów budynków, lokali pomieszczeń wspólnego użytku i urządzeń technicznych, w tym: konserwacji i usuwania awarii urządzeń wyposażenia technicznego i przyłączy sieciowych;
- 5) koszty zabezpieczenia budynków w przypadku wystąpienia klęski żywiołowej i zdarzeń losowych;
- 6) koszty wynagrodzenia zarządcy.

2. Prognozę wydatków w latach obowiązywania programu prezentuje poniższa tabela

Tabela nr 7: Prognoza dotycząca wysokości wydatków na lata 2018-2022.

| Koszty | 2018 w tys. zł | 2019 w tys. zł | 2020 w tys. zł | 2021 w tys. zł | 2022 w tys. zł |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Bieżąca eksploatacja | 242 | 270 | 285 | 295 | 300 |
| Remonty i modernizacje lokali oraz budynków | 410 | 450 | 490 | 500 | 510 |
| Koszty zarządu | 360 | 380 | 400 | 420 | 430 |

| | | | | | |
|----------------------|------|------|------|------|------|
| Wydatki inwestycyjne | 150 | 200 | 350 | 300 | 320 |
| Razem | 1162 | 1300 | 1525 | 1515 | 1560 |

Rozdział 10.

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

§ 16. 1. W celu racjonalizacji gospodarki mieszkaniowej gminy podejmowane będą działania zmierzające w szczególności do:

- 1) dokonywania zamian lokali większych na lokale mniejsze;
- 2) dokonywania, w przypadkach możliwych, podziału lokali większych na samodzielne lokale mniejsze;
- 3) dokonywania zamiany lokali najemców posiadających zadłużenie na lokale mieszkalne mniejsze lub na lokale socjalne;
- 4) adaptacji lokali i pomieszczeń gospodarczych na tymczasowe pomieszczenia;
- 5) dążenia do ustalenia opłat za lokale, do wysokości, które pokryją ponoszone wydatki;
- 6) pozyskiwania zewnętrznych środków finansowych, na roboty budowlane, na cele mieszkaniowe;
- 7) podejmowania działań w celu budowy tanich mieszkań.

2. W celu umożliwienia pełnej prywatyzacji we wspólnotach mieszkaniowych prowadzone będą działania polegające na wskazaniu lokalu zamiennego najemcy nie korzystającemu z oferty nabycia lokalu. Ustalone potrzeby remontowe i plan remontów budynków i lokali wykazują, że nie jest konieczne wyłączenie lokali z eksploatacji w celu wykonania remontu.

3. Gmina Jedlina-Zdrój w dalszym ciągu będzie oferować najemcom do sprzedaży lokale mieszkalne, na warunkach preferencyjnych - z udzieleniem bonifikaty od ustalonej ceny, na podstawie odrębnych przepisów obowiązujących w zakresie udzielania bonifikaty, ustalania ceny i zbycia lokalu.

UZASADNIENIE

Art. 21 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 1610 ze zm.) nakłada obowiązek uchwalenia przez radę gminy wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Program przyjęty uchwałą Nr XXI/129/12 Rady Miasta Jedlina-Zdrój z dnia 29 listopada 2012 roku w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Jedlina-Zdrój obejmował lata 2013-2017, konieczne jest więc przyjęcie programu na kolejne lata. Biorąc powyższe pod uwagę podjęcie uchwały jest zasadne.