UCHWAŁA NR XXXVI/186/2017
RADY GMINY JEMIELNO

z dnia 28 listopada 2017 r.

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Jemielno na lata 2018-2022

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875) 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. z 2016 r. poz. 1610 ze zmianami)

Rada Gminy Jemielno
uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Jemielno na lata 2018-2022, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała Rady Gminy Jemielno nr XXV/166/2013 z dnia 24 kwietnia 2013 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Jemielno na lata 2013-2017.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jemielno

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

Załącznik do Uchwały Nr XXXVI/186/2017

Rady Gminy Jemielno

z dnia 28 listopada 2017 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY JEMIELNO NA LATA 2018-2022

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. Uchwała określa zasady postępowania w zakresie zaspokajania mieszkaniowych potrzeb wspólnoty samorządowej Gminy Jemielno, zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 2. Ilekroć w uchwale mowa jest o:

1. ustawie – należy przez to rozumieć ustawę 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 zmianami).

2. zasobie – należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób Gminy Jemielno.

3. wartości odtworzeniowej lokalu – należy przez to rozumieć iloczyn powierzchni użytkowej lokalu i wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m^2 powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego ogłaszanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

4. Wójcie Gminy – należy przez to rozumieć Wójt Gminy Jemielno.

5. dochodzie – należy przez to rozumieć dochód określony w art. 3 i 4 ustawy o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2017 r. poz. 180).

Rozdział 2.
Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

§ 3. 1. Prognozowany stan wielkości zasobu przedstawia tabela nr 1. Przedstawione wielkości są prognozą na koniec poszczególnych lat, odnoszą się do wielkości zasobu z dnia 31 października 2017 roku, która wynosi 15 lokali mieszkalnych ogółem.

Tabela nr 1. Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Jemielno.

Rodzaje lokali	Ilość lokali w poszczególnych latach					
	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Lokale socjalne	2	2	2	2	2	2
Pomieszczenia tymczasowe	0	0	0	0	0	0
Lokale mieszkalne	17	15	13	12	11	10
Liczba lokali ogółem	19	17	15	14	13	12

2. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego uzależniony jest od wieku budynków, przeprowadzanych w przeszłości remontów oraz od stanu utrzymania. Zasób mieszkaniowy znajduje się zarówno w budynkach będących w całości własnością gminy jak również w budynkach, w których wyodrębniono własność lokali. Generalnie należy stwierdzić, że stan techniczny większości budynków jest zły z uwagi na ich wiek i brak w przeszłości przeprowadzenia niezbędnych remontów. Aktualną strukturę budynków pod względem ich wieku oraz ich stan techniczny przedstawiają tabela nr 2 i tabela nr 3.

Tabela nr 2. Struktura budynków pod względem ich wieku.

Lp.	Wiek budynku	Ilość budynków

1	do 50 lat	12
2	od 50-100 lat	7
3	powyżej 100 lat	0
Razem		19

Tabela nr 3. Stan techniczny budynków w poszczególnych latach.

Stan techniczny budynku	Ilość budynków w poszczególnych latach					
	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Bardzo dobry	4	3	3	3	3	3
Dobry	9	9	6	7	7	6
Dostateczny	5	5	6	4	3	3
Zły	1	0	0	0	0	0

3. Stan techniczny budynków lub poszczególnych elementów wskazuje na konieczność przeprowadzenia remontów i modernizacji elewacji budynków, dachów, instalacji wodno-kanalizacyjnych. W lokalach wykonane będą robot związane z wymianą stolarki okiennej i drzwiowej oraz inne roboty, kóre obciążają wynajmującego.

Rozdział 3.
Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata zasobu mieszkaniowego

§ 4. 1.Analiza struktury wieku budynków, w którym znajduje się zasób mieszkaniowy, wskazuje, że 73% budynków znajduje się w użytkowaniu powyżej 50 lat. Tylko 27% budynków zasobu jest młodsza niż 50 lat, ale stosowane w okresie ich budowy technologie powodują, iż także w tych budynkach należy przewidzieć nakłady na ich modernizację.

2.Jako priorytetowe uznaje się remonty przeprowadzane na podstawie art. 70 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku – prawo budowlane, tj. wynikające z wymogów bezpieczeństwa dla życia i zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska, a w szczególności instalacji elektrycznej, drożności i szczelności przewodów wentylacyjnych, dymowych i spalinowych.

