

**Uchwała Nr XLIV/300/2017**

**Rady Miejskiej**

**w Głuszycy**

*z dnia 28 listopada 2017 r.*

**w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym  
Zasobem Gminy Głuszyca na lata 2018 - 2022**

*Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz.U. z 2017 r., poz. 1875 z późn. zm.) 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 (t.j. Dz.U. z 2016r., poz. 1610 z późn. zm.) Rada Miejska w Głuszycy uchwala, co następuje:*

**§ 1.** Przyjmuje się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Głuszyca na lata 2018 - 2022, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Głuszycy.

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

**PRZEWODNICZĄCY**  
Rady Miejskiej w Głuszycy  
*Grzegorz Malczarski*  
**Grzegorz Malczarski**

**Uzasadnienie**  
**do Uchwały Nr XLIV/300/2017**  
**Rady Miejskiej**  
**w Głuszycy**  
**z dnia 28 listopada 2017 r.**

Uchwalenie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy jest ustawowym obowiązkiem wynikającym 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. Zgodnie z powyższymi przepisami wieloletni program gospodarowania zasobem gminy powinien być opracowany na okres, co najmniej pięciu lat i zawierać następujące zagadnienia:

- 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 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, także wydatki inwestycyjne,
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

W związku z upływem okresu obowiązywania dotychczasowej uchwały w tej sprawie, przygotowany został program na kolejne pięć lat. Projekt niniejszej uchwały zawiera wszystkie określone w ustawie elementy wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Mając powyższe na uwadze, podjęcie niniejszej uchwały należy uznać za zasadne.

## **Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Głuszczyca na lata 2018- 2022**

### **Rozdział I Przepisy ogólne**

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Głuszczyca na lata 2018- 2022 określa w szczególności:

- 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 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, także wydatki inwestycyjne,
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

## Rozdział II

### Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Głuszycy tworzą lokale mieszkalne położone w budynkach, w których wyodrębniono własność lokali – wspólnoty mieszkaniowe, jak i w budynkach, stanowiących w całości własność Gminy Głuszycy.

Stan zasobów mieszkaniowych wg formy własności przedstawia poniższa tabela:

<b>Forma własności</b>	<b>Ilość budynków</b>	<b>Ilość lokali mieszkalnych</b>
Budynki stanowiące w całości własność Gminy Głuszycy	29	186
Budynki stanowiące wspólnoty mieszkaniowe, w których Gmina Głuszycy jest współwłaścicielem	184	639
<b>Razem</b>	<b>213</b>	<b>825</b>

2. Prognozowany stan wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Głuszycy z podziałem na lokale mieszkalne i socjalne przedstawia poniższa tabela:

	<b>2017 rok</b>	<b>2018 rok</b>	<b>2019 rok</b>	<b>2020 rok</b>	<b>2021 rok</b>	<b>2022 rok</b>
Lokale socjalne	30	35	40	45	52	59
Lokale mieszkalne	795	787	775	764	751	739
<b>Liczba lokali mieszkalnych ogółem</b>	<b>825</b>	<b>822</b>	<b>815</b>	<b>809</b>	<b>803</b>	<b>798</b>
<b>Powierzchnia użytkowa w m<sup>2</sup></b>	<b>34 199</b>	<b>33 919</b>	<b>33 674</b>	<b>33 429</b>	<b>33 159</b>	<b>32 934</b>

3. Prognozę wielkości zasobu mieszkaniowego oparto na następujących założeniach:
- coroczna sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz dotychczasowych najemców,
  - zmiana statusu lokali z mieszkalnych na socjalne.
4. Stan techniczny budynków należących do zasobu Gminy Głuszyca jest uzależniony od wieku budynków, ich utrzymania oraz od przeprowadzonych w przeszłości remontów.

Aktualną strukturę budynków pod względem wieku przedstawia poniższa tabela:

<b>Wiek budynku</b>	<b>Ilość budynków</b>	<b>Udział procentowy</b>
Rok budowy przed 1945	29	100
<b>Razem</b>	29	100

5. Prognoza stanu technicznego budynków gminnego zasobu mieszkaniowego w kolejnych latach:

<b>Stan techniczny budynków i lokali (%)</b>	<b>2017 rok</b>	<b>2018 rok</b>	<b>2019 rok</b>	<b>2020 rok</b>	<b>2021 rok</b>	<b>2022 rok</b>
<b>Dobry (budynki) w tym:</b>	<b>15</b>	<b>15</b>	<b>16</b>	<b>16</b>	<b>17</b>	<b>17</b>
• Lokale socjalne	50	51	52	53	54	55
• Pozostałe lokale mieszkalne	30	32	34	36	38	40
<b>Zadowolający (budynki) w tym:</b>	<b>73</b>	<b>74</b>	<b>74</b>	<b>75</b>	<b>75</b>	<b>76</b>
• Lokale socjalne	30	32	34	36	38	40
• Pozostałe lokale mieszkalne	20	22	24	26	28	30
<b>Niezadowolający (budynki) w tym:</b>	<b>12</b>	<b>11</b>	<b>10</b>	<b>9</b>	<b>8</b>	<b>7</b>
• Lokale socjalne	20	17	14	11	8	5
• Pozostałe lokale mieszkalne	50	46	42	38	34	30

