

**UCHWAŁA NR XXIX/187/21
RADY MIASTA JEDLINA-ZDRÓJ**

z dnia 31 marca 2021 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Jedlina-Zdrój
na lata 2021-2025**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 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 2020 r. poz. 611 ze zm.) Rada Miasta Jedlina-Zdrój uchwala co następuje:

§ 1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Jedlina-Zdrój na lata 2021-2025, którego treść stanowi załącznik do uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała nr XXXVIII/231/18 Rady Miasta Jedlina-Zdrój z dnia 28 lutego 2018 roku w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Jedlina-Zdrój na lata 2018-2022.

§ 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

Maja Drapich

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Jedlina-Zdrój na lata 2021-2025

Rozdział 1. Wprowadzenie

§ 1. Opracowanie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Jedlina-Zdrój jest realizacją obowiązku, który nałożyła ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r., poz. 611 ze zm.). Tworzenie warunków do zaspakajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy, zgodnie z art. 4 ust. 1 wymienionej ustawy należy do podstawowych zadań własnych gminy.

§ 2. Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Jedlina-Zdrój na lata 2021-2025 określa podstawowe kierunki działania Gminy Jedlina-Zdrój w gospodarowaniu mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy na lata 2021-2025

§ 3. 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. Według stanu na dzień 31.12.2020 roku mieszkaniowy zasób Gminy Jedlina-Zdrój obejmował 243 lokale.

Tabela nr 1: Wielkość mieszkaniowego zasobu gminy wg stanu na dzień 31.12.2020 r.

Podział budynków wg własności	Liczba budynków	Liczba lokali
Budynki stanowiące w 100% własność Gminy	4	13
Budynki wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina posiada udział	86	230

§ 4. Przyjmuje się, że w latach 2021-2025 wielkość zasobu mieszkaniowego będzie malała, na co wpłynie dalszy wykup lokali przez najemców oraz zbywanie wolnych lokali w drodze przetargu.

§ 5. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego jest uzależniony od wieku budynków oraz przeprowadzanych remontów. Podstawowym zadaniem gminy będzie utrzymanie stanu technicznego budynków stanowiących w 100% własność Gminy oraz lokali znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych w stanie co najmniej nie pogorszonym. Plan remontów będzie obejmował w szczególności remonty bieżące ustalane na dany rok po uwzględnieniu możliwości finansowych Gminy. Za podstawowy priorytet należy uznać remonty wynikające z wymogów bezpieczeństwa i zagrożenia życia. We wspólnotach mieszkaniowych decyzje o remontach, ich zakresie oraz terminie wykonania będą podejmowane w formie uchwał, a ich realizacja będzie uzależniona od możliwości finansowych wspólnot mieszkaniowych oraz zgromadzonych środków na funduszach remontowych. Gmina partycypować będzie w tych remontach stosowanie do posiadanych udziałów.

Rozdział 3.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji stanu technicznego budynków i lokali na lata 2021-2025

§ 6. 1. W latach 2021-2025 prowadzone będą bieżące naprawy oraz remonty i modernizacje budynków mieszkalnych oraz lokali celem polepszenia ich stanu technicznego oraz warunków mieszkaniowych lokatorów. Decyzje w sprawie remontów oraz modernizacji budynków mieszkalnych będą podejmowane przez Burmistrza Miasta w ramach środków określanych corocznie w budżecie gminy.

2. Priorytetem przy realizacji inwestycji i remontów zasobu mieszkaniowego gminy będzie usuwanie w budynkach stanów awaryjnych zagrażających bezpieczeństwu mieszkańców oraz konstrukcji technicznej budynków, a w dalszej kolejności podejmowanie działań podnoszących standard zamieszkania (modernizacja budynków oraz lokali). Ponadto w ramach programu ograniczenia niskiej emisji Gmina będzie dążyła do zmiany sposobu ogrzewania lokali gminnych, opartego na paliwach stałych w celu ograniczenia zanieczyszczenia powietrza.

