

UCHWAŁA NR XLIII/330/2022
RADY MIEJSKIEJ W KAMIENIEŃCU ZĄBKOWICKIM

z dnia 25 lutego 2022 r.

**w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy
Kamieniec Ząbkowicki na lata 2022-2026**

Na podstawie 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 2022 r., poz. 172 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r., poz. 1372 z późn. zm.) – **Rada Miejska w Kamieńcu Ząbkowickim uchwala, co następuje:**

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Przyjmuje się „Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Kamieniec Ząbkowicki na lata 2022-2026”.

2. Celem programu jest określenie podstawowych kierunków działania Gminy Kamieniec Ząbkowicki w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym.

Rozdział 2.

**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Kamieniec
Ząbkowicki w latach 2022-2026**

§ 2. 1. Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Kamieniec Ząbkowicki, ulegać będzie zmianie w wyniku następujących czynników:

- 1) inwestycji mieszkaniowych,
- 2) sprzedaży lokali mieszkalnych,
- 3) przejęcia budynków i lokali mieszkalnych z innych zasobów,
- 4) likwidacja budynków o złym stanie technicznym (rozbiórki).

2. Zasób mieszkaniowy Gminy Kamieniec Ząbkowicki określa tabela nr 1.

3. Prognozowane zmiany wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Kamieniec Ząbkowicki prezentuje tabela nr 2. **Tabela nr 1** (ilość podana w szt.)

Forma własności	Ilość budynków	Ilość lokali socjalnych	Ilość pozostałych lokali mieszkalnych
Budynki stanowiące w całości własność Gminy Kamieniec Ząbkowicki	19	22	48
Budynki wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina Kamieniec Ząbkowicki posiada udziały	52	15	102
Budynki gminne współwłasność ułamkowa	5	1	8
RAZEM	76	38	158

Zasób mieszkaniowy Gminy Kamieniec Ząbkowicki wg stanu na dzień 31.12.2021 stanowi łącznie 196 lokali mieszkalnych (w tym 38 lokale socjalne) o łącznej powierzchni użytkowej 10 333,50 m² **Tabela nr 2** (ilość podana w szt.)

Lata	Ilość lokali socjalnych	Ilość pozostałych lokali mieszkalnych	Ilość lokali ogółem
Stan na dzień 31.12.2021	38	158	196
2022	37	164	201
2023	36	158	194
2024	35	155	190

2025	34	153	187
2026	33	147	180

Prognozując wielkość mieszkaniowego zasobu gminy uwzględniono planowaną sprzedaż lokali jak również przekwalifikowanie pozostałych lokali mieszkalnych o obniżonym standardzie na lokale socjalne, przekwalifikowanie lokali socjalnych na mieszkalne po przeprowadzeniu remontu, przekwalifikowanie lokali użytkowych, przejmowanie do gminnego zasobu lokali od innych podmiotów.

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

5. Gmina Kamieniec Ząbkowicki w latach 2022-2026 prowadzić będzie politykę mieszkaniową w taki sposób, aby stan techniczny komunalnego zasobu mieszkaniowego nie uległ pogorszeniu, co wymaga stosunkowo poważnych nakładów.

Rozdział 3.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji, wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata, przy uwzględnieniu lat 2022-2026

§ 3. 1. Potrzeby Gminy Kamieniec Ząbkowicki w zakresie gospodarki mieszkaniowej wynikają przede wszystkim z następujących przyczyn:

- stale wzrastającej ilości rodzin oczekujących na mieszkania,
- ograniczonego zasobu mieszkaniowego Gminy Kamieniec Ząbkowicki,
- złego stanu technicznego budynków i lokali mieszkalnych.

2. Stale wzrastająca liczba rodzin oczekujących na mieszkania wywołuje potrzebę pozyskania dodatkowej ilości lokali mieszkalnych.

