

Projekt

z dnia 12 maja 2020 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W GŁUCHOŁAZACH**

z dnia 2020 r.

**w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Głucholązy na lata
2020-2024**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15, art. 40 ust. 2 pkt. 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2020r. poz. 713.), w związku z art. 21 ust.1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2020r. poz. 611), Rada Miejska w Głucholazach uchwala

§ 1. Przyjmuje się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Głucholązy na lata 2020-2024 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały

§ 2. Traci moc Uchwała Nr XVII/185/20 Rady Miejskiej w Głucholazach z dnia 29 stycznia 2020 w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Głucholązy na lata 2020-2024

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Głuchołazy na lata 2020-2024

Rozdział 1. Definicje

§ 1. Ilekroć w niniejszym programie jest mowa o:

- 1) gminie – należy przez to rozumieć Gminę Głuchołazy,
- 2) Radzie – należy przez to rozumieć Radę Miejską w Głuchołazach,
- 3) Burmistrzu – należy przez to rozumieć Burmistrza Głuchołaz,
- 4) gminnym zasobie – należy przez to rozumieć zasób mieszkaniowy stanowiący własność Gminy Głuchołazy,
- 5) administratorze – należy przez to rozumieć podmiot administrujący gminnym zasobem mieszkaniowym Gminy Głuchołazy.
- 6) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2019 r. poz. 1182 z późn. zm.).
- 7) lokatorze, właścicielu, lokalu, najmie socjalnym lokalu, lokalu zamiennym - należy przez to rozumieć określenia zawarte w art. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2019r. poz. 1182 z późn. zm.).

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale z najmem socjalnym i pozostałe lokale mieszkalne

§ 2. 1. Gminny zasób na dzień 31 grudnia 2019 r. , przedstawia się następująco:

- 1) 262 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 11483 m² w budynkach, w których 100% lokali stanowi własność gminy,
- 2) 784 lokale o łącznej powierzchni 35614 m² w budynkach z wyodrębnioną własnością lokali (wspólnoty mieszkaniowe).

2. Lata 2020-2024 będą charakteryzowały się dalszym powolnym obniżaniem ilości zasobów komunalnych. Prognozę stanu gminnego zasobu przedstawia tabela nr 1 (stan na dzień 31 grudnia każdego roku):

Tabela 1

Lata	Liczba lokali mieszkalnych
2020 r.	1020
2021 r.	980
2022 r.	940
2023 r.	920
2024 r.	880

3. Budynki wchodzące w skład gminnego zasobu, w których 100% lokali stanowi własność gminy, są w większości budynkami pochodzącymi sprzed 1939 roku o bardzo wysokim stopniu zamortyzowania. Wiele z pośród nich zostało wybudowanych w XIX wieku. W związku z powyższym, zasoby mieszkaniowe gminy charakteryzują się zróżnicowanym stanem technicznym w większości złym lub dostatecznym oraz niskim standardem i słabym wyposażeniem w instalację centralnego ogrzewania, łazienki i WC.

4. Mając na uwadze planowane środki, gmina w kolejnych latach poprzez prace remontowe i inwestycyjne planuje zmniejszanie ilości budynków oraz lokali w złym stanie technicznym.

5. W roku 2020 ilość gminnych budynków i lokali mieszkalnych we wspólnotach w złym i dostatecznym stanie technicznym można określić na poziomie 80 % wszystkich budynków i lokali we wspólnotach stanowiących własność gminy. W latach kolejnych prognozowane jest zmniejszanie tego współczynnika o około 3 % rocznie. Zwiększenie skuteczności poprawy stanu technicznego budynków i lokali mieszkalnych we wspólnotach będzie możliwe w sytuacji pozyskania znaczących środków zewnętrznych.

6. Gmina zdecydowaną większość lokali posiada w budynkach stanowiących wspólnoty mieszkaniowe, gdzie ich stan jest również bardzo zróżnicowany od dobrego do złego. Stan zależy od działań podjętych przez wspólnoty na podstawie przyjętych uchwał. Gmina jako członek wspólnoty w przypadku woli pozostałych właścicieli przychyliła się do proponowanych zamierzeń remontowych podpisując stosowne uchwały. W latach kolejnych prognozuje się podobne działanie jednocześnie zakładając konieczność zwiększenia środków wpłacanych na poszczególne fundusze remontowe wspólnot mieszkaniowych, które wykorzystywane będą na poprawę stanu technicznego budynków, w których Gmina Głuchołazy posiada udział we wspólnocie.

Rozdział 3.

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

§ 3. 1. Przeznaczone w ostatnich latach nakłady mające na celu poprawę stanu technicznego gminnego zasobu okazały się za niskie, aby doprowadzić jego stan do zadowalającego poziomu i na dzień dzisiejszy stan ten nadal należy określić jako zły. Poprawa stanu technicznego wymaga zaangażowanie znacznych środków finansowych (zgodnie z tabelą 2) Potrzeby remontowe i modernizacje budynków stanowiących własność gminy, jak również budynków z istniejącymi wspólnotami mieszkaniowymi, w których gmina posiada udziały, określane są na podstawie przeglądów technicznych przeprowadzonych w terminach i zakresie wymaganym ustawą Prawo Budowlane oraz uchwał wspólnot mieszkaniowych.

2. Administrator do 30 stycznia każdego roku przygotowuje propozycję planu remontów uwzględniającą środki przeznaczone w budżecie gminy na dany rok na utrzymanie gminnego zasobu.

3. W pierwszej kolejności prace remontowe związane będą z awariami zagrażającymi bezpieczeństwu oraz remontami elementów konstrukcyjnych budynków tj.: dachy, stropy, remonty instalacji oraz zewnętrzne prace przy elewacjach budynków.

4. Priorytetem na najbliższe lata będzie wymiana źródeł ogrzewania z węglowego (piece kaflowe) na ogrzewanie niskoemisyjne, głównie gazowe oraz wymiana stolarki okiennej. Aktualnie Gmina Głuchołazy jest na etapie przygotowania dokumentacji projektowej związanej z wymianą źródeł ogrzewania wynikłą w skutek zaprzestania dostarczania ciepła przez firmę zewnętrzną.

5. Gmina Głuchołazy zakłada adaptację pustostanów występujących pośród lokali użytkowych, które nie wzbudzają zainteresowania potencjalnych najemców na mieszkania.

6. Plan finansowy remontów i modernizacji budynków w latach 2020-2024, wraz z remontami części wspólnych w budynkach wspólnoty przedstawia tabela 2:

Tabela 2 (w tys. zł)

Rodzaje	Lata				
	2020	2021	2022	2023	2024
Remonty bieżące budynków i lokali	300	600	650	670	670
Wymiana źródeł ogrzewania	200	200	200	200	200
Realizacja zadań Programu Gospodarki Niskoemisyjnej	-	-	100	200	500
Adaptacja pustostanów	50	500	500	-	-
Dofinansowanie remontów elewacji	150	150	150	150	150
Wpłaty na fundusz remontowy we wspólnotach gdzie Gmina Głuchołazy posiada swoje udziały	1000	1100	1200	1300	1400
RAZEM	1700	2550	2800	2520	2920

Rozdział 4.

Planowa sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2020-2024

§ 4. 1. Sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców odbywa się w gminie na warunkach preferencyjnych z zastosowaniem bonifikat od 85% do 95 %.

2. Dotychczasowa preferencyjna sprzedaż lokali z zastosowaniem bonifikat pozwoliła na wykonanie założonego planu sprzedaży.

3. Sprzedaż lokali odbywa się wg zasad określonych w uchwale nr XX/152/08 Rady Miejskiej w Głuchołazach z dnia 26 marca 2008r. w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości stanowiących mienie Gminy Głuchołazy oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony. Uchwała ta nie reguluje kwestii udzielania bonifikat.

4. Prognoza sprzedaży lokali mieszkalnych w najbliższych latach została przedstawiona w tabeli nr 3: .
Tabela nr 3

Lata	Liczba sprzedanych lokali mieszkalnych
2020 r.	40
2021r.	40
2022 r.	40
2023 r.	40
2024 r.	40

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej

§ 5. 1. Czynsz za najem lokali mieszkalnych, w tym najem socjalny lokali, ustalany jest w oparciu o niniejszy program przez Burmistrza przy uwzględnieniu następujących zasad:

- 1) dotychczas obowiązująca stawka bazowa czynszu w wysokości 3,90 zł/m² będzie podnoszona raz w roku, nie mniej niż o wskaźnik wzrostu cen i usług ogłaszany w Komunikacie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego co pozwoli to na pełniejsze pokrycie kosztów remontowych i wydatków związanych z poprawą stanu technicznego gminnego zasobu,
- 2) ustalona stawka bazowa czynszu nie może przekroczyć 3,0% wartości odtworzeniowej budynku w danym roku,
- 3) stawka czynszu podlega różnicowaniu, uwzględniając czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokalu mieszkalnego, które obejmują m.in.:
 - a) położenia budynku ,
 - b) położenie lokalu w budynku: parter, powyżej II piętra, poddasze, wspólne użytkowanie pomieszczeń,
 - c) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne: C.O., gaz przewodowy, instalacja wodno-kanalizacyjna, łazienka, WC,
 - d) ogólny stan techniczny budynku.

2. Stawka czynszu za najem socjalny lokalu stanowi 50% stawki bazowej czynszu.

3. Zmiany stawek czynszowych podaje się do publicznej wiadomości.

4. W przypadku, gdy wysokość miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza wysokości określonej w Uchwale Rady Miejskiej w Głuchołazach w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Głuchołazy może zostać zastosowana obniżka czynszu w wysokości 50% stawki bazowej czynszu na okres 12 miesięcy.

Rozdział 6.

Sposoby i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Głuchołazy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy w kolejnych latach.

§ 6. 1. W budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy, zasady sprawowania zarządu określają właściciele lokali poprzez podjęcie uchwały dotyczącej wyboru zarządu i zarządcy. W większości budynków wspólnot mieszkaniowych, w których gmina posiada udziały zarządcą jest Głuchołaskie Komunalne Towarzystwo Budownictwa Społecznego spółka z o.o.

2. Aktualnie Głuchołaskie Komunalne Towarzystwo Budownictwa Społecznego, jako jednostka organizacyjna gminy, prowadzi administrację budynkami, w których gmina jest 100% właścicielem.

3. W najbliższych latach dopuszcza się dla całości lub dla części gminnego zasobu przejęcie zarządu przez Gminę bądź wyłonienie administratora w drodze przetargu.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

§ 7. 1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są wpływy z czynszów za lokale mieszkalne. Dodatkowym źródłem finansowania mogą być wpływy czynszowe za lokale użytkowe oraz środki z budżetu gminy w ramach możliwości finansowych gminy. Możliwe jest pozyskiwanie środków zewnętrznych, w tym z Budżetu Państwa.

2. Corocznie w uchwale budżetowej Rada, po uwzględnieniu możliwości finansowych gminy, będzie planowała środki, które będą przeznaczone na utrzymanie gminnego zasobu.

3. Planowana wielkość środków, o których mowa w ust. 1, w latach 2020-2024 została przedstawiona w tabeli 4:

Tabela 4 (w tys. zł)

Wyszczególnienie	lata				
	2020r.	2021r.	2022 r.	2023r.	2024r
czynsze za lokale mieszkalne	3500	3700	3900	4100	4300
dotatkowe środki z budżetu gminy w tym czynsze za lokale użytkowe	1240	1450	1550	1450	1650
dotacje zewnętrzne	60	300	300	-	-
Razem	4800	5450	5750	5550	5950

Rozdział 8.

Wysokość wydatków w latach 2020-2024 z podziałem na koszty bieżące 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. 1. Na koszty utrzymania gminnego zasobu mają wpływ:

- 1) koszty bieżącej eksploatacji,
- 2) koszty remontów bieżących
- 3) koszty remontów kapitałnych,
- 4) koszty wynagrodzenia administratora,
- 5) zaliczki na fundusz remontowy we wspólnotach mieszkaniowych,
- 6) inwestycje i modernizacje,
- 7) ubezpieczenie
- 8) dodatki mieszkaniowe
- 9) koszty windykacji
- 10) zaległości czynszowe
- 11) inne
- 12) udział gminy w remontach wykonywanych przez wspólnoty na podstawie podjętych uchwał.

2. Planowane koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy w latach 2020 - 2024 zostały przedstawione w tabeli 5:

Tabela 5 (w tys. zł)

Wyszczególnienie	Lata				
	2020r.	2021r.	2022 r.	2023r.	2024r.

Koszty bieżącej eksploatacji	1800	1600	1650	1680	1630
Koszty remontów wraz z wpłatami na fundusz remontowy w wysokości wynikającej z posiadanych udziałów gminy we wspólnotach	1300	1700	1850	1970	2070
Koszty modernizacji	100	500	600	300	600
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi gdzie gmina jest jednym ze współwłaścicieli	1300	1300	1300	1350	1400
Inwestycje	300	350	350	250	250
RAZEM	4800	5450	5750	5550	5950

Rozdział 9.

Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania gminnym zasobem

§ 9. 1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania zasobem mieszkaniowym należy dążyć do:

- 1) optymalnego wykorzystania mieszkaniowego zasobu gminy poprzez sukcesywne zmniejszanie liczby niezagospodarowanych lokali;
- 2) u efektywnienie dotychczas stosowanych oraz wprowadzanie nowych instrumentów służących skutecznemu egzekwowaniu należności z tytułu korzystania z mieszkań gminnych i minimalizowaniu zadłużenia;
- 3) sukcesywną poprawę stanu technicznego posiadanego zasobu mieszkaniowego, w szczególności poprzez:
 - a) realizację koniecznych remontów i modernizacji;
 - b) likwidację barier architektonicznych w związku z remontami lokali wskazywanych na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych osób niepełnosprawnych;
 - c) zmianę sposobu ogrzewania opartego na paliwach stałych na inne systemy grzewcze w celu ograniczenia zanieczyszczenia powietrza i poprawy efektywności energetycznej;
 - d) optymalizacja struktury własnościowej budynków z lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy w celu zmniejszenia kosztów utrzymania zasobu;
 - e) racjonalizacja wynajmu gminnych lokali mieszkalnych w ramach rozwiązań służących dostosowaniu wielkości wynajmowanych lokali do potrzeb i możliwości najemców
- 4) racjonalizacji i urealnienia opłat czynszu za lokale mieszkalne,
- 5) utrzymania racjonalnego gospodarowania środkami budżetowymi przeznaczonymi na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego,

2. Pożądanym kierunkiem zmian jest sprzedaż lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w szczególności w przypadkach gdzie gmina ma mniejszościowy udział, a zwłaszcza w sytuacjach, gdy jest to ostatni lokal w danym budynku wspólnoty mieszkaniowej.

UZASADNIENIE

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy nakłada obowiązek na Radę Miejską uchwalenia *Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy* opracowanego na co najmniej 5 kolejnych lat. W związku z faktem, iż Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Głuchołazy opracowany był na lata 2015-2019, wystąpiła konieczność opracowania ww. Uchwały. Przedstawiony, program ma służyć za podstawę do optymalnego planowania, realizacji i modernizacji zasobu komunalnego gminy oraz przewiduje szereg działań zmierzających do racjonalnej gospodarki tymi zasobami.

Podjęcie przedmiotowej Uchwały oraz uchylene Uchwały podjętej w miesiącu styczniu wynika z uwagi na potrzebę uszczegółowienia danych zawartych w tabeli 5.