

**Projekt**

z dnia 23 grudnia 2016 r.  
Zatwierdzony przez Burmistrza Stronia  
Śląskiego

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIEJSKIEJ STRONIA ŚLĄSKIEGO**

z dnia 30 grudnia 2016 r.

**w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem  
Gminy Stronie Śląskie na lata 2017-2021.**

Na podstawie 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 (tekst jednolity: Dz.U. z 2016 r., poz. 1610) Rada Miejska Stronia Śląskiego uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.  
Postanowienia ogólne.**

§ 1. Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Stronie Śląskie na lata 2017-2021 z uwzględnieniem jego wielkości, potrzeb remontowych i wysokości wydatków z tym związanych, planowanej sprzedaży, polityki czynszowej, zasad zarządzania, źródeł finansowania oraz innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania tym zasobem.

**Rozdział 2.**

**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Stronie Śląskie w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.**

§ 2. 1. Mieszkaniowy zasób, objęty wieloletnim programem, stanowią lokale mieszkalne w tym lokale socjalne położone w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Gminy Stronie Śląskie.

<b>Tabela nr 1. Wielkość i struktura własnościowa mieszkaniowego zasobu Gminy Stronie Śląskie</b>			
<b>Mieszkaniowy zasób Gminy Stronie Śląskie</b>	<b>Ilość budynków</b>	<b>Ilość gminnych lokali mieszkalnych</b>	<b>w tym ilość lokali socjalnych</b>
		<b>Powierzchnia w m<sup>2</sup></b>	<b>Powierzchnia w m<sup>2</sup></b>
Budynki mieszkalne w tym:	26	137	40
		5154	1064
1) Budynki stanowiące własność Gminy	3	89	40
		3153	1064
2) Budynki wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy	23	48	0
		2001	0

2. Duże zapotrzebowanie występuje na lokale socjalne, a uwarunkowania społeczno-ekonomiczne i prawne zwiększają obowiązki gminy w zakresie zabezpieczenia lokali socjalnych dla osób, które utraciły prawo do lokalu mieszkalnego. W tym celu planuje się w roku 2018 przebudowę i adaptację jednego budynku na 14 lokale socjalnych.

<b>Tabela nr 2. Prognoza dotycząca wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Stronie Śląskie (stan na 31 grudnia każdego roku).</b>					
<b>Zasób mieszkaniowy</b>	<b>Lata</b>				
	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>

lokale mieszkalne	93	75	71	67	63
lokale socjalne	40	54	54	54	54
<b>Ogółem zasób mieszkaniowy</b>	<b>133</b>	<b>129</b>	<b>125</b>	<b>121</b>	<b>117</b>
<b>Pow. w m<sup>2</sup></b>	<b>5010</b>	<b>4860</b>	<b>4715</b>	<b>4560</b>	<b>4416</b>

3. Budynki, w których usytuowane są lokale stanowiące własność Gminy wybudowane są w latach przedwojennych za wyjątkiem budynków przy ul. Morawka – pozyskanych od Województwa Dolnośląskiego, wybudowanych w latach 50 XX w. oraz budynku przy ul. Zielonej 5, stanowiącego 100% własność Gminy, wybudowanego w latach 70 XX w.

4. Przeciętny stan techniczny zasobów mieszkaniowych w budynkach stanowiących współwłasność Gminy jest zadowalający. Wszelkie remonty i modernizacje wykonują wspólnoty mieszkaniowe.

5. Budynek przy Zielonej 5 jako hotel robotniczy został przebudowany na cele mieszkalne – uzyskano pełnostandardowe lokale mieszkalne. W ramach przebudowy dokonano remontu kapitalnego polegającego m.in. na dociepleniu elewacji i dachu (wg standardów określonych wcześniej wykonanym audytem termoenergetycznym), wymianie wszystkich instalacji i przebudowie wnętrza, wymianie stolarki okiennej i drzwiowej. Stan techniczny budynku na chwilę obecną określa się na bardzo dobry. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy (budynki stanowiące w 100 % własność Gminy Stronie Śląskie) przedstawia tabela nr 3. Uzależniony jest on od wieku budynków, wykonanych w przeszłości remontów oraz bieżącego utrzymania.