3. Sposobem realizacji w/w zadania będzie pozyskanie dodatkowych lokali z istniejącego zasobu mieszkaniowego poprzez adaptację strychów budynków mieszkalnych i innych wolnych powierzchni znajdujących się w tych budynkach, przy czym część lokali mieszkalnych będzie można zwyczajowo uzyskać z ruchu ludności.

4. Prognoza liczby rodzin oczekujących na mieszkania i stopień zaspokojenia tych rodzin przedstawia tabela nr 3. **Tabela nr 3** (ilość podana w szt.)

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2021	2022	2023	2024	2025	2026
Liczba rodzin oczekujących na mieszkanie	45	49	52	56	60	63
Liczba rodzin, które otrzymają mieszkanie	1	2	2	12	4	2

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

6. Dochody uzyskiwane z prowadzonej gospodarki mieszkaniowej (z czynszów z lokali mieszkalnych i innych opłat mieszkaniowych, pomniejszonych o zaległości czynszowe) nie zabezpieczą w całości pokrycia pełnych kosztów eksploatacji budynków mieszkalnych, wymagać będą zatem dodatkowego uzupełnienia dochodami z czynszów za lokale użytkowe i dotacje z budżetu.

7. W celu utrzymania należytego stanu technicznego zasobu mieszkaniowego ustala się priorytety działań remontowych wynikające z analizy potrzeb remontowych budynków i lokali, które obejmują w szczególności:

- naprawy dachów,
- renowacja elewacji budynków,
- wymiana stolarki okiennej i drzwiowej
- naprawy kominów,
- remonty instalacji elektrycznych i odgromowej,

9. Szczegółowy plan remontów oraz modernizacji budynków i lokali mieszkalnych przedstawia tabela nr 4. **Tabela nr 4** (ilość podana w tys. zł)

PLAN REMONTÓW NA LATA 2022-2026

L p	Rodzaj robót	stan na 31.12.2021	2022 w tys. zł	2023 w tys. zł	2024 w tys. zł	2025 w tys. zł	2026 w tys. zł
1	Remont instalacji elektrycznej i odgromowej	10	50	10	20	32	35
2	Remonty dachów	160	450	330	300	250	200
3	Remonty kominów	8	108	80	70	30	20
4	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	20	20	36	45	35	25
5	Remonty lokali gminnych	22	30	26	35	45	40
6	Renowacja elewacji budynków	-	305	220	0	0	0
RAZEM		220	963	702	470	392	320

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż

§ 4. 1. W latach 2022 - 2026 zasadnym pozostaje kontynuowanie sprzedaży lokali mieszkalnych pochodzących z komunalnego zasobu mieszkaniowego.

2. Sprzedaż budynków i lokali mieszkalnych w prognozowanym okresie stanowić ma nadal jedno z dodatkowych, źródeł pozyskania dochodów dla budżetu.

3. Plan sprzedaży lokali mieszkalnych z zasobu mieszkaniowego gminy przedstawia tabela nr 5. **Tabela nr 5** (ilość podana w szt.)

Lata	PLANOWANA ILOŚĆ LOKALI MIESZKALNYCH DO SPRZEDAŻY
stan na 31.12.2021	8
2022	8
2023	7
2024	3
2025	2
2026	2

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 5. 1. Czynsz najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy ustala się na podstawie stawki bazowej za 1 m² powierzchni użytkowej, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających stawkę bazową, związanych z wyposażeniem budynku lub lokalu w urządzenia techniczne i instalacje.

2. Czynsz najmu obejmuje: koszty administrowania, koszty utrzymania technicznego budynku, energię elektryczną i ciepłą.

3. Najemca oprócz czynszu jest zobowiązany do uiszczenia związanych z eksploatacją mieszkania opłat tj. za: usługi kominiarskie, odbiór nieczystości stałych i płynnych.

