

**UCHWAŁA NR XXXIII/265/21
RADY GMINY KOSTOMŁOTY**

z dnia 30 marca 2021 r.

w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy

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 (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) uchwala się, co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy na lata 2021 - 2030 w brzmieniu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kostomłoty.

§ 3. Traci moc uchwała nr XLIII/270/17 Rady Gminy Kostomłoty z dnia 30 października 2017 r. w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy, uchwała nr XIV/109/19 Rady Gminy Kostomłoty z dnia 29 października 2019 r. w sprawie zmiany załącznika do uchwały Rady gminy Kostomłoty nr XLIII/270/17 Rady Gminy Kostomłoty z dnia 30 października 2017 r. w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy.

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

Przewodniczący Rady
Gminy Kostomłoty

Agnieszka Śladowska

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY NA LATA 2021- 2030

I. Postanowienia ogólne

1. Ilekroć w programie mowa o ustawie rozumie się ustawę z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
2. W celu stworzenia na terenie gminy warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wynikających z ustawy tworzy się na terenie gminy mieszkaniowy zasób gminy.
3. W skład tego zasobu wchodzi lokale oraz pomieszczenia stanowiące własność gminy.
4. Wykaz lokali oraz pomieszczeń wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy zawiera załącznik nr 1 do niniejszego programu.

II. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Kostomłoty objęty Programem tworzą lokale mieszkalne usytuowane w budynkach stanowiących w 100 % własność Gminy oraz lokale i pomieszczenia mieszkalne w budynkach stanowiących współwłasność z osobami fizycznymi.
2. Prognozuje się zmianę wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Kostomłoty poprzez jego zmniejszenie w związku z planowaną sprzedażą lokali mieszkalnych.
3. W związku z realizacją nowego obowiązku ustawowego w zakresie zapewnienia tymczasowych pomieszczeń, o których mowa w art. 1046 § 4 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego Gmina Kostomłoty planuje utworzyć zasób tymczasowych pomieszczeń w zależności od potrzeb poprzez wykorzystanie lokali będących w zasobie tj. zmianę statusu lokali mieszkalnych i użytkowych oraz adaptację pomieszczeń niemieszkalnych na mieszkalne jak również zawieranie odrębnych umów z innymi podmiotami. Wielkość gminnego zasobu mieszkaniowego oraz aktualny stan techniczny poszczególnych lokali określa **załącznik nr 1** w perspektywie lat 2021 - 2030 nie przewiduje się powiększenia zasobów mieszkaniowych.

III. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali.

1. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy uzależniony jest od wieku budynków, przeprowadzonych w przeszłości remontów oraz stanu jego utrzymania. Stan zasobu mieszkaniowego wymaga znacznych nakładów, a wpływy z czynszów oraz możliwości finansowe gminy, które są ograniczone, nie zapewniają środków finansowych na pokrycie kompleksowych kosztów remontów lokali i budynków. Przewiduje się, że w latach 2021 – 2030 będą prowadzone bieżące naprawy i konserwacje, które mają za zadanie utrzymanie budynków w stanie niepogorszonym oraz zapewnienie bezpieczeństwa budynków i ich mieszkańców.
2. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji budynków, lokali oraz pomieszczeń, wynikający ze stanu technicznego, zawiera **załącznik nr 2** do programu.

IV. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

Przewiduje się, że sprzedaż lokali mieszkalnych w poszczególnych latach będzie uzależniona od zainteresowania najemców wykupem mieszkań. Gmina jednak będzie dążyć do sprzedaży lokali wtedy kiedy leży to w interesie gminy.

V. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. W lokalu należącym do mieszkaniowego zasobu gminy Wójt Gminy będzie ustalał stawkę bazową czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów ustaw w drodze zarządzenia.

2. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczenia opłat związanych z eksploatacją mieszkania a niezależnych od właściciela, tj. opłat za dostawę do lokalu energii cieplnej i elektrycznej, gazu i wody oraz odbiór nieczystości płynnych i stałych.

3. Wójt może podwyższyć stawkę bazową czynszu nie częściej niż 1 raz w roku.

4. Ustalona stawka bazowa będzie stanowiła podstawę (100%) i będzie podwyższana lub obniżana

o odpowiedni % w zależności od czynników podwyższających i obniżających wartość użytkową lokalu:

1) czynniki obniżające stawkę czynszu za:

a) brak instalacji wodociągowej w mieszkaniu -20%

b) brak wc lub łazienki w mieszkaniu – 20%

c) ciemna kuchnia (bez otworów okiennych) – 10%

d) mieszkanie na poddaszu – 10%

e) standard lokalu poniżej przeciętny -50%

2) czynniki podwyższające stawki czynszu za:

a) lokal o współczesnym standardzie + 30%

b) lokal wyposażony we wszystkie urządzenia techniczne oraz instalacje (c.o., wod-kan, instalacja grzewcza) + 10%

c) standard lokalu powyżej przeciętny + 20%

VI. 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

Wszelkie decyzje związane z gminnym zasobem mieszkaniowym w zakresie zarządzania budynkami, lokalami, pomieszczeniami oraz wynikające z ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego podejmowane będą bezpośrednio przez Wójta Gminy poprzez zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno - finansowej nieruchomości, zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości, bieżące administrowanie nieruchomością, utrzymanie nieruchomości w stanie nie pogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem, uzasadnionego inwestowania w tę nieruchomość.

VII. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są przychody pochodzące z najmu lokali.

2. Dodatkowym źródłem finansowania mogą być inne dochody z budżetu gminy.

3. Ustala się, że ulepszenia lokali mieszkalnych będą mogły być wykonywane i sfinansowane przez lokatora za zgodą właściciela lokal, po zawarciu umowy z lokatorem co do sposobu rozliczenia poniesionych przez lokatora kosztów ulepszenia.

VIII. Wysokość planowanych 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 zawiera załącznik nr 3 do programu.

1. Wysokość planowanych wydatków przedstawionych w załączniku nr 3 może ulec zmianie.

2. W latach objętych programem nie przewiduje się nowych inwestycji mogących powiększyć mieszkaniowy zasób gminy za wyjątkiem ewentualnych adaptacji istniejących budynków i pomieszczeń.

IX. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy a w szczególności:

1. Remonty budynków i lokali nie będą wymagały przydzielenia najemcy lokalu zamiennego.
2. Weryfikacja umów najmu i wypowiedzanie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe poza zasobem gminy - posiadają tytuł prawny do innego lokalu mieszkaniowego.
3. Poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem planuje się uzyskać poprzez ewentualną adaptację innych pomieszczeń i lokali użytkowych będących własnością gminy.

**Wykaz lokali oraz pomieszczeń mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy
Kostomłoty**

Lp.	Adres lokalu	Powierzchnia lokalu w m ²	Stan techniczny
1.	Budziszów 12 lokal mieszkalny nr 3	47,56	przeciętny
2.	Budziszów 13 lokal mieszkalny nr 1	43,48	przeciętny
3.	Budziszów 13 lokal mieszkalny nr 2	33,49	przeciętny
4.	Budziszów 13 lokal mieszkalny nr 4	33,46	przeciętny
5.	Budziszów 13 lokal mieszkalny nr 5	23,60	przeciętny
6.	Karczyce 12 pomieszczenia mieszkalne w szkole	41,00	przeciętny
7.	Karczyce 12 pomieszczenia mieszkalne w szkole	59,50	przeciętny
8.	Karczyce 12 pomieszczenia mieszkalne w szkole	60,50	przeciętny
9.	Karczyce 12 pomieszczenia mieszkalne w szkole	46,00	przeciętny
10.	Karczyce 12 pomieszczenia mieszkalne w szkole	31,00	przeciętny
11.	Mieczków 14 pomieszczenia mieszkalne w szkole	57,00	przeciętny
12.	Mieczków 14 pomieszczenia mieszkalne w szkole	56,00	przeciętny
13.	Mieczków 14 pomieszczenia mieszkalne w szkole	24,00	przeciętny
14.	Mieczków 14 pomieszczenia mieszkalne w szkole	38,50	przeciętny
15.	Osiek 19 budynek mieszkalny	103,93	przeciętny
16.	Piersno 43 lokal mieszkalny nr 1	65,95	przeciętny
17.	Piersno 43 lokal mieszkalny nr 2	21,60	przeciętny
18.	Piersno 43 lokal mieszkalny nr 3	27,77	przeciętny
19.	Ramułtowice 28 lokal mieszkalny nr 1	61,60	poniżej przeciętny
20.	Ramułtowice 34 lokal mieszkalny nr 7	29,00	poniżej przeciętny

**Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego
budynków, lokali i pomieszczeń mieszkalnych**

Nazwa zadania	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Rezerwa na nieprzewidziane remonty i naprawy	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000

Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty

Lp.	Koszty/lata	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
1.	Bieżąca eksploatacja	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000
2.	Remonty i modernizacja budynków i lokali	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000
3.	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
4.	Koszty inwestycyjne	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

Uzasadnienie

Zgodnie z ustawą z 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 2020 r., poz. 611) Rada gminy ma obowiązek uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Ustawa w/w określa szczegółowe wymogi dotyczące wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, przede wszystkim określa, iż taki program powinien być opracowany na co najmniej 5 lat, a następnie określa co powinien obejmować tj.:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach,
- 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 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 koszty 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.

Zgodnie bowiem, z art. 7 oraz art. 8 w/w ustawy, „w lokalach wchodzących w skład publicznego zasobu mieszkaniowego właściciel ustala stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową. Jeżeli właścicielem jest jednostka samorządu terytorialnego, stawki czynszu, o których mowa w art. 7, ustala organ wykonawczy tej jednostki w przypadku gminy - zgodnie z zasadami, o których mowa w art. 21 ust. 2 pkt 4;”

Ustawą 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 ustaw w art. 17 wskazano, że „uchwały, o których mowa w art. 21 ustawy zmienianej w art. 2 w brzmieniu dotychczasowym, podjęte przed dniem wejścia w życie art.2 niniejszej ustawy, zachowują ważność i mogą być zmieniane, jednakże nie dłużej niż przez 24 miesiące od dnia wejścia w życie art. 2 niniejszej ustawy.”

Dlatego też, podjęcie uchwały jest zasadne.

Sporządziła: Iwona Twardowska - Okła