**Tabela nr 3. Prognoza stanu technicznego budynków stanowiących własność Gminy Stronie Śląskie.**

Lp.	Wyszczególnienie	lata				
		2017	2018	2019	2020	2021
1	2.	3	4	5	5	5
1.	Stan techniczny dobry	61	89	89	89	89
	Lokale socjalne	40	54	54	54	54
	Lokale mieszkalne	21	35	35	35	35
2.	Stan techniczny zadowalający	-	-	-	-	-
	Lokale socjalne	-	-	-	-	-
	Lokale mieszkalne	-	-	-	-	-
3.	Stan techniczny niezadowalający	28	-	-	-	-
	Lokale socjalne	-	-	-	-	-
	Lokale mieszkalne	28	-	-	-	-

### **Rozdział 3.**

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

§ 3.1. Potrzeby remontowe w budynkach, których współwłaścicielem jest Gmina, ustalone są przez zarządców budynków mieszkalnych, w których Gmina posiada udziały. Wynika to z uchwał wspólnot mieszkaniowych podjętych w tym zakresie.

2. W celu zmniejszenia kosztów utrzymania budynków stanowiących współwłasność Gminy, dążyć należy do zbywania pojedynczych mieszkań we wspólnotach mieszkaniowych, gdzie Gmina ma niewielkie udziały.

3. Jako priorytetowe uznaje się przeprowadzenie remontów wynikających z wymogów bezpieczeństwa.

4. Corocznie będzie ustalany plan koniecznych remontów uwzględniający realne możliwości finansowe Gminy.

5. W budynkach przejętych od Województwa Dolnośląskiego przy ul. Morawka 42 i 43 planuje się w latach 2017 - 2018 r., w celu pozyskania 28 pełnostandardowych lokali mieszkalnych (w tym 14 socjalnych), dokonać przebudowy polegającej m.in. na wymianie całej infrastruktury technicznej, włączeniu centralnego ogrzewania w sieć miejską, wykonaniu termomodernizacji, wymianie pokrycia dachu i adaptacji wnętrza na lokale mieszkalne.

#### **Rozdział 4.**

##### **Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.**

§ 4. 1. Planowana wielkość sprzedaży lokali mieszkalnych uzależniona jest od zgłaszanych przez najemców wniosków o wykup lokalu.

2. Planuje się sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2017-2021 w ilości około 20, po 4 w każdym roku.

3. Z wyjątkiem lokali socjalnych, wszystkie pozostałe lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy mogą być przeznaczone do sprzedaży.

4. Gmina ma prawo wyłączyć ze sprzedaży te lokale, których sprzedaż jest sprzeczna z interesem gminy.

5. Zasadniczym celem sprzedaży winno być uporządkowanie struktury własności. Dlatego też preferuje się jednoczesną sprzedaż wszystkich mieszkań znajdujących się w budynku, w wyniku czego budynek przestaje być własnością gminy.

6. Zakłada się, że w zasobie Gminy pozostaną w większości mieszkania wynajmowane przez osoby o niskich dochodach, osoby starsze, których nie stać na wykup zajmowanych lokali.

#### **Rozdział 5.**

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

§ 5. 1. Polityka czynszowa powinna zmierzać do takiego ukształtowania stawek czynszu, aby wpływy z czynszów pokrywały rzeczywiste koszty utrzymania budynków, a w szczególności koszty administrowania, konserwacji i bieżących remontów.

2. Ze względu na specyfikę zasobu mieszkaniowego Gminy, nie będą stosowane w polityce czynszowej czynniki podwyższające i obniżające stawkę bazową ze względu na położenie budynku, położenie lokalu w budynku oraz ogólny stan techniczny budynku.