4. Ustala się następujące czynniki podwyższające stawkę bazową czynszu najmu:

- a) lokale mieszkalne wyposażone w WC + 20%
- b) lokale mieszkalne wyposażone w łazienkę + 20%
- c) lokale mieszkalne wyposażone w centralne ogrzewanie + 20%

5. Ustala się następujące czynniki obniżające stawkę bazową czynszu najmu:

- a) lokal mieszkalny bez urządzeń wodno-kanalizacyjnych - 50%
- b) lokale mieszkalne wspólne - 20%
- c) lokale mieszkalne położone w suterenie - 30%
- d) lokale mieszkalne położone na poddaszu - 20%
- e) lokale mieszkalne z kuchnią bez bezpośredniego oświetlenia naturalnego - 15%

6. Łączna wysokość czynników obniżających stawkę podstawową czynszu nie może przekroczyć 50% stawki bazowej czynszu najmu.

7. W razie najmu poszczególnych pomieszczeń w jednym lokalu mieszkalnym przez dwóch lub więcej najemców, za pomieszczenia używane wspólnie najemcy opłacają czynsz proporcjonalnie do powierzchni zajmowanej oddzielnie przez każdego z nich.

8. W przypadku podjęcia przez najemcę całego lub części lokalu mieszkalnego, dokonanego za pisemną zgodą Burmistrza Kamieńca Żąbkowickiego wysokość czynszu podwyższa się o 20%.

9. W przypadku wystąpienia zaległości czynszowych za dwa pełne okresy płatności zarządca budynku występuje z pismem do najemcy informującym o powstałej zaległości i obowiązku jej uregulowania, wyznaczając termin spłaty zobowiązania.

10. W przypadku powstania zaległości czynszowej i braku możliwości ich spłaty przez wynajmującego Burmistrz może:

- a) zaproponować zamianę na lokal o niższym standardzie wyposażenia i/lub mniejszej powierzchni;
- b) zlecić zarządcy wypowiedzenie umowy najmu

11. Ustalanie stawki bazowej czynszu należy do Burmistrza Kamieńca Żąbkowickiego

12. Burmistrz Kamieńca Żąbkowickiego ustala stawkę bazową czynszu za lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy. Stawka bazowa może być zróżnicowana w zależności, czy lokal zaliczany jest do lokali mieszkalnych, zamiennych lub socjalnych.

13. Stawka bazowa czynszu za lokale socjalne wynosi połowę stawki bazowej czynszu obowiązującego w pozostałych lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy i nie stosuje się do niej czynników podwyższających lub obniżających stawkę czynszu.

14. Podwyżki czynszu nie mogą być dokonywane częściej niż raz na 12 miesięcy. Wzrost czynszu następuje w wysokości nie mniejszej niż wskaźnik inflacji z roku poprzedniego.

Rozdział 6.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kamieniec Żąbkowicki oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach

§ 6. 1. Zarządzanie budynkami oraz lokalami znajdującymi się w budynkach wspólnot mieszkaniowych stanowiący zasób mieszkaniowy Gminy Kamieniec Żąbkowicki, wykonywane jest w imieniu Gminy przez Zakład Usług Komunalnych w Kamieńcu Żąbkowickim.

2. Zarządca zwraca umowy najmu lokali mieszkalnych z osobami wskazanymi pisemnie przez Burmistrza.

3. Umowa najmu samodzielnego lokalu mieszkalnego obejmuje również położone poza lokalem pomieszczenia przynależne.

4. Zadaniem zarządcy jest administrowanie i gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy, zgodnie z umową/porozumieniem o zarządzanie w sposób zapewniający racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym i utrzymanie jego stanu technicznego na odpowiednim poziomie.

5. Gminę Kamieniec Żąbkowicki reprezentuje we wspólnotach mieszkaniowych zarządca, o którym mowa w ust. 1.

Rozdział 7.

