

**UCHWAŁA NR LVIII/324/2024
RADY MIEJSKIEJ W PIŁAWIE GÓRNEJ**

z dnia 25 stycznia 2024 r.

w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Piława Górna na lata 2024 - 2028

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2023r. poz. 40, 572, 1464,1688) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2023r. poz. 725), Rada Miejska w Piławie Górnej uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Piława Górna na lata 2024 - 2028”, w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Piławy Górnej.

§ 3. Traci moc uchwała Nr V/21/2019 Rady Miejskiej w Piławie Górnej z dnia 28 lutego 2019r. w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Piława Górna na lata 2019 - 2023.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Piławie Górnej

Dariusz Madejski

Załącznik do uchwały Nr LVIII/324/2024
Rady Miejskiej w Piławie Górnej
z dnia 25 stycznia 2024 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY PIŁAWA GÓRNA NA LATA 2024 - 2028

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Piława Górna na lata 2024-2028 obejmuje wszystkie istotne zagadnienia i problematykę związaną z wdrożeniem i realizacją planowanej polityki mieszkaniowej, ze szczególnym uwzględnieniem:

- 1) prognozy dotyczącej wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach, z podziałem na najem socjalny lokali i pozostałe lokale mieszkalne,
- 2) analizy potrzeb oraz planu remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata,
- 3) planowanej sprzedaży lokali w kolejnych latach,
- 4) zasad polityki czynszowej oraz warunków obniżania czynszu,
- 5) sposobu i zasad zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz przewidywanych zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowy zasobem Gminy w kolejnych latach,
- 6) źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach,
- 7) wysokości 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 wydatków inwestycyjnych,
- 8) opisu innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Piława Górna,
- 2) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2023r. poz. 725),
- 3) mieszkaniowym zasobie Gminy - należy przez to rozumieć lokale stanowiące własność Gminy Piława Górna,
- 4) budynku lub lokalu komunalnym - należy przez to rozumieć budynek lub lokal stanowiący własność Gminy Piława Górna,
- 5) Programie - należy przez to rozumieć Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Piława Górna na lata 2024 - 2028,
- 6) umowie - należy przez to rozumieć umowę o zarządzanie i administrowanie zasobem Gminy Piława Górna.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale przeznaczone do najmu socjalnego i pozostałe lokale mieszkalne

§ 2. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy.

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Piława Górna tworzą lokale mieszkalne 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 Piława Górna.

Według stanu na dzień 31.10.2023r. mieszkaniowy zasób Gminy obejmuje 404 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 17.509,94 m2, w tym 19 lokali przeznaczonych do najmu socjalnego o łącznej powierzchni 434,41 m2.

Lokale położone są w 102 budynkach, w tym:

- w 13 budynkach stanowiących w całości własność Gminy - 103 lokali,
- w 89 budynkach stanowiących współwłasność Gminy i innych osób fizycznych (tzw. budynki wspólnot mieszkaniowych) - 301 lokali.

Tabela nr 1

Wykaz lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy oraz prognoza na lata 2023 – 2028 (z podziałem na lokale przeznaczone do najmu socjalnego i pozostałe lokale mieszkalne).

Lp.	Wyszczególnienie	Kolejne lata				
		30.10. 2023	31.12. 2024	31.12. 2025	31.12. 2025	31.12. 2027
1	2	3	4	5	6	7
1.	Liczba lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy ogółem:	404	409	404	399	394
	w tym:	385	390	385	378	371
	- lokale mieszkalne					
	- lokale przeznaczone do najmu socjalnego	19	19	19	21	23
2.	Liczba sprzedanych lokali mieszkalnych	2	2	5	5	5

Tabela nr 2

Wykaz lokali mieszkalnych stanowiących własność lub współwłasność Gminy oraz prognoza na lata 2024 - 2028.

Lp.	Wyszczególnienie	Kolejne lata				
		30.09. 2023	31.12. 2024	31.12. 2025	31.12. 2026	31.12. 2027
1	2	3	4	5	6	7
1.	Liczba lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy ogółem:	404	409	404	399	394
	w tym:	103	96	96	96	96
	- w budynkach 100% gminnych					
	- w budynkach stanowiących współwłasność Gminy	301	313	308	303	298

Tabela nr 3

Wykaz budynków stanowiących własność lub współwłasność Gminy oraz prognoza na lata 2024 - 2028.

