

**UCHWAŁA NR XXXVI/212/17
RADY MIASTA JEDLINA-ZDRÓJ**

z dnia 28 grudnia 2017 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 XXXVI/212/17
Rady Miasta Jedlina-Zdrój
z dnia 28 grudnia 2017 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 pogorszonym, 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 wg stawki naliczonej za 1 m² powierzchni użytkowej.

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, pomieszczeń tymczasowych oraz wysokość czynników obniżających wartość użytkową lokalu ustala Burmistrz Miasta w drodze zarządzenia.

4. Czynniki obniżającymi wartość użytkową lokali są:

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

5. Łączna wysokość czynników obniżających wartość użytkową lokalu nie może przekroczyć 55% stawki bazowej czynszu z zastrzeżeniem, że stawka czynszu za dany lokal po zostawieniu 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.

7. Stawka czynszu za lokal socjalny to połowa stawki najniższego czynszu obowiązującego w zasobie mieszkaniowym Gminy Jedlina-Zdrój, z uwzględnieniem czynników obniżających ich wartość użytkową o których mowa w § 10 ust. 4.

§ 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.