Finansowanie gospodarki mieszkaniowej

§ 7. 1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są dochody z czynszów za lokale mieszkalne, wpływy z opłat za najem lokali użytkowych, wpływy z opłat za usuwanie nieczystości płynnych i nieczystości stałych, środki z budżetu Gminy. Remonty i modernizacje finansowane będą:

- z wpływów z czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe;
- z budżetu Gminy na remonty budynków (wymiany pokrycia dachów, remonty elewacji, itp.);
- z budżetu Gminy w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w wysokości udziału Gminy we własności budynku;
- ze środków zgromadzonych na funduszu remontowym wspólnot mieszkaniowych. W miarę posiadanych środków i możliwości Gmina wygospodaruje środki finansowe na inwestycje mieszkaniowe, w tym współfinansowane ze źródeł zewnętrznych.

2. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach przedstawia tabela nr 6. **Tabela nr 6 (ilość podana w tys. zł.)**

Źródła finansowania	Stan na 31.12.2021	2022	2023	2024	2025	2026
Czynsz za lokale mieszkalne pomniejszone o przekazane dodatki mieszkaniowe	450	454	420	410	405	415
Dodatki mieszkaniowe	13	15	20	13	20	25
Czynsz za lokale użytkowe, garaże	5	5	7	7	8	9
Dotacje budżetowe gminy do kosztów eksploatacji i remontów	311	356	300	280	270	250
Zaliczki z tyt. zarządu wspólnotami mieszkaniowymi	68	71	74	75	76	76

Rozdział 8.

Wydatki na utrzymanie zasobu mieszkaniowego Gminy Kamieniec Ząbkowicki

§ 8. 1. Wydatki w zakresie polityki mieszkaniowej w latach 2022-2026 obejmować będą:

- wydatki na pokrycie kosztów bieżącej eksploatacji lokali i budynków znajdujących się w komunalnym zasobie mieszkaniowym,
- wydatki na pokrycie kosztów konserwacji budynków,
- wydatki na pokrycie kosztów remontów i modernizacji lokali i budynków, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu,
- wydatki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina Kamieniec Ząbkowicki jest jednym ze współwłaścicieli,
- wydatki inwestycyjne.

2. Wysokość planowanych wydatków w kolejnych latach, w porównaniu do ostatniego roku, przedstawia tabela nr 7. **Tabela nr 7 (ilość podana w tys. zł.)**

Wydatki	Stan na 31.12.2021	2022	2023	2024	2025	2026
1. Bieżąca eksploatacja lokali i budynków	28	25	26	29	30	31
2. Konserwacja lokali i budynków	23	20	19	22	18	20
3. Remonty i modernizacja lokali i budynków	10	20	30	36	44	50
4. Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi z udziałem gminy	68	71	74	75	76	76

Rozdział 9.

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kamieniec Ząbkowicki

§ 9. 1. Przewiduje się następujące działania zmierzające do poprawy gospodarowania komunalnym zasobem mieszkaniowym:

- wykorzystanie środków unijnych na rewitalizację substancji mieszkaniowej, dotacje dla wspólnot mieszkaniowych wykonujących prace remontowe w budynkach wpisanych do rejestru zabytków,
- sprzedaż wszystkich lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Kamieniec Ząbkowicki w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

2. Ponadto przewiduje się kompleksowe działania mające na celu zmniejszenie kosztów utrzymania nieruchomości, w tym termomodernizację oraz propagowanie wśród najemców lokali racjonalnego wykorzystywania energii.

Rozdział 10. Przepisy końcowe

§ 10. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Kamieńca Ząbkowickiego.

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

Przewodnicząca Rady
Miejskiej

Bernadeta Chodasewicz

UZASADNIENIE

Opracowanie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Kamieniec Ząbkowicki jest realizacją obowiązku, który nakłada ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy Kamieniec Ząbkowicki zgodnie z art. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego należy do zadań własnych gminy.

Celem Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Kamieniec Ząbkowicki na lata 2022 – 2026 jest wdrożenie racjonalnej polityki mieszkaniowej zmierzającej do zwiększenia możliwości zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych najuboższych mieszkańców gminy.

W związku z powyższym poprzez niniejszą uchwałę następuje realizacja obowiązku.