Lp.	Wyszczególnienie	Kolejne lata				
		30.09. 2023	31.12. 2024	31.12. 2025	31.12. 2026	31.12. 2027
1	2	3	4	5	6	7
1.	Budynki mieszkalne z lokalami komunalnymi ogółem:	102	106	104	102	99
	w tym:	13	12	12	12	12
	- budynki mieszkalne stanowiące 100% własność Gminy					
	- budynki mieszkalne stanowiące współwłasność Gminy	89	94	92	90	87

2. Prognoza liczebności zasobu mieszkaniowego Gminy ma wyłącznie charakter szacunkowy. Na powyższe dane mogą mieć wpływ zdarzenia losowe, dostępne środki finansowe, wnioski o wykup mieszkań składane przez dotychczasowych najemców lokali oraz ewentualna adaptacja obiektów gminnych obecnie niewykorzystywanych na cele mieszkalne.

3. W przypadku pozyskania zewnętrznych źródeł finansowych nie wyklucza się możliwości budowy mieszkań lub adaptacji na lokale mieszkalne pomieszczeń oraz budynków pełniących dotychczas inne funkcje niż mieszkalne oraz wprowadzenia do zasobu Gminy lokali lub nieruchomości nadających się do wykorzystania jako lokale mieszkalne.

4. W latach 2024 - 2028 nie przewiduje się budowy nowych lokali przeznaczonych do najmu socjalnego. W przypadku pojawienia się potrzeb w tym zakresie, zakłada się, że ewentualne źródło pozyskiwania lokali przeznaczonych do najmu socjalnego stanowić będą zwalniane mieszkania komunalne o obniżonym standardzie, przede wszystkim lokale z ogrzewaniem piecowym, bez pomieszczeń higieniczno-sanitarnych, położone w suterenie czy na poddaszu budynków.

§ 3. Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy.

1. Budynki wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Piława Górna w większości wybudowano przed 1945 r., w związku z czym charakteryzują się niskim standardem i wymagają znacznych nakładów finansowych w celu utrzymania ich odpowiedniego stanu technicznego. Uwzględniając potrzeby remontowe będą podejmowane prace zapewniające bezpieczeństwo lokatorów oraz gwarantujące utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy na właściwym poziomie techniczno – sanitarnym. Gminny zasób mieszkaniowy charakteryzuje się dużym stopniem dekapitalizacji. Z uwagi na wiek budynków oraz brak dostatecznej ilości prac konserwatorsko – remontowych, zasoby mieszkaniowe ulegają wcześniejszemu zużyciu i wymagają remontów doraźnych oraz kapitalnych. Konieczne do wykonania prace dotyczą m.in. prac termomodernizacyjnych, remontu i budowy nowych przewodów kominowych, remontu połączeń dachowych, elewacji oraz klatek schodowych, wymiany zużytej stolarki okiennej i drzwiowej, remontu i wymiany instalacji gazowych, wodno – kanalizacyjnych i elektrycznych. Większość budynków wzniesionych przed 1945 r. wymaga naprawy niesprawnej izolacji poziomej i pionowej. Z powodu ograniczonych środków finansowych wszystkie wymagane prace remontowe i modernizacyjne nie są wykonywane.

2. Istotnym problemem związanym z budynkami komunalnymi i budynkami wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy jest również stan posesji i zaplecza. Podwórka i place wewnętrzne są zaniedbane i zdewastowane. Odtworzenie ich funkcji wymaga dłuższego czasu oraz niemałych nakładów finansowych.

3. Mimo podejmowanych przez Gminę znacznych wysiłków w zakresie rozwiązywania problemów mieszkaniowych w mieście, w dalszym ciągu nie można mówić o pełnym sukcesie tych działań. Choć w ostatnim okresie realizowanych jest wiele robót mających bezpośredni wpływ na stan techniczny i wygląd budynków oraz bezpieczeństwo ich mieszkańców, należy uznać, że stan większości budynków oraz lokali jest nadal jedynie dostateczny, co obrazują poniższe tabele.