6. Zdecydowana większość budynków wymaga modernizacji ze względu na ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów budowlanych. Celem nadrzędnym remontów i modernizacji jest zapewnienie bezpieczeństwa lokatorom, w związku z tym w pierwszej kolejności należy podejmować prace zmierzające do wymiany instalacji, zabezpieczenia konstrukcji budynków, zabezpieczenia przeciwpożarowego. Podjęwane remonty mają na celu zapewnienie utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy Głuszycy na poziomie technicznym zadowalającym gwarantującym:

- sprawne instalacje: gazowe, elektryczne, wodno-kanalizacyjne,
- sprawne przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne,
- szczelność pokrycia dachowego,
- stan konstrukcji budynku zapewniający bezpieczeństwo.

Stan techniczny budynków i ich poszczególnych elementów wskazuje na konieczność systematycznego przeprowadzania remontów i modernizacji w tych kwestiach.

Jako najpilniejsze przyjmuje się remonty wynikające z wymogów bezpieczeństwa i ochrony zdrowia i życia mieszkańców, bezpieczeństwa mienia w szczególności w zakresie instalacji gazowych, przewodów dymowych, spalinowych i wentylacyjnych oraz elektrycznych.

Sukcesywne i racjonalne wykonywanie remontów powinno pozwolić na utrzymanie zasobu w stanie co najmniej nie pogorszonym, a przy ich systematycznej realizacji doprowadzić do poprawy stanu technicznego zasobu.

### **Rozdział III**

#### **Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji**

1. Czynniki istotnymi mającymi wpływ na stan techniczny budynków są: wiek budynku, rodzaj zabudowy, rodzaj pokrycia dachu, sposób utrzymania budynków i sposób użytkowania. Znaczącym czynnikiem jest wysokość środków finansowych jakie można przeznaczyć na wykonanie koniecznych i planowanych remontów. W celu utrzymania zasobu mieszkaniowego na dobrym poziomie technicznym konieczne jest podejmowanie działań zmierzających do zachowania i poprawy substancji budowlanej wraz z instalacjami w należytym stanie. Za zasadne i konieczne uznaje się przeprowadzanie w części budynków stanowiących własność i współwłasność Gminy Głuszycy inwestycji i remontów w takim zakresie, aby stan techniczny z roku na rok ulegał poprawie. Zakłada się systematyczny wzrost i poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Głuszycy z pierwszeństwem realizacji inwestycji mających na celu zapewnienie bezpieczeństwa mieszkańców i mienia.

2. Plan remontów wraz z zakładanym podziałem środków finansowych na poszczególne zadania remontowe wynikające z analizy potrzeb w kolejnych latach przedstawia poniższa tabela:

<b>Nazwa zadania</b>	<b>2017 rok</b>	<b>2018 rok</b>	<b>2019 rok</b>	<b>2020 rok</b>	<b>2021 rok</b>	<b>2022 rok</b>
Remonty dachów	54 000 zł	100 000 zł	130 000 zł	150 000 zł	170 000 zł	190 000 zł
Remonty instalacji (gazowych, elektrycznych, wodno-kanalizacyjnych, wentylacyjnych)	40 000 zł	100 000 zł	120 000 zł	150 000 zł	180 000 zł	210 000 zł
Remonty instalacji grzewczych (w tym budowa pieców, montaż wkładów kominowych)	41 000 zł	70 000 zł	80 000 zł	90 000 zł	80 000 zł	70 000 zł
Remonty ogólnobudowlane	196 000 zł	100 000 zł	100 000 zł	100 000 zł	100 000 zł	100 000 zł
Roboty elewacyjne i dociepleniowe	0 zł	100 000 zł	120 000 zł	140 000 zł	160 000 zł	180 000 zł
Remonty w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których gmina Głuszycza posiada udziały	500 000 zł	500 000 zł	500 000 zł	500 000 zł	500 000 zł	500 000 zł
<b>Razem</b>	<b>831 000 zł</b>	<b>970 000 zł</b>	<b>1 050 000 zł</b>	<b>1 130 000 zł</b>	<b>1 190 000 zł</b>	<b>1 250 000 zł</b>

#### **Rozdział IV**

#### **Planowana sprzedaż lokali**

1. Gmina kontynuuje dotychczasową sprzedaż budynków i lokali gminnych z wyłączeniem zasobu lokali wskazanych jako docelowo czynszowe. Wykaz lokali i budynków nie podlegających sprzedaży ustalono Zarządzeniem Nr 75/O/2016 Burmistrza Głuszyczy z dnia 30.06.2016r. w sprawie utworzenia stałego zasobu mieszkaniowego Gminy Głuszycza.
2. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy mogą być przeznaczane do sprzedaży na rzecz najemców oraz w przypadkach uzasadnionych interesem Gminy. Ze sprzedaży wyłączone są lokale socjalne i tymczasowe.



3. Obecnie nadal w Gminie obowiązuje system bonifikat przy wykupie mieszkań na rzecz najemców w wysokości 99 % wartości. Zasady wprowadzone zostały Uchwałą Nr XIII/67/2011 Rady Miejskiej w Głuszycy z dnia 27 czerwca 2011r. i obowiązują do końca 2018r.
4. Prognozuje się, że sprzedaż lokali mieszkalnych z zasobu Gminy na rzecz najemców w latach obowiązywania programu będzie kształtowała się na następującym poziomie:
  - 1) w roku 2018 - 30 lokali
  - 2) w roku 2019 - 30 lokali
  - 3) w roku 2020 - 25 lokali
  - 4) w roku 2021 - 25 lokali
  - 5) w roku 2022 - 25 lokali

## **Rozdział V**

### **Zasady polityki czynszowej**

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 oraz umożliwiły pozyskiwanie środków na remonty lokali i budynków.
2. Uchwała Rady Miejskiej w Głuszycy Nr VII/38/2007 z dnia 27.04.2007r. reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Głuszycy. Zarządzenie Burmistrza określa wysokość stawek za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Głuszycy.
  - 1) Czynniki podwyższające wartość użytkową lokalu z tytułu wyposażenia budynku i lokalu w instalacje:

- zwyżka za gaz	- 10 %
- zwyżka za c.o.	- 10 %
- zwyżka za WC	- 10 %
- zwyżka za łazienkę	- 10 %
  - 2) Czynniki zwiększające wartość użytkową lokalu z tytułu ze względu na położenie budynku:

- za strefę miejską	- 10 %
---------------------	--------
  - 3) Czynniki obniżające wartość użytkową lokalu:

- z tytułu stanu technicznego stwierdzone orzeczeniem technicznym	- 50 %
- położenie budynku w suterenie lub na poddaszu	- 10 %



## **Rozdział VI**

### **Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy**

1. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy powierzono spółce ze 100% udziałem Gminy na podstawie umowy.
2. Zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy określa umowa, o której mowa w ust. 1.
3. Zarządzanie wspólnotami mieszkaniowymi z udziałem Gminy prowadzone jest przez zarządców nieruchomości, zgodnie z zasadami określonymi w ustawie o własności lokali.
4. Gmina nie przewiduje zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy w kolejnych latach.
5. Gmina nadal będzie wzmacniać system zarządzania swoim majątkiem poprzez:
  - podnoszenie standardu usług świadczonych najemcom,
  - poprawę efektywności gospodarowania nieruchomościami,
  - zabezpieczenie interesów Gminy jako jednego ze współwłaścicieli we wspólnotach mieszkaniowych.

## **Rozdział VII**

### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach**

1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej jest budżet Gminy.
2. Dodatkowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być:
  - 1) Fundusze Unii Europejskiej,
  - 2) dotacje celowe,
  - 3) kredyty na remonty.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w poszczególnych latach przedstawia poniższa tabela:

<b>Źródła finansowania</b>	<b>2017 rok</b>	<b>2018 rok</b>	<b>2019 rok</b>	<b>2020 rok</b>	<b>2021 rok</b>	<b>2022 rok</b>
Wpływy z czynszów za lokale mieszkalne	1 690 000 zł	1 680 000 zł	1 670 000 zł	1 660 000 zł	1 650 000 zł	1 640 000 zł
Wpływy z czynszów za lokale użytkowe	66 000 zł	67 000 zł	67 000 zł	67 000 zł	68 000 zł	68 000 zł
Wpływy z budżetu Gminy Głuszycy	108 000 zł	110 000 zł	111 000 zł	112 000 zł	113 000 zł	114 000 zł
<b>Razem</b>	<b>1 864 000 zł</b>	<b>1 857 000 zł</b>	<b>1 848 000 zł</b>	<b>1 839 000 zł</b>	<b>1 831 000 zł</b>	<b>1 822 000 zł</b>

## Rozdział VIII

### Wysokość planowanych wydatków związanych z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego Gminy

Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na poszczególne rodzaje kosztów związanych z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego przedstawia poniższa tabela:

<b>Rodzaj wydatku</b>	<b>2017 rok</b>	<b>2018 rok</b>	<b>2019 rok</b>	<b>2020 rok</b>	<b>2021 rok</b>	<b>2022 rok</b>
Koszty bieżącej eksploatacji (wspólnoty mieszkaniowe, budynki stanowiące własność Gminy Głuszycy)	1 019 000 zł	1 020 000 zł	1 020 000 zł	1 021 000 zł	1 021 000 zł	1 022 000 zł
Koszty remontów, modernizacji lokali i budynków	777 000 zł	770 000 zł	800 000 zł	840 000 zł	860 000 zł	880 000 zł
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, koszty zarządu lokalami stanowiącym własność Gminy Głuszycy	436 000 zł	435 000 zł	434 000 zł	435 000 zł	432 000 zł	431 000 zł
Wydatki inwestycyjne	54 000 zł	200 000 zł	250 000 zł	290 000 zł	330 000 zł	370 000 zł
<b>Razem</b>	<b>2 286 000 zł</b>	<b>2 425 000 zł</b>	<b>2 504 000 zł</b>	<b>2 586 000 zł</b>	<b>2 643 000 zł</b>	<b>2 703 000 zł</b>

Na koszty w zakresie utrzymania zasobu mieszkaniowego składają się:

1. Koszty bieżącej eksploatacji we wspólnotach mieszkaniowych, w których Gmina Głuszyca jest współwłaścicielem – koszty związane z wykonaniem wymaganych przepisami prawa przeglądów technicznych budynków i instalacji, ubezpieczenia budynków, usług kominiarskich, utrzymania rachunku bankowego, drobnych napraw i awarii, dezynfekcji, dezynsekcji i deratyzacji, dostawa energii elektrycznej w częściach wspólnych w tym również koszty dostawy mediów we wspólnotach mieszkaniowych, na które składają się:
  - a) koszty dostawy wody i odbioru ścieków,
  - b) koszty centralnego ogrzewania,
  - c) wywóz nieczystości płynnych,
  - d) gospodarowanie odpadami komunalnymi.
2. Koszty bieżącej eksploatacji zasobu komunalnego stanowiącego wyłączną własność Gminy Głuszyca, w tym:
  - a) koszty dostawy wody i odbioru ścieków,
  - b) koszty wywozu nieczystości płynnych,
  - c) koszty wymaganych przepisami prawa przeglądów technicznych,
  - d) koszty dostawy energii w częściach wspólnych,
  - e) koszty ubezpieczenia budynków,
  - f) koszty usług kominiarskich,
  - g) koszty dezynfekcji dezynsekcji i deratyzacji.
3. Koszty remontów, modernizacji lokali i budynków w tym:
  - a) koszty konserwacji, usuwania awarii urządzeń wyposażenia technicznego,
  - b) koszty remontów bieżących budynków, lokali, pomieszczeń wspólnego użytku i urządzeń technicznych,
  - c) wpłaty na fundusz remontowy.
4. Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi i lokalami mieszkalnymi stanowiącymi własność gminy Głuszyca - wynagrodzenie zarządcy.
5. Wydatki inwestycyjne - koszty remontów kapitalnych i modernizacji.

## Rozdział IX

### Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy

Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Głuszycy określa się następująco:

1. dążenie do jak największego zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców miasta i gminy Głuszycy,
2. dostosowanie opłat czynszowych za lokale mieszkalne do rzeczywiście ponoszonych kosztów utrzymania zasobu,
3. racjonalne gospodarowanie środkami finansowymi z budżetu Gminy,
4. poprawa standardu lokali mieszkalnych,
5. udzielanie bonifikaty dla najemców zgłaszających chęć nabycia lokalu mieszkalnego od Gminy,
6. dążenie gminy do sprzedaży wszystkich lokali znajdujących się w budynku wspólnoty mieszkaniowej,
7. dokonywanie zamian lokali mieszkalnych na lokale odpowiadające potrzebom mieszkaniowym i możliwościom finansowym najemców,
8. zapewnienie lokali zamiennych w przypadku konieczności wykonania remontów budynków bądź lokali, wystąpienia nieprzewidzianego zdarzenia np. pożaru,
9. budowa nowych budynków komunalnych,
10. program rewitalizacji Gminy.

PRZEWODNICZĄCY  
Rady Miejskiej w Głuszycy  
*Grzegorz Miliżarek*  
Grzegorz Miliżarek