3. Zakres oraz kolejność remontów i modernizacji ustala Burmistrz Miasta po analizie zgłoszeń od lokatorów i zarządców nieruchomości oraz potrzeb wynikających z innych dokumentów np. protokołów z przeglądów, nakazów.

Tabela nr 2. Plan remontów i modernizacji w budynkach wspólnot mieszkaniowych na lata 2021-2025.

Rok	Wymiana pokrycia dachowego	Wymiana - naprawa instalacji (wodno-kanalizacyjnych, gazowych, elektrycznych)	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	Remont elewacji	Remont klatki schodowej
2021	2	8	6	6	8
2022	2	6	5	6	6
2023	2	6	2	4	4
2024	2	6	1	4	4
2025	2	6	1	1	1

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali na lata 2021-2025

§ 7. Lokale tworzące mieszkaniowy zasób Gminy Jedlina-Zdrój, z wyłączeniem lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych, mogą być sprzedawane najemcy na jego wniosek, z uwzględnieniem przysługującego mu prawa pierwszeństwa do wykupu wynajmowanego lokalu. Natomiast wolne lokale mogą być sprzedawane w drodze przetargu lub rokowań. W latach 2021-2025 wyłączeniu ze sprzedaży będzie podlegało 47 lokali, na które Gmina Jedlina-Zdrój otrzymała dofinansowanie w związku z wymianą ogrzewania w ramach realizacji programu „Ograniczenie niskiej emisji w mieście Jedlina-Zdrój – zmiana sposobu ogrzewania – wymiana pieców”. Planowa sprzedaż lokali na rzecz najemców będzie się odbywała zgodnie z zasadami określonymi w odrębnej uchwale Rady Miasta Jedlina-Zdrój. W latach 2018-2020 na rzecz najemców średnio sprzedawano 14 lokali rocznie. Z dniem 1.01.2021 roku weszła w życie uchwała Rady Miasta Jedlina-Zdrój Nr XXV/157/20 z dnia 10 grudnia 2020 r. w sprawie ustalenia opłat, bonifikat i stawek procentowych z tytułu sprzedaży nieruchomości lub ustanowienia prawa użytkowania wieczystego oraz stawek procentowych opłat adiacenckich, w której przewidziano zmniejszenie bonifikat w stosunku do uchwały obowiązującej poprzednio. Może to znacząco wpłynąć na zmniejszenie ilości wniosków najemców o wykup lokalu.

Rozdział 5.

Zasady Polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 8. 1. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- 1) za lokale mieszkalne;
- 2) za najem socjalny lokalu;
- 3) za pomieszczenia tymczasowe.

§ 9. 1. Czynsze za lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Jedlina-Zdrój opłacają najemcy lokali wg stawki naliczonej za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.

2. W przypadku najmu lokali mieszkalnych od stawki bazowej czynszu naliczonego za 1 m² uwzględnia się czynniki obniżające wartość użytkową lokalu, o których mowa w ust. 4;

3. Stawkę bazową czynszu dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy 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%;
- 8) lokal w budynku o złym stanie technicznym / wymagającym kapitalnego remontu – 25%.

5. Łączna wysokość czynników obniżających wartość użytkową lokalu nie może przekroczyć 55% stawki bazowej czynszu.

6. Czynniki obniżające stawkę bazową czynszu nie dotyczą czynszu za najem socjalny lokalu oraz za pomieszczenia tymczasowe.

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

§ 10. 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, wyliczonego po zastosowaniu przysługujących zniżek.
- 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, wyliczonego po zastosowaniu przysługującej zniżki.

Rozdział 6.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2021-2025

§ 11. 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 w ramach najmu socjalnego lokalu oraz pomieszczeń tymczasowych będących w zasobie mieszkaniowym gminy;
- 3) bieżące remonty i modernizacje zasobu mieszkaniowego gminy.