Tabela nr 4

Lp.	Ocena stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy	Kolejne lata					
		30.09. 2023	31.12. 2024	31.12. 2025	31.12. 2026	31.12. 2027	31.12. 2028
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	Dobry ogółem w tym:	136	154	149	145	140	135
	- lokale mieszkalne	136	154	149	145	140	135
	- lokale przeznaczone do najmu socjalnego	0	0	0	0	0	0
2.	Dostateczny ogółem w tym:	261	255	255	254	254	254
	- lokale mieszkalne	242	236	236	233	231	231
	- lokale przeznaczone do najmu socjalnego	19	19	19	21	23	23
4.	Budynki ogółem	397	409	404	399	394	389

Tabela nr 5

Lp.	Ocena stanu technicznego budynków gminnych oraz wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy	Kolejne lata					
		30.09. 2023	31.12. 2024	31.12. 2025	31.12. 2026	31.12. 2027	31.12. 2028
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	Dobry ogółem w tym:	26	33	34	36	40	40
	- budynki mieszkalne stanowiące 100% własność Gminy,	7	5	6	7	7	7
	- budynki mieszkalne stanowiące współwłasność Gminy	19	28	28	29	33	33
2.	Dostateczny ogółem w tym:	73	70	68	65	58	55
	- budynki mieszkalne stanowiące 100% własność Gminy,	9	7	6	6	5	5
	- budynki mieszkalne stanowiące współwłasność Gminy	64	63	62	59	53	50
3.	Niezadawalający ogółem w tym:	3	3	2	2	1	1
	- budynki mieszkalne stanowiące 100% własność Gminy,	0	0	0	0	0	0
	- budynki mieszkalne stanowiące współwłasność Gminy	3	3	2	2	1	1
4.	Budynki ogółem	102	106	104	102	99	96

Użyte w tabeli nr 4 i nr 5 określenia oznaczają:

- a) stan dobry – budynek oraz lokale w okresie objętym prognozą nie wymagają gruntownych remontów, wymagane jest jedynie wykonywanie robót mających na celu utrzymanie sprawności technicznej elementów,
- b) stan dostateczny - elementy konstrukcji budynku są w dobrym stanie, natomiast inne elementy budynku oraz lokali należy naprawiać, konserwować lub wymieniać (np. wymiana drzwi, okien, konserwacja pokrycia dachowego, wymiana instalacji wewnętrznych w budynkach i lokalach),
- c) stan niezadawalający - elementy budynków posiadają znaczne uszkodzenia, cechy i właściwości wbudowanych materiałów posiadają obniżoną klasę, a okres ich użytkowania przekroczył trwałość techniczną. Budynki jednak nie zagrażają bezpieczeństwu mieszkańców i nadają się do dalszej eksploatacji.

4. 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 3.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata

§ 4. 1. Jednym z ważniejszych problemów, które należy rozwiązać w dziedzinie gospodarki mieszkaniowej, jest zły stan techniczny budynków i lokali. W dużej mierze stan ten wynika z wieku budynków, sposobu ich utrzymania i użytkowania, a przede wszystkim z wysokości środków finansowych jakie można przeznaczyć na wykonanie koniecznych remontów.

2. Plan remontów na lata 2024-2028 uwzględni priorytety przyjęte dla uzyskania poprawy stanu technicznego zasobu mieszkaniowego i podniesienia standardu warunków mieszkaniowych, z zachowaniem pierwszeństwa dla tych robót, od których zależy bezpieczeństwo mieszkańców. Plan uwzględni również potrzeby w zakresie wykonania ulepszeń lokali mieszkalnych poprzez wykonanie przyłączy i wewnętrznych instalacji wodno-kanalizacyjnych, gazowych, elektrycznych, centralnego ogrzewania oraz wymianę stolarki okiennej.

3. Podstawę określenia potrzeb remontowych i modernizacyjnych stanowią wykonywane zgodnie z przepisami prawa budowlanego przeglądy techniczne budynków oraz zgłoszenia lokatorskie i związane z nimi wizje lokalne dokonywane przez służby techniczne zarządcy.

4. Potrzeby oraz plan remontów i modernizacji budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata 2024 - 2028 określone zostały w poniższych tabelach.

Tabela nr 6

Potrzeby remontowe budynków (szt.)

Lp.	Rodzaj robót	Kolejne lata			
		2024	2025	2026	2027
1	2	3	4	5	6
1.	Ogólnobudowlane remonty elewacji, klatek schodowych	85	80	77	75
2.	Dekarskie remonty kapitalne pokryć dachowych	46	44	42	35
3.	Elektryczne wymiana wewnętrznej linii zasilania	42	38	35	32
4.	Wodno – kanalizacyjne remont pionów wraz z podejściem pod urządzenia odbiorcze	54	52	49	47
5.	Gazowe kompleksowa wymiana instalacji w całym budynku	46	44	42	38

Tabela nr 7

Potrzeby remontowe lokali (szt.)

Lp.	Rodzaj robót	Kolejne lata			
		2024	2025	2026	2027
1	2	3	4	5	6
1.	Instalacje gazowe (wymiana instalacji)	140	132	125	117
2.	Instalacje elektryczne (wymiana instalacji)	156	148	140	130
3.	Instalacje wodno - kanalizacyjne (wykonanie lub wymiana instal.)	90	85	82	77
4.	Ogólnobudowlane - piece grzewcze, c.o. etażowe, wentylacje nawiewno - wywiewne, stolarka okienna	218	208	192	188

Tabela nr 8

Plan remontów budynków (szt.)

Lp.	Rodzaj robót	Kolejne lata			
		2024	2025	2026	2027
1	2	3	4	5	6
1.	Ogólnobudowlane: remonty elewacji, klatek schodowych	9	8	8	7
2.	Dekarskie: remonty kapitalne pokryć dachowych	6	5	6	5
3.	Elektryczne: wymiana wewnętrznej linii zasilania	15	15	13	10
4.	Wodno-kanalizacyjne: remont pionów wraz z podejściem pod urządzenia odbiorcze	8	9	10	9
5.	Gazowe: kompleksowa wymiana instalacji w całym budynku	5	5	5	6

Tabela nr 9

Plan remontów lokali (szt.)

Lp.	Rodzaj robót	Kolejne lata			
		2024	2025	2026	2027
1	2	3		5	6
1.	Instalacje gazowe (wymiana instalacji)	15	15	15	16
2.	Instalacje elektryczne (wymiana instalacji)	20	18	18	18
3.	Instalacje wod.- kanalizacyjne (wykonanie lub wymiana instal.)	15	15	16	16
4.	Ogólnobudowlane - piece grzewcze, c.o. etażowe, wentylacje nawiewno-wywiewne, stolarka okienna	25	25	25	20

5. Remonty części wspólnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy są realizowane na podstawie prawomocnych uchwał podejmowanych na zebraniach, które odbywają się corocznie w pierwszym kwartale danego roku lub w razie potrzeby - w trakcie roku. Realizacja robót uzależniona jest od zdolności finansowych wspólnot, a także od woli większości właścicieli. We wspólnotach mieszkaniowych z udziałem Gminy, gdzie planowane są prace wpływające na poprawę stanu technicznego budynków oraz bezpieczeństwo ich mieszkańców, Gmina każdorazowo głosować będzie za podejmowaniem takich uchwał, zabezpieczając odpowiednie środki finansowe.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 5. 1. Gmina gospodaruje gminnym zasobem mieszkaniowym mając na względzie trzy kierunki:

- 1) przydzielanie lokali mieszkalnych,
- 2) prywatyzację lokali mieszkalnych na rzecz najemców,
- 3) sprzedaż wolnych lokali.

2. W latach objętych Programem przewiduje się podjęcie przez Radę Miejską uchwały określającej szczegółowe zasady sprzedaży mieszkań komunalnych na rzecz ich najemców, uwarunkowane udzieleniem bonifikaty.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach przedstawiona została w poniższej tabeli.

Tabela nr 10

Lp.	Wyszczególnienie	Kolejne lata			
		2024	2025	2026	2027
1	2	3	4	5	6
1.	Ilość sprzedanych lokali mieszkalnych	2	5	5	5

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 6. 1. Polityka czynszowa Gminy w latach obowiązywania Programu powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu, aby wpływy pokrywały koszty utrzymania bieżącego zasobu mieszkaniowego na zadowalającym poziomie technicznym.

2. Bazową stawkę czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej za lokale mieszkalne oraz za najem socjalny lokalu ustala w drodze zarządzenia Burmistrz Piławy Górnej, w oparciu o zasady określone niniejszą uchwałą.

3. Stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu z zasobu mieszkaniowego Gminy obejmuje stawkę bazową czynszu z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu.

4. Stawka bazowa czynszu może zostać podwyższona nie częściej niż raz w roku w oparciu o zasady wynikające z niniejszej uchwały.

§ 7. 1. Dokonywanie zmian w wysokości czynszu może nastąpić w czasie trwania umowy najmu, w przypadku gdy:

- 1) zwiększy się wartość użytkowa lokalu wskutek dokonanych przez Wynajmującego prac remontowych
 - nie dotyczy to czynszu najmu socjalnego;
- 2) zmniejszy się wartość użytkowa lokalu wskutek pogorszenia się stanu technicznego budynku lub lokalu wskutek wystąpienia czynników mających charakter siły wyższej lub innych niezależnych od najemcy.

2. Podstawą dokonania zmian w wysokości czynszu z przyczyn zawartych w ust. 1 powinien być protokół potwierdzający fakt uzasadniający podwyżkę lub obniżkę czynszu.

3. Dokonanie przez najemcę ulepszeń lokalu mieszkalnego na koszt najemcy za zgodą wynajmującego i na podstawie pisemnej umowy określającej sposób rozliczeń nie powoduje zmiany wysokości czynszu najmu

- nie dotyczy to jednak zmiany systemu ogrzewania przez okres dwóch pierwszych lat.

§ 8. Czynniki podwyższające i obniżające wartość lokali.

1. Ustala się czynniki podwyższające bazową stawkę czynszu:

- 1) lokal wyposażony w instalacje wod- kan, elektryczną, gazową, centralne ogrzewanie - 20%,
- 2) remont/ modernizacja budynku przeprowadzona w ostatnich 5 latach polegająca na remoncie dachu, elewacji lub innym remoncie mającym wpływ na korzystanie ze wszystkich lokali w budynku – 30%,
- 3) remont lokalu, polegający na wykonaniu łazienki, instalacji wod - kan, zmianie sposobu ogrzewania, wymianie okien, drzwi, remoncie podłóg i innych prac wpływających na polepszenie stanu technicznego lokalu, przeprowadzony w ciągu ostatnich 5 lat – 20%.

2. Ustala się czynniki obniżające bazową stawkę czynszu:

- wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan:

- a) brak w toalety w lokalu - 10%,
- b) brak łazienki w lokalu - 10%,
- c) brak CO etażowego - 10%,
- d) stan techniczny budynku - niezadowolający - 10%.

3. Suma zwyżek lub zniżek dla danego lokalu nie może przekroczyć 50% stawki bazowej czynszu.

4. Czynniki podwyższające i obniżające stawkę bazową czynszu nie dotyczą czynszu najmu socjalnego lokali oraz pomieszczeń tymczasowych.

5. Zróżnicowanie wysokości czynszu powinno skłaniać najemców do dokonywania zamian z mieszkań o dużej powierzchni i wysokim standardzie, na mieszkania mniejsze, w których koszty utrzymania są niższe i adekwatne do ich sytuacji materialnej.

6. Odstępuje się od określenia wpływu położenia budynków i położenia lokali w budynkach na wysokość stawki czynszu ze względu na brak występowania na terenie Gminy obiektywnych kryteriów pozwalających na ocenę bardziej korzystnego lub mniej korzystnego położenia budynków lub położenia lokali w budynkach.

§ 9. 1. Przyjmuje się możliwość stosowania obniżek czynszu naliczonego według obowiązujących stawek, w stosunku do najemców o niskich dochodach, pod warunkiem, że obniżka wysokości czynszu jest na poziomie nie mniejszym niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu.

2. Obniżki czynszu udziela się na okres 12 miesięcy.

3. Decyzję w sprawie obniżki czynszu podejmuje Burmistrz, na wniosek najemcy lokalu mieszkalnego stanowiącego własność Gminy.

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

§ 10. 1. Zarządcą budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy jest podmiot, któremu na podstawie umowy powierzono zarządzanie i administrowanie lokalami wchodzącymi w skład tego zasobu.

2. Zasady zarządzania i administrowania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy określa umowa, o której mowa w ust. 1.

3. Zarządzanie budynkami stanowiącymi własność wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy wykonywane jest również przez zarządców nieruchomości, zgodnie z zasadami określonymi w ustawie o własności lokali.

4. Zarządzanie nieruchomościami komunalnymi polega na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości i ich części przynajmniej w stanie nie pogorszonym, zgodnie z ich przeznaczeniem, na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia, w szczególności poprzez:

- 1) prowadzenie ewidencji budynków i lokali,
- 2) zawieranie i wypowiedzanie umów najmu lokali mieszkalnych, lokali przeznaczonych do najmu socjalnego i zamiennych na podstawie zezwoleń wydawanych przez Burmistrza,
- 3) utrzymywanie budynków i lokali w należyтым stanie technicznym, sanitarnym i estetycznym,
- 4) zawieranie umów z dostawcami mediów,
- 5) pobieranie czynszów i opłat za lokale,
- 6) windykację zaległości czynszowych, za media i odpady komunalne,
- 7) prowadzenie spraw remontowych w budynkach komunalnych i wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy, objętych umową o zarządzanie,
- 8) prowadzenie postępowań z zakresu zamówień publicznych na prace remontowe.

5. W okresie objętym Programem nie przewiduje się zmian w sposobie zarządzania.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 11. 1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są przychody z tytułu czynszów za:

- 1) najem lokali mieszkalnych i lokali przeznaczonych do najmu socjalnego,
- 2) najem lokali użytkowych,
- 3) dzierżawę komórek i garaży,
- 4) dzierżawę ogrodów przydomowych,
- 5) dzierżawę terenów gminnych zabudowanych garażami lub pomieszczeniami stanowiącymi własność osób trzecich.

2. Dodatkowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być:

- 1) fundusze unii europejskiej i budżetu państwa,
- 2) środki z budżetu Gminy,
- 3) kredyty wspólnot mieszkaniowych budynków z udziałem Gminy.

3. Procentowy udział źródeł finansowania zasobu w poszczególnych latach przedstawia poniższa tabela.

Tabela nr 11

Lp.	Źródła finansowania w %	Kolejne lata			
		2024	2025	2026	2027

1	2	3	4	5	6
1.	Przychody z tytułu czynszów	65	70	60	60
2.	Fundusze unii europejskiej i budżetu państwa	15	10	10	10
3.	Środki z budżetu Gminy	20	20	30	30
4.	Razem	100	100	100	100

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 koszty inwestycyjne

§ 12. 1. Zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, obowiązek zaspokojenia podstawowych potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach spoczywa na gminach. Dlatego też, polityka mieszkaniowa gmin, polegająca na dotowaniu mieszkalnictwa przy pomocy środków publicznych nakierowana jest przede wszystkim na pomoc (w tym również finansową) najuboższej grupie społeczeństwa.

2. Wysokość planowanych wydatków związanych z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach określa poniższa tabela.

Tabela nr 12

Lp.	Rodzaj wydatków	Kolejne lata			
		2024	2025	2026	2027
1	2	3	4	5	6
1.	Eksploatacja bieżąca	736.000,00	780.000,00	800.000,00	850.000,00
2.	Remonty, modernizacja	684.000,00	750.000,00	800.000,00	850.000,00
3.	Koszty zarządu nieruchomościami	713.000,00	800.000,00	850.000,00	880.000,00
4.	Inwestycje	370.000,00	300.000,00	400.000,00	450.000,00
5	Razem	2.503.000,00	2.630.000,00	2.850.000,00	3.030.000,00

Rozdział 9.

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

§ 13. 1. Gmina popiera i stwarza warunki dla przedsięwzięć mających wpływ na racjonalizację i poprawę wykorzystania mieszkaniowego zasobu Gminy, poprzez:

- 1) umożliwianie zamian mieszkań, zarówno pomiędzy najemcami lokali komunalnych, jak i z najemcami zajmującymi mieszkania w innych zasobach,
- 2) przeprowadzanie remontów mieszkań i budynków gminnych,
- 3) uczestniczenie w remontach części wspólnych budynków wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy,
- 4) przeznaczanie lokali mieszkalnych o znacznym stopniu zużycia do remontu na koszt własny przyszłego najemcy, w zamian za czasowe zwolnienie z czynszu,
- 5) tworzenie zasobu lokali przeznaczonych do najmu socjalnego i pomieszczeń tymczasowych w najmniej atrakcyjnych lokalizacjach dla osób zakłócających porządek domowy lub dewastujących zajmowane lokale,
- 6) dostosowanie standardu i wielkości lokalu mieszkalnego do możliwości finansowych i stanu rodzinnego najemcy, a tym samym stworzenie rodzinom posiadającym odpowiednie zasoby finansowe, a zajmującym lokale komunalne o niskim standardzie, możliwości polepszenia warunków mieszkaniowych poprzez zamianę na lokal o wyższym standardzie,
- 7) zasiedlanie nowo wybudowanych mieszkań przez najemców rokujących regularne uiszczanie opłat za najem oraz nie stwarzających zagrożenia dewastacją lokalu lub części wspólnych budynku,

- 8) odzyskiwanie lokali o niskim standardzie z przeznaczeniem do najmu socjalnego, w tym dla osób, w stosunku do których sąd orzekł eksmisję,
- 9) kierowanie osób objętych prawomocnymi wyrokami, z których nie wynika uprawnienie do otrzymania lokalu przeznaczonego do najmu socjalnego, do placówek tymczasowego zakwaterowania,
- 10) zmniejszanie liczby wspólnot mieszkaniowych z niskim udziałem Gminy.

2. Niezbędnym instrumentem realizacji celów określonych w ust. 1 będą zamiany lokali mieszkalnych oraz sprzedaż lokali.

3. W stosunku do najemców lokali komunalnych, znajdujących się w trudnej sytuacji finansowej, Gmina będzie kontynuowała takie działania, jak:

- 1) przyznawanie dodatków mieszkaniowych,
- 2) rozkładanie na raty zaległości czynszowych,
- 3) kojarzenie zamian lokatorskich.

UZASADNIENIE

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego nakłada na Gminę obowiązek uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, na co najmniej pięć kolejnych lat.

Celem strategicznym Programu jest tworzenie warunków do właściwego i sprawnego realizowania ustawowych zadań Gminy w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, a także dokonanie analizy aktualnego stanu gminnej gospodarki mieszkaniowej i określenie podstawowych kierunków działania Gminy w zakresie gospodarowania posiadanym zasobem mieszkaniowym.

Niniejsze opracowanie jest kontynuacją programu opracowanego na lata 2019-2023 i obejmuje:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne,
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata,
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach,
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu,
- 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowy zasobem Gminy w kolejnych latach,
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach,
- 7) 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,
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Regulacje zawarte w Programie mają służyć realizacji zadania własnego Gminy, polegającego na tworzeniu warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach, a tym samym przeciwdziałaniu bezdomności mieszkańców.

Wieloletni programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Piława Górna na lata 2024 - 2028 jest dokumentem skorelowanym z potrzebami mieszkaniowymi, możliwościami budżetu Gminy, siłą nabywczą gospodarstw domowych oraz prognozowanym procesem rozwoju Gminy.

Uchwała nie rodzi skutków finansowych.

Wobec powyższego, podjęcie uchwały uważa się za zasadne.