3.Jako standard docelowy uznaje się przeprowadzenie remontów zmierzających do poprawy warunków technicznych i funkcjonalności zasobu zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku (Dz. U. z 2015 r. poz. 1422 ze zmianami) w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, a nie remontów o charakterze zachowawczym. Sposób wykorzystania planowanych środków finansowych na poszczególne zadania remontowe wynikające z analizy potrzeb w kolejnych latach obrazuje tabela nr 4.

Tabela nr 4. Liczba lokali, w których zostaną wykonane prace remontowe w poszczególnych latach.

Prace remontowe	Ilość lokali, w których zostanie wykonany remont w poszczególnych latach				
	2018	2019	2020	2021	2022
Roboty dekarskie	2	1	1	-	-
Roboty malarskie	-	1	1	-	-
Przewody dymowe i wentylacyjne	-	1	1	1	-
Elewacje	-	1	1	1	1
Instalacje elektryczne	-	1	-	-	-
Instalacje wodno-kanalizacyjne	-	1	1	1	-
Stolarka budowlana	-	-	-	1	1

W celu utrzymania należytego stanu technicznego budynków ustala się priorytety działań remontowych wynikających z analizy potrzeb, które obejmują w szczególności:

termomodernizację budynków ze szczególnym uwzględnieniem docieplеń ścian i dachów,

modernizację wentylacji,

remont instalacji wodno-kanalizacyjnej i elektrycznej.

Wójt ustala corocznie plany koniecznych remontów uwzględniających priorytety w pkt. 5.

Dokonane remonty pozwolą na utrzymanie zasobu w stanie co najmniej nie pogorszającym, a przy ich syntetycznej realizacji doprowadzą do poprawy stanu technicznego zasobu.

Rozdział 4.
Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 5. Ustala się prognozowaną sprzedaż lokali z gminnego zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach (tabela nr 5).

Tabela nr 5. Prognozowana sprzedaż lokali w latach 2018-2022

Lp.	Rok	Ilość
1	2018	2
2	2019	2
3	2020	1
4	2021	1
5	2022	1

Zasady sprzedaży lokali z gminnego zasobu mieszkaniowego reguluje odrębna uchwała Rady Gminy Jemielno.

Rozdział 5.
Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 6. Ustala się stawkę bazową za jeden metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu w wysokości do 1,5 % wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m^2 powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych – ogłaszanego w obwieszczeniu Wojewody Dolnośląskiego.

Stawki miesięcznego czynszu za 1m^2 lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala w drodze zarządzenia Wójt Gminy Jemielno.

§ 7. Za najem lokali w Luboszycach, Jemielnie, Zdziesławicach, Lubowie, Psarach ustala się czynsz:

gdy lokal jest wyposażony w instalację wodno-kanalizacyjną, łazienkę, wc, ogrzewanie z kotłowni osiedlowej, z której doprowadzana jest do lokalu również ciepła woda – w wysokości pełnej stawki bazowej,

gdy lokal jest wyposażony w urządzenia wodociągowe, łazienkę, wc (lub jedno z tych urządzeń), ogrzewanie z kotłowni domowej lub piec etażowy – w wysokości obniżonej o 5% w stosunku do stawki bazowej,

gdy lokal jest wyposażony w urządzenia wodociągowe, łazienkę, wc (lub jedno z tych urządzeń) i węglowe piece grzewcze – w wysokości obniżonej o 7% w stosunku do stawki bazowej,

gdy lokal jest wyposażony w węglowe piece grzewcze – w wysokości obniżonej o 9% w stosunku do stawki bazowej.

§ 8. W pozostałych miejscowościach Gminy Jemielno obniża się czynsz w stosunku do stawki bazowej:

gdy lokal wyposażony w instalację wodno-kanalizacyjną, łazienkę, wc, ogrzewanie z kotłowni osiedlowej, z której doprowadzona jest do lokalu również ciepła woda – o 12%,

gdy lokal jest wyposażony w urządzenia wodociągowe, łazienkę, wc (lub jedno z tych urządzeń), ogrzewanie z kotłowni domowej lub piec etażowy – 15%.

gdy lokal jest wyposażony w urządzenia wodociągowe, łazienkę, wc (lub jedno z tych urządzeń) i węglowe piece grzewcze – 19%,

gdy lokal jest wyposażony tylko w węglowe piece grzewcze – 22%.

§ 9. Stawkę czynszu za najem lokalu socjalnego ustala się w wysokości nieprzekraczającej połowy najniższego czynszu pobieranego za lokale należące do mieszkaniowego zasobu gminy, niebędące lokalami socjalnymi.

§ 10. W przypadku najmu poszczególnych pomieszczeń w jednym lokalu mieszkalnym przez dwóch lub więcej lokatorów, za pomieszczenia wspólne najemcy opłacają czynsz proporcjonalnie do powierzchni zajmowanej oddzielnie przez każdego z nich.

§ 11. W celu poprawienia efektywności gospodarowania zasobem oraz dla zahamowania degradacji tego zasobu ustala się następujące zasady polityki czynszowej:

Podwyższanie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu nie będzie dokonywane częściej niż raz w roku.

2.Dążenie do ustalenia czynszów na poziomie co najmniej 2% wartości odtworzeniowej, co umożliwi pełne pokrycie kosztów administracji i remontów bieżących.

3.Utworzenie gminnego funduszu mieszkaniowego z przeznaczeniem na powiększenie i odtwarzanie zasobu mieszkaniowego gminy.

4.Fundusz o którym mowa w pkt. 3 utworzony będzie z 50% dochodu ze sprzedaży lokali mieszkalnych.

Rozdział 6.
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

§ 12. 1.Zarządzanie budynkami w których nie wyodrębniono własności lokali, stanowiących własność Gminy Jemielno wykonywane jest przez Wójta.

2.Zarządzanie budynkami w których Gmina jest współwłaścicielem, a których wyodrębniono własność lokali, wykonywane jest przez uprawnionych zarządców nieruchomości zgodnie z ustawą z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali oraz inne obowiązujące ustawy z uwzględnieniem woli właścicieli lokali wyrażonej w formie uchwał wspólnot mieszkaniowych.

3.W latach objętych niniejszym programem nie przewiduje się zmian z sposobie i zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Jemielno.

Rozdział 7.
Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 13. Jako źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej przyjmuje się:

wpływy z czynszów za lokale mieszkaniowe,

wpływy z czynszów za lokale użytkowe.

Procentowy udział wpływów z wymienionych wyżej źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej w poszczególnych latach przedstawia tabela nr 6.

Tabela nr 6. Procentowy udział wpływów ze źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej.

Źródła finansowania	**Rok**				
	2018	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**
Wpływy z czynszów za lokale mieszkalne (w %)	29	28	33	40	48
Wpływy z czynszów za lokale użytkowe (w %)	71	72	67	60	52
Razem	100%	100%	100%	100%	100%

Rozdział 8.
Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty

§ 14. Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na poszczególne rodzaje kosztów związanych z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego przedstawia tabela nr 7.

Tabela nr 7. Procentowy udział wydatków związanych z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego.

Wydatki związane z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego	**Rok**				
	2018	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**
Koszty bieżącej eksploatacji (w %)	44	33	18	15	15
Koszt remontów (w %)	22	33	36	38	38
Koszty modernizacji lokali i budynków (w %)	22	22	36	38	38
Koszty zarządzania nieruchomościam i wspólnymi (w %)	12	12	10	9	9
razem	100%	100%	100%	100%	100%

Rozdział 9.
Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 15. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania zasobem mieszkaniowym określa się poniższe zasady jako priorytetowe:

Gmina Jemielno nie zapewnia, ale pomaga członkom wspólnoty samorządowej w ich wysiłkach w uzyskaniu mieszkania kierując się zasadami ujętymi w odrębnych przepisach.

Gmina Jemielno podejmuje działania zmierzające do pozyskania nieodpłatnie budynków stanowiących mienie innych podmiotów lub jednostek samorządu terytorialnego, nadające się do adaptacji na lokale.

Stwarzając atrakcyjne zachęty do wykupu mieszkań komunalnych Gmina Jemielno dążyć będzie do dokonania sprzedaży wszystkich lokali mieszkalnych w budynkach, w których udział gminy w częściach wspólnych nieruchomości jest niższy niż 30%.

Uzasadnienie

Ustawa 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 zmianami) nakłada na Radę Gminy obowiązek uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy opracowanego na co najmniej 5 kolejnych lat. W związku z tym, że wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Jemielno obowiązywał na lata 2013-2017, wystąpiła konieczność podjęcia uchwały w przedmiotowym zakresie obejmując lata 2018-2022.

Program ma służyć za podstawę do optymalnego planowania, realizacji i modernizacji zasobu komunalnego gminy. Ma być pomocny do tworzenia założeń niezbędnych do zwiększenia efektywności gospodarowania nieruchomościami, wyższej jakości usług świadczonych na rzecz użytkowników i dalszej poprawy współpracy pomiędzy mieszkańcami, a Urzędem Gminy. Ma być również pomocny przy rozstrzyganiu o kierunku prowadzenia polityki sprzedaży zasobów komunalnych, przy ustalaniu wysokości środków budżetowych potrzebnych do realizacji założonych celów, a także do uchwalenia zasad polityki czynszowej.