

**UCHWAŁA NR XXVII/303/17
RADY MIEJSKIEJ W TRZEBNICY**

z dnia 29 marca 2017 r.

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania
mieszkaniowym zasobem Gminy Trzebnica na lata 2017– 2021**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2016 r., poz. 446, zm. poz. 1579 i 1948.) i art. 4 i art. 21 ust. 1 pkt 1, ust. 2, 4, 5, art. 23 ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. 2016 r., poz. 1610) uchwała się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Trzebnica na lata 2017 – 2021, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Trzebnica.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Trzebnicy

Mateusz Stanisław

Załącznik do Uchwały Nr XXVII/303/17
Rady Miejskiej w Trzebnicy
z dnia 29 marca 2017 r.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Trzebnica na lata 2017 – 2021

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Trzebnica obejmuje lata 2017 – 2021 i określa podstawowe kierunki działania Gminy Trzebnica w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym.

2. Dla opracowania programu przyjęto wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Trzebnica według stanu na 31 października 2016 roku.

Rozdział 2. Mieszkaniowy zasób Gminy Trzebnica

1. Zgodnie z art. 4 ust. 1 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, z późn. zm.) zadaniem własnym gminy jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

2. Gmina zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw o niskich dochodach poprzez zapewnienie im lokalu.

3. Zasady wynajmowania lokali określa Uchwała Nr XIV/14 Rady Miejskiej w Trzebnicy z dnia 31 stycznia 2008 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Trzebnica.

4. Organem opiniodawczym Burmistrza Gminy Trzebnica w sprawach mieszkaniowych jest Społeczna Komisja Mieszkaniowa.

5. Mieszkaniowy zasób Gminy Trzebnica objęty niniejszym programem tworzą lokale położone w budynkach stanowiących własność Gminy Trzebnica oraz lokale położone w budynkach wspólnot mieszkaniowych:

1) Wykaz lokali i budynków

Lp.	TREŚĆ	ilość budynków
1	Budynki mieszkalne	131
a)	budynki komunalne	18
b)	wspólnoty mieszkaniowe	113
2	Mieszkania komunalne	301
a)	mieszkania komunalne w budynkach komunalnych	72
	w tym : mieszkania socjalne	51
b)	mieszkania komunalne we wspólnotach mieszkaniowych	178

2) Powierzchnia użytkowa lokali

Lp.	TREŚĆ	Powierzchnia użytkowa (m ²)
1	Powierzchnia lokali mieszkalnych komunalnych	11 129,10
a)	mieszkania komunalne w budynkach komunalnych	3 275,67
	w tym : mieszkania socjalne	1 215,90
b)	mieszkania komunalne we wspólnotach mieszkaniowych	6 637,53

Rozdział 3.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego

1. Ze względu na wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów technicznych i budowlanych wszystkie budynki wymagają remontów i modernizacji.

Struktura wieku budynków komunalnych

Lp.	Wiek budynku	ilość budynków	stosunek do ogólnej liczby budynków (%)
1	do 50 lat	4	12
2	od 50 do 100 lat	6	18
3	powyżej 100 lat	23	70

2. Podstawowym celem remontów i modernizacji jest zapewnienie bezpieczeństwa lokatorom, stąd w pierwszej kolejności podejmowane będą prace zmierzające do zabezpieczenia konstrukcji budynków i zabezpieczenia instalacji technicznych oraz zapewnienia bezpieczeństwa przeciwpożarowego.

3. Stwierdza się konieczność powiększenia zasobu lokali socjalnych na potrzeby lokatorów, wobec których sądy powszechne orzekają eksmisję, w większości zobowiązując gminę do zapewnienia lokalu socjalnego.

Rozdział 4.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali

1. Głównym celem Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Trzebnica na lata 2017-2021 jest poprawa stanu technicznego lokali i budynków wchodzących w skład tego zasobu.

2. Polityka remontowa w celu racjonalizowania działań w zakresie utrzymania i poprawy stanu zasobu mieszkaniowego uwzględnienia:

1) Potrzeby remontowe:

- a) utrzymanie stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie użytkowania,
- b) ochrona zdrowia i życia ludzi w pomieszczeniach budynku,
- c) zapewnienie użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem, zgodnie z przeznaczeniem, w szczególności zapewnienie warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę, gaz, energię cieplną, energię elektryczną, odprowadzenie ścieków, usuwanie odpadów stałych oraz ochronę przeciwpożarową,
- d) utrzymanie wymaganego stanu estetycznego budynku, a w przypadku wpisania budynku do rejestru zabytków – zachowania jego wartości podlegających ochronie konserwatorskiej,
- e) zapewnienie możliwości racjonalizacji zużycia wody i nośników energii przez użytkowników.