2. Budynkami stanowiącymi w 100% własność Gminy Jedlina-Zdrój i znajdującymi się w nich lokalami zarządza Burmistrz Miasta Jedlina-Zdrój, który może zlecić zarządzanie tymi nieruchomościami uprawnionemu podmiotowi. Częściami wspólnymi w budynkach wspólnot mieszkaniowych zarządzają podmioty w oparciu o odrębne uregulowania prawne.

3. W stosunku do budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Jedlina-Zdrój Burmistrz Miasta wykonuje czynności w zakresie:

- 1) podejmowania działań w celu zapewnienia bezpieczeństwa użytkowania nieruchomości;
- 2) prowadzenia dokumentacji technicznej budynków stanowiących w 100% własność Gminy;
- 3) naliczania opłat za korzystanie z lokali przez najemców oraz prowadzenie ich windykacji;
- 4) prowadzenia ewidencji mieszkaniowego zasobu gminy.

4. W latach 2021-2025 nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Jedlina-Zdrój.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej na lata 2021-2025

§ 12. 1. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2021-2025 będą w szczególności:

- 1) wpływy z najmu lokali mieszkalnych i socjalnych oraz pomieszczeń tymczasowych;
- 2) wpływy z najmu lokali niemieszkalnych, garaży oraz pomieszczeń gospodarczych;

- 3) inne środki budżetowe, w tym ze sprzedaży lokali;
- 4) środki zewnętrzne.

Rozdział 8.

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

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

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

- 1) koszty utrzymania w należytym 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.

Tabela nr 3: Prognoza dotycząca wysokości wydatków w latach 2021-2025.

Koszty	2021 w tys. zł	2022 w tys. zł	2023 w tys. zł	2024 w tys. zł	2025 w tys. zł
Bieżąca eksploatacja	215	230	230	230	230
Remonty i modernizacje lokali oraz budynków	300	450	450	450	450
Koszty zarządu	300	350	350	380	400
Wydatki inwestycyjne	150	200	200	200	200
Razem	965	1230	1230	1260	1280

Rozdział 9.

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

§ 15. 1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy podejmowane będą działania zmierzające w szczególności do:

- 1) dokonywania zamian;
- 2) dokonywania w przypadkach możliwych, podziału lokali większych na samodzielne lokale mniejsze;
- 3) dokonywania zamiany lokali najemców posiadających zadłużenie na lokale mniejsze lub na najem socjalny lokalu;
- 4) adaptacji lokali i pomieszczeń gospodarczych na pomieszczenia tymczasowe;
- 5) ustalania opłat za lokale do wysokości, które pokryją ponoszone wydatki;
- 6) pozyskiwania zewnętrznych środków finansowych na modernizację zasobu mieszkaniowego;
- 7) budowy nowych mieszkań, w celu tworzenia korzystnych warunków do zaspakajania potrzeb mieszkaniowych lokalnej społeczności.

2. Gmina w dalszym ciągu będzie oferowała najemcom do sprzedaży lokale mieszkalne, na warunkach preferencyjnych - z udzieleniem bonifikaty od ustalonej ceny, na podstawie odrębnej uchwały Rady Miasta. Natomiast wolne lokale będą mogły być sprzedawane w drodze przetargu lub rokowań.

UZASADNIENIE

Z dniem 21.04.2019 roku weszła w życie ustawa z dnia 22 marca 2018 r. o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niektórych innych (Dz. U. z 2018 r., poz.756). Zgodnie z art. 17 powołanej ustawy, uchwały w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy podjęte przed dniem wejścia w życie wymienionej ustawy, zachowują ważność i mogą być zmieniane, jednakże nie dłużej niż przez 24 miesiące od dnia wejścia w życie art. 2 tej ustawy. Obowiązująca uchwała w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Jedlina-Zdrój na lata 2018-2022 została uchwalona przez Radę Miasta Jedlina-Zdrój w dniu 28 lutego 2018 roku. Termin na sporządzenie nowej uchwały upływa z dniem 20.04.2021 roku. Biorąc powyższe pod uwagę podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne.