

*Autopoprawka  
z dnia 21.09.2021r.*

**Projekt**

**UCHWAŁA NR .....  
RADY GMINY DŁUGOŁĘKA**

z dnia ..... 2021 r.

**w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Długoleka na lata 2021-2025**

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 15 oraz art. 40 ust. 2 pkt 3 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. 2021 r., poz. 1372) w związku z art. 4 ust. 1 i 3, art. 21 ust. 1 pkt 1, ust.2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. 2020 r., poz. 611 ze zm.), Rada Gminy Długoleka uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.  
Postanowienia ogólne**

**§ 1. 1.** Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Długoleka na lata 2021-2025”.

2. Celem programu jest określenie podstawowych kierunków działania Gminy w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Długoleka.

**§ 2.** Jako priorytetowe określa się następujące działania:

- 1) stopniowa racjonalizacja i urealnienie opłat czynszu za lokale mieszkalne;
- 2) racjonalne gospodarowanie środkami z budżetu Gminy przeznaczonymi na utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy;
- 3) poprawa stanu technicznego lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy;
- 4) udzielanie racjonalnych bonifikat dla najemców zgłaszających chęć wykupu lokalu;
- 5) dążenie do zacieśnienia współpracy ze wspólnotami mieszkaniowymi w zakresie poprawy stanu technicznego budynków;
- 6) dążenie do sprzedaży lokali znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy;
- 7) kształtowanie odpowiedniej polityki zagospodarowania przestrzennego w zakresie przeznaczenia terenów pod budownictwo mieszkaniowe.

**Rozdział 2.**

**Prognoza wielkości oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Długoleka**

**§ 3. 1.** Gminny zasób mieszkaniowy tworzą lokale mieszkalne usytuowane w budynkach stanowiących w całości własność Gminy oraz lokale położone w budynkach będących współwłasnością Gminy i osób fizycznych - w budynkach wspólnot mieszkaniowych .

2. Według stanu na dzień 1 grudnia 2020 r. mieszkaniowy zasób Gminy stanowią 22 lokale o łącznej powierzchni użytkowej 1216,44 m<sup>2</sup>, w tym:

- 1) 14 lokali w budynkach stanowiących 100% własność gminy o powierzchni użytkowej 626,60 m<sup>2</sup>;
- 2) 8 lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy o powierzchni użytkowej 589,84 m<sup>2</sup>.

3. W ramach prognozy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy będą podejmowane czynności, których celem jest zmniejszanie ilości lokali znajdujących się w złym oraz średnim stanie technicznym.

4. Podstawowym zadaniem Gminy będzie utrzymanie właściwego stanu technicznego lokali i budynków oraz utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy w stanie niepogorszonym.

INSPEKTOR

Kierownik Wydziału  
Planowania Przestrzennego  
i Gospodarki w Obszarze Gminy

*Anna Kijankowska-Pajszczak*

Anna Kijankowska-Pajszczak

5. Ze względu na zapotrzebowanie na lokale z mieszkaniowego zasobu, Gmina będzie dążyła w ramach swoich możliwości do wyodrębniania i adaptacji nowych lokali.

6. Prognozowany mieszkaniowy zasób Gminy Długołęka na lata 2021-2025:

Mieszkaniowy zasób Gminy w latach	2021	2022	2023	2024	2025
Ilość lokali przeznaczonych do najmu socjalnego	8	8	9	10	10
Ilość pozostałych lokali mieszkalnych	14	14	14	14	14
Razem	22	22	23	24	24

7. Prognoza dotycząca stanu technicznego lokali gminnych

Kolejne lata	Stan techniczny			
	Liczba ogółem	dobry	średni	zły
lokale przeznaczone do najmu socjalnego				
2021	8	0	8	0
2022	8	2	6	0
2023	9	5	4	0
2024	10	8	2	0
2025	10	10	0	0
lokale mieszkalne				
2021	14	1	13	0
2022	14	1	13	0
2023	14	6	8	0
2024	14	10	4	0
2025	14	14	0	0

Użyte w tabeli określenia oznaczają:

- 1) stan dobry – budynek w okresie objętym prognozą nie wymaga remontów, wymagane wykonanie robót mających na celu utrzymanie sprawności technicznej elementów budynków – konserwacja;
- 2) stan średni - elementy konstrukcji są w dobrym stanie, natomiast inne elementy budynku należy konserwować, naprawić lub wymienić, wymagany okresowy remont elementów budynku, który ma na celu zapobieganie skutkom zużycia tych elementów i utrzymanie budynku we właściwym stanie technicznym – naprawa bieżąca;
- 3) stan zły – uszkodzone elementy budynku wymagany remont polegający na wymianie co najmniej jednego elementu budynku – naprawa główna.

8. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego jest bardzo zróżnicowany i zależy od długości okresu eksploatacji oraz prowadzonych remontów. Większość budynków wymaga modernizacji, ze względu na ich wiek oraz ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych.

### Rozdział 3.

#### Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji mieszkaniowego zasobu

§ 4. Jednym z ważniejszych problemów, które należy rozwiązać w dziedzinie gospodarki lokalowej jest stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy. W dużej mierze stan ten wynika z zaawansowanego wieku tego zasobu, jak i jego zużycia wskutek wieloletniego eksploataowania.

§ 5. 1. Przewiduje się, że stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy w latach 2021-2025 jak i warunki zamieszkania w lokalach będą ulegały poprawie wskutek wykonywania prac z podziałem na branże:

- 1) roboty murarsko-malarskie;
- 2) roboty dekarские;
- 3) roboty stolarskie;
- 4) roboty elektryczne;
- 5) roboty na instalacji wod.-kan. i c.o.

2. Plan remontów i modernizacji wynikający z analizy stanu technicznego lokali. Prognozowane nakłady na poprawę mieszkaniowego zasobu Gminy w latach 2021-2025 przedstawiają się następująco:

Rodzaj robót	2021		2022		2023		2024		2025	
	zł	szt	zł	szt	zł	szt	zł	szt	zł	szt
Roboty bieżące i konserwacyjne	36940	25	7000	1	7000	1	7000	1	7000	1
Roboty wykonywane na zewnątrz budynków	17410	8	62000	7	26000	4	0	0	0	0
Remonty wewnątrz lokali i budynków	22500	11	15000	1	68200	8	11000	1	14000	1
Roboty na elewacjach - modernizacja budynku - termomodernizacja	1200	1	15000	1	0	0	67500	1	0	0
Roboty instalacyjne: elektryczne, gazowe, hydrauliczne, energetyczno-ciepłownicze	3450	4	0	0	0	0	0	0	0	0
Adaptacje pomieszczeń na lokale mieszkalne	0	0	0	0	60000	1	50000	1	0	0
Ilość lokali remontowanych, których stan techniczny ulegnie poprawie	11		1		8		1		1	

<b>Razem prognozowane nakłady</b>	81500	49	99000	10	161200	14	135500	4	21000	2
-----------------------------------	-------	----	-------	----	--------	----	--------	---	-------	---

§ 6. Udział w remontach i modernizacjach w budynkach wspólnot mieszkaniowych ustalany będzie na podstawie uchwał podejmowanych przez wspólnoty mieszkaniowe.

#### **Rozdział 4. Planowana sprzedaż lokali**

§ 7. Prognozuje się sprzedaż jednego lokalu mieszkalnego należącego do Gminy znajdującego się w budynku wspólnoty mieszkaniowej.

#### **Rozdział 5. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu**

§ 8. Polityka czynszowa Gminy w latach 2021-2025 powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu gminy. Wpływy z czynszów powinny stopniowo pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również pozyskanie środków na remonty.

§ 9. Dla mieszkaniowego zasobu gminy ustala się następujące rodzaje czynszów:

- 1) czynsz z tytułu najmu lokali mieszkalnych;
- 2) czynsz za najem lokali socjalnych.

§ 10. 1. Kierunki zmian wysokości czynszu:

- 1) uzasadnionym jest stopniowy wzrost stawki bazowej czynszu o 10% w każdym kolejnym roku obowiązywania programu;
- 2) stawka czynszu nie będzie podwyższana częściej niż 1 raz w roku;
- 3) stawka czynszu za najem socjalny lokalu nie może przekroczyć 50% stawki bazowej czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy;

2. Stawka bazowa czynszu będzie ustalana Zarządzeniem Wójta Gminy Długoleka.

§ 11. 1. Ustala się czynniki podwyższające i obniżające stawkę bazową czynszu według następujących kryteriów:

- 1) czynniki podwyższające stawkę bazową związane z nakładami poczynionymi w zasobie przez wynajmującego:
  - a) lokal w budynku po remoncie kapitalnym: + 50%,
  - b) lokal w budynku po remoncie, w skład którego wchodzi poszczególne elementy nie wykonywane jednocześnie:
    - wymiana pokrycia dachowego: + 30%,
    - wykonanie elewacji budynku: + 30%,
    - remont kapitalny klatki schodowej: + 10%,
  - c) lokal po remoncie kapitalnym: + 50%;

Kierownik Wydziału  
Planowania Przyszłości  
i Gospodarki Komunalnej i Mieszkalnej

INSPEKTOR  
*Anna Kijakowska-Polaczek*

2) czynniki obniżające stawkę bazową:

- a) w.c. poza lokalem: - 10%,
- b) lokal do kapitalnego remontu: -50%.

2. Obniżenie wysokości czynszu z tytułu najmu lokalu mieszkalnego nie może przekroczyć łącznie 50% stawki bazowej czynszu.

3. Jeżeli najemca po uzyskaniu pisemnej zgody Gminy Długołęka, dokona we własnym zakresie i na własny koszt ulepszeń w lokalu to przy ustalaniu wysokości czynszu nie stosuje się czynników podwyższających wynikających z dokonanych ulepszeń.

4. W przypadku zmiany wysokości stawki bazowej czynszu, Wynajmujący zobowiązany jest do sporządzenia protokołu stwierdzającego fakt powstania czynników przedstawionych w ust. 1 niniejszej uchwały.

5. Czynniki obniżające stawkę bazową z tytułu najmu lokalu mieszkalnego nie dotyczą lokali socjalnych.

## **Rozdział 6.**

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

§ 12. 1. Mieszkaniowym zasobem Gminy zarządza Wójt Gminy Długołęka w oparciu o stosowne przepisy prawa.

2. Gospodarowanie zasobem Gminy polega na:

- 1) ewidencjonowaniu nieruchomości i prowadzeniu dokumentacji nieruchomości;
- 2) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych;
- 3) prowadzeniu spraw związanych z najmami lokali, poprzez zawieranie umów, pobieraniu czynszu i innych opłat związanych z najmami lokali;
- 4) remontach, konserwacjach, modernizacjach lokali i budynków oraz dokonywaniu bieżących przeglądów technicznych zgodnie z wymaganiami przepisów prawa;
- 5) ubezpieczeniu budynków;
- 6) wykonywaniu czynności związanych z naliczeniem należności oraz windykacja tych należności;
- 7) zapewnieniu dostawy mediów, odbioru ścieków i odpadów komunalnych.

3. Zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy:

- 1) efektywne i sprawne działanie podmiotu zarządzającego zasobem mieszkaniowym;
- 2) zapewnienie bezpieczeństwa osób korzystających z zasobu mieszkaniowego i mienia poprzez bieżące utrzymanie oraz poprawę stanu technicznego;
- 3) poprawa stanu estetycznego i higienicznego lokali i budynków;
- 4) zapewnienie użytkowania budynków i lokali zgodnie z przeznaczeniem w tym prawidłowa eksploatacja urządzeń;
- 5) wysoka jakość obsługi mieszkańców;
- 6) racjonalizacja kosztów zarządzania i administrowania budynkami i lokalami.

4. Na utrzymanie nieruchomości wspólnej w budynkach wspólnot, Gmina przekazuje zarządcom wspólnot mieszkaniowych miesięczne zaliczki na konserwację i eksploatację, wpłaty na fundusze remontowe wspólnot oraz wpłaty na wynagrodzenie zarządcy. Rozliczenie zaliczek odbywa się na corocznych zebraniach sprawozdawczych organizowanych przez zarządców.

5. Wysokość stawek, o których mowa w ust. 4 ustalona zostanie na podstawie uchwał podjętych przez wspólnoty.

INSPEKTOR

*Anna Kajakowska-Polaczek*

Anna Kajakowska-Polaczek

Kierownik Wydziału  
Planowania Przestrzeni  
i Gospodarki Nieruchomościami

*MW*

**Rozdział 7.**  
**Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej**

§ 13. 1. Podstawowym źródłem utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy są wpływy z tytułu najmu socjalnego, najmu lokali mieszkalnych i użytkowych.

2. Źródłem finansowania mieszkaniowego zasobu Gminy mogą być środki z budżetu Gminy.

3. Gmina Długołęka przewiduje również możliwość korzystania ze środków finansowych Banku Gospodarstwa Krajowego w ramach programów rządowych wspierania budownictwa mieszkaniowego.

**Rozdział 8.**  
**Prognoza wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego w latach 2021-2025**

§ 14. W latach 2021-2025 prognoza wydatków, które poniesie Gmina Długołęka na finansowanie mieszkaniowego zasobu Gminy będzie przedstawiała się następująco:

Lp.	Rodzaj kosztów	Wydatki w poszczególnych latach obowiązywania programu				
		2021	2022	2023	2024	2025
1.	Koszty bieżącej eksploatacji mieszkaniowego zasobu Gminy w tym: media, ubezpieczenie, usługi kominiarskie, przeglądy	41200	41770	42360	42980	43700
2.	Koszty remontów oraz koszty modernizacji budynków i lokali	81500	99000	161200	135500	21000
3.	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli	108700	108800	109000	109000	109000
4.	<b>Razem:</b>	<b>231400</b>	<b>249570</b>	<b>312560</b>	<b>287480</b>	<b>173700</b>

**Rozdział 9.**

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

§ 15. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy należy przestrzegać następujących zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy:

- 1) Przygotowanie projektów rozwiązań mających na celu maksymalne wykorzystanie zasobu poprzez:
  - a) coroczne przygotowanie szczegółowych planów remontowych,
  - b) przestrzeganie zasad wynajmu lokali osobom, które nie są same w stanie zabezpieczyć elementarnych potrzeb mieszkaniowych,
  - c) proponowanie zamian lokali ze szczególnym uwzględnieniem sytuacji materialnej osób i powierzchni mieszkań;
- 2) Zwiększenie skuteczności ściągalności opłat czynszowych celem zapobiegania powstawaniu z tego tytułu zaległości poprzez stosowanie następujących środków:
  - a) reagowanie po pierwszym pojawieniu się zaległości czynszowych,
  - b) pomoc w staraniach o uzyskanie dodatku mieszkaniowego,
  - c) w miarę posiadanych możliwości proponowanie zamiany lokalu mieszkalnego na inny, tańszy w eksploatacji.

**Rozdział 10.**  
**Przepisy końcowe**

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Długołęka.

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

Przewodniczący Rady Gminy Długołęka

INSPEKTOR  
*Anna Kijackowska-Polaczek*

Krzysztof Wydziału  
Funkcyjna i administracyjna  
i Gospodarna nieruchomościami  
CDH  
Magdalena Jankowska

**RADCA PRAWNY**

## UZASADNIENIE

Uchwała określa kierunki i źródła finansowania modernizacji i adaptacji zasobu czy tworzenia nowych lokali.

Uchwała ma za zadanie określenie m.in. działań priorytetowych polegających na stopniowej racjonalizacji opłat czynszowych, dążeniu do poprawy stanu technicznego lokali oraz całych budynków, racjonalnym gospodarowaniu środkami z budżetu Gminy, udzielaniu bonifikat a także zacieśnieniu współpracy ze wspólnotami. Mieszkaniowy zasób gminy składa się z 22 lokali. Przeważają lokale o średnim stanie technicznym, na który mają wpływ m.in. okres eksploatacji oraz przeprowadzane w latach poprzednich remonty, na które Gmina corocznie przeznaczala 100.000,00 zł. Zakłada się, że warunki bytowe najemców dzięki zaplanowanym remontom i modernizacjom budynków stopniowo będą ulegały poprawie. Z uwagi na skromny zasób lokalowy oraz trudną sytuację bytową lokatorów poszczególnych lokali nie przewiduje się sprzedaży lokali za wyjątkiem przewidywanej na rok 2025 sprzedaży ostatniego lokalu należącego do Gminy zlokalizowanego w budynku wspólnoty mieszkaniowej. Zaznaczenia wymaga fakt, że sprzedaż bezprzetargowa realizowana jest na wniosek, a w latach 2017-2020 nie odnotowano wpływu wniosków o nabycie lokalu mieszkalnego z zasobu Gminy. Ponadto brak jest uzasadnienia do sprzedaży większej liczby lokali przy obecnym zapotrzebowaniu na lokale mieszkalne osób, którym Gmina powinna zapewnić lokal w pierwszej kolejności na podstawie wyroków eksmisyjnych. Mając na uwadze powyższe, na lata 2023 i 2024 zaplanowano adaptację dwóch poddaszy w budynkach stanowiących własność Gminy w celu utworzenia nowych lokali.

Polityka czynszowa zaproponowana w Rozdziale 5 uchwały jest tożsama z dotychczasowymi zasadami stosowanymi w latach poprzednich. W Uchwale nie wprowadzono regulacji dotyczącej warunków obniżenia lub zwwyżki czynszu z uwagi na czynniki dotyczące lokalizacji budynku, ponieważ Gmina Długoleka jest gminą wiejską, a jej mieszkańcy (bez względu na położenie budynku) posiadają taki sam dostęp do oświaty, kultury, opieki zdrowotnej i obiektów sportowych. Aktualna stawka czynszu za najem lokali mieszkalnych wynosi 2,80 zł za 1m<sup>2</sup>. Naliczone czynsze w 2020 r. wyniosły 28.702,29 zł co stanowi połowę kosztów bieżącej eksploatacji. Prognozowane pozostałe koszty remontów, zarządu i bieżącej eksploatacji opiewają na łączną kwotę 231.400,00 zł na rok 2021 i rosną w latach kolejnych Programu. Gmina posiada lokale m.in. w budynkach zarządzanych przez cztery wspólnoty mieszkaniowe. Środki pieniężne w kwocie ponad 40.000,00 zł rocznie przekazywane są zarządom tych wspólnot w postaci miesięcznych zaliczek m.in. na konserwację, eksploatację oraz fundusz remontowy.

Zgodnie z 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) Rada Gminy zobowiązana jest uchwalić wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Długoleka. Zgodnie z wymogiem ustawy został przygotowany wieloletni program na lata 2021-2025. Przedmiotowa uchwała jest kontynuacją polityki gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Długoleka obowiązującej w latach 2016-2020.

INSPEKTOR



Andrzej Kwiecień, Przewodniczący

Kierownik Wydziału  
Planowania Przestrzennego  
i Gospodarki Nieruchomościami



Marek Janusz, Przewodniczący