2) Priorytety remontowe:

- a) remonty dachów, rynien i rur spustowych,
- b) doszczelnienie lub wymiana instalacji gazowych wewnętrznych,
- c) udroźnienie, przebudowa i dobudowa przewodów kominowych spalinowych i wentylacyjnych,
- d) naprawa lub wymiana uszkodzonych elementów konstrukcyjnych budynku,
- e) remonty bieżące i zabezpieczające budynek przed zniszczeniem,
- f) roboty elektryczne i odgromowe,
- g) remonty lub wymiana pieców kaflowych,
- h) instalacja wodno – kanalizacyjna i centralnego ogrzewania.

3. Wprowadzenie niniejszego programu ma na celu osiągnięcie następujących korzyści:

- a) zmniejszenie awaryjności instalacji wewnętrznych, co obniży koszty eksploatacji budynków,

- b) zlikwidowanie niekorzystnych zjawisk , takich jak: wilgoć, pleśń i grzyb, obniży koszty eksploatacji i remontów bieżących związanych z usuwaniem ich skutków,
- c) zahamowanie procesu degradacji budynków pozwoli na utrzymanie istniejącego zasobu bez konieczności rozbiórek.

Rozdział 5. Planowana sprzedaż lokali

1. Sprzedaż lokali mieszkalnych w mieście Trzebnica odbywa się na podstawie Uchwały nr XXIV/276/04 Rady Miejskiej w Trzebnicy z dnia 29 grudnia 2004 roku w sprawie zasad sprzedaży mieszkań komunalnych w mieście Trzebnica.

2. Natomiast sprzedaż lokali mieszkalnych na terenach wiejskich odbywa się na podstawie Uchwały nr V/32/94 Rady Miasta i Gminy Trzebnica z dnia 24 listopada 1994r. w sprawie zasad sprzedaży nieruchomości zbudowanych i niezabudowanych położonych na terenach wiejskich Gminy Trzebnica z późniejszymi zmianami.

Ilość zbywanych lokali w poszczególnych latach :

Lp.	Rok	Ilość
1	2013	23
2	2014	15
3	2015	20
4	2016(półro cze)	5
5	Razem	63

3. Na podstawie danych określonych w ust. 2 , określa się prognozę dalszej sprzedaży w latach 2017-2021 na poziomie 18 lokali rocznie.

4. Przyjmuje się następujące kierunki działania :

- a) Typowanie w pierwszej kolejności do sprzedaży mieszkań w budynkach komunalnych o małej liczbie lokali.
- b) Podjęcie starań zmierzających do sprzedaży przede wszystkim lokali w budynkach wymagających znacznych nakładów finansowych.

5. Pierwszeństwo w nabyciu lokali mieszkalnych przeznaczonych do sprzedaży przysługuje najemcom lokali, z którymi umowy najmu zostały zawarte na czas nieoznaczony. Sprzedaż następuje w trybie bez przetargowym .

Rozdział 6. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu

1. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- a) za lokale mieszkalne ,
- b) za lokale socjalne,
- c) za pomieszczenia tymczasowe.

2. Uwzględniając niewystarczające środki finansowe na pokrycie kosztów eksploatacji i remontów budynków, zakłada się wzrost czynszu za wynajem mieszkań komunalnych do 25 % rocznie. Obecnie stawka bazowa czynszu od 1 maja 2012 r. wynosi 4,60 zł. Ustala się terminy zmian stawek czynszu raz w roku kalendarzowym.

3. Stawki czynszu za 1 m kw. powierzchni użytkowej lokali ustala Burmistrz Gminy Trzebnica.

4. Ustala się czynniki zmniejszające i zwiększające stawki czynszu dotyczącego lokali mieszkalnych:

- 1) Czynniki zmniejszające stawkę bazową z tytułu wyposażenie technicznego mieszkania i położenia mieszkania:

- a) brak gazu przewodowego – 5%

- b) brak łazienki – 5%
 - c) wspólne użytkowanie w.c. – 5%
 - d) kuchnia bez oświetlenia naturalnego – 5%
 - e) mieszkania położone poza miastem Trzebnica – 25%
 - f) mieszkanie w suterenie – 10%
 - g) mieszkanie położone w budynku przeznaczonym na lokale socjalne: przy ul. B. Chrobrego 30 w Trzebnicy, w Blizocinie nr 1 i nr 1a – 25%
 - h) mieszkanie zawilgocone – 50%
 - i) mieszkanie położone w budynku przeznaczonym do rozbiórki – 50%
- 2) Czynniki zwiększające stawkę bazową:
- a) mieszkanie z dostawą ciepła z zewnątrz – 15%
 - b) mieszkanie na I piętrze – 10%
 - c) mieszkanie na II piętrze – 5%
 - d) mieszkanie położone w budynku po remoncie kapitalnym elewacji – 50%
 - e) mieszkanie położone w budynku po remoncie kapitalnym elewacji wraz z ociepleniem budynku – 25%
 - f) mieszkanie wyposażone w instalacje c.o. gazową, wykonaną przez wynajmującego – 15%

5. Łącznie obniżenie stawki czynszu nie może przekroczyć 50%. Obliczenie ostatecznej stawki następuje poprzez sumowanie zniżek i zwwyżek określonych w ust. 4.pkt 1 i ust. 4.pkt 2.

5. Czynsz za lokale mieszkalne i socjalne opłacają najemcy lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy.

6. Osoby najmujące lokale socjalne opłacają czynsz w wysokości 50% najniższej stawki czynszu obowiązującej na terenie Gminy, obliczonego według zasad obowiązujących dla lokali mieszkalnych.

7. Czynsz za lokal zamienny, wynajmowany na czas koniecznej naprawy lokalu lub budynku, nie może być wyższy niż za lokal dotychczasowy, bez względu na jego wyposażenie techniczne.

Rozdział 7. Zarządzanie budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy

1. Administrowanie mieszkaniowym zasobem Gminy jest wykonywane przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Trzebnicy.

2. Na lata 2017 – 2021 nie przewiduje się zmian w sposobie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Rozdział 8. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

1. Finansowanie gospodarki mieszkaniowej w latach 2017 – 2021 odbywać się będzie z wpływów z czynszów za lokale z mieszkaniowego zasobu gminy oraz z innych środków finansowych pozyskanych przez gminę w ramach dostępnych programów i funduszy.

2. W budynkach stanowiących współwłasność gminy źródło finansowania stanowi fundusz remontowy ustalony przez współwłaścicieli nieruchomości .

Rozdział 9. Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji , koszty remontów, modernizacji budynków i lokali, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi oraz wydatki inwestycyjne

1. Prognoza wydatków w latach obowiązywania programu .

Lp	Koszty / Rok	2017	2018	2019	2020	2021
1	Bieżąca eksploatacja	240 500,00	260 500,00	281 000,00	303 000,00	323 000,00
	Niezbędne remonty	380 000,00	420 000,00	443 000,00	469 000,00	499 000,00

2	i modernizacja budynków i lokali					
3	Koszty zarządu nieruchomości	954 500,00	1 014 500,00	1 055 000,00	1 095 000,00	1 138 000,00
4	Razem	<u>1 575 000,00</u>	<u>1 695 000,00</u>	<u>1 779 000,00</u>	<u>1 867 000,00</u>	<u>1 960 000,00</u>

Rozdział 10.

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizowania gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

1. W celu umożliwienia pełnej prywatyzacji we wspólnotach mieszkaniowych prowadzone będą działania polegające na wskazaniu lokalu zamiennego najemcy nie korzystającemu z oferty nabycia lokalu .

2. W celu racjonalizacji gospodarki mieszkaniowej gminy, podejmowane będą działania zmierzające do:

- a) umożliwienia zamiany mieszkań najemcom ,
- b) obniżenie kosztów eksploatacyjnych ,
- c) sprzedaży lokali znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych,
- d) wypowiedzenia umów najemcom , którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe poza zasobem gminy,
- e) podjęcia działań w celu budowy tanich mieszkań.

UZASADNIENIE

Uchwalanie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy jest ustawowym obowiązkiem rady gminy wynikającym z art. 21 ust.1 pkt. 1 oraz ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 1610).

W myśl przywołanych przepisów wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy uchwała się na okres co najmniej pięciu lat i określa on w szczególności:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale mieszkalne i socjalne,
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikające 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 mieszkaniowym 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 racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:
 - a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
 - b) planowaną sprzedaż lokali.

Mając powyższe na uwadze podjęcie niniejszej uchwały należy uznać za konieczne i uzasadnione.