3. Ustala się następujące czynniki obniżające i podwyższające stawkę bazową:

1) Czynniki obniżające stawkę czynszu:

a) 2% za lokal jednoizbowy (bez kuchni, wnęki kuchennej albo kuchni wspólnej),

b) 17% za lokal ze wspólną używalnością kuchni, łazienki lub w.c.,

c) 6% w przypadku mieszkania z kuchnią, która nie ma bezpośredniego oświetlenia naturalnego,

d) 8% za brak wyposażenia lokalu w każde z niżej wymienionych urządzeń:

- jeżeli do budynku nie ma doprowadzonej instalacji wodnej i kanalizacyjnej,

- centralne ogrzewanie – dotyczy ogrzewania energią ciepłą dostarczaną z elektrociepłowni, ciepłowni, kotłowni lokalnych (osiedlowych, domowych),

- gaz przewodowy,

2) Czynniki podwyższające stawkę czynszu:

a) 8% za wyposażenie lokalu w każde z niżej wymienionych urządzeń:

- doprowadzenie instalacji wodnej i kanalizacyjnej,

- centralne ogrzewanie – dotyczy ogrzewania energią ciepłą dostarczaną z elektrociepłowni, ciepłowni, kotłowni lokalnych (osiedlowych, domowych),

- gaz przewodowy.

4. Jeżeli najemca dokona we własnym zakresie i na koszt własny ulepszeń w lokalu to przy ustalaniu wysokości czynszu nie stosuje się czynników podwyższających wynikających z dokonanych ulepszeń.

5. Czynniki obniżające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.

## Rozdział 6.

### 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. 1. Zarządzaniem zasobem mieszkaniowym Gminy zajmuje się Burmistrz.

2. Zarządzanie budynkami, w których wyodrębniono własność lokali, wykonywane jest z uwzględnieniem woli właścicieli lokali wyrażonej w formie uchwał wspólnot mieszkaniowych.

## Rozdział 7.

### Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

§ 7. 1. W latach obowiązywania programu, finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł:

- 1) wpływów z czynszów za lokale mieszkalne,
- 2) dochodów ze sprzedaży zasobu mieszkaniowego,
- 3) z innych środków budżetowych gminy,
- 4) ze środków zewnętrznych przeznaczonych na wspieranie mieszkalnictwa.

2. W budynkach wielolokalowych, w których sprywatyzowano część lokali, finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie ze środków budżetowych oraz środków pochodzących od właścicieli lokali, proporcjonalnie do posiadanych udziałów w częściach wspólnych budynku.

## Rozdział 8.

### 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.

Rodzaj wydatków	2017	2018	2019	2020	2021
Koszty bieżącej eksploatacji	20 000	23 000	24 000	26 000	27 000
Koszty zarządu	15 100	13 400	12 500	12 500	12 500
Koszty remontów i modernizacji	30 000	30 000	35 000	35 000	35 000
Wydatki inwestycyjne	860 000	-	-	-	-
Ogółem:	910 000	53 000	59 000	61 000	62 000

## Rozdział 9.

### Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 8. 1. Nie przewiduje się w całym okresie obowiązywania wieloletniego programu, zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali, gdyż nie planuje się kompleksowych remontów wymagających czasowego wykwaterowania mieszkańców.

2. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem określa się następujące zasady:

- 1) należy dążyć do sprzedaży wszystkich lokali mieszkalnych dotychczasowym najemcom, z wyłączeniem lokali socjalnych,
- 2) w przypadku, gdy w budynkach wspólnotowych pozostają pojedyncze lokale mieszkalne będące własnością gminy, najemcom tych lokali, którzy nie skorzystają z oferty kupna lokalu mieszkalnego, należy zaproponować inny lokal, wypowiadając stosunek najmu z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia,
- 3) w przypadku zwolnienia lokalu należy dążyć do jego sprzedaży w drodze przetargu publicznego.

### Tabela nr 5. Planowana sprzedaż zasobu mieszkaniowego Gminy Stronie Śląskie.

<b>Lp.</b>	<b>Adres</b>	<b>Ilość mieszkań ogółem</b>	<b>Ilość mieszkań stanowiących własność Gminy</b>	<b>Ilość mieszkań do zbycia</b>
1.	ul. Mickiewicza 13	8	1	1
2.	ul. Kościuszki 39	10	1	1
3.	ul. Kościuszki 63	6	1	1
4.	Strachocin 4	4	1	1
5.	ul. Dolna 14A	8	1	1
6.	ul. Dolna 16	5	1	1
7.	Kletno 12	3	1	1
8.	Kościuszki 67	13	1	1

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

§ 9. Traci moc uchwała nr IV/31/07 Rady Miejskiej w Stroniu Śląskim z dnia 29 stycznia 2007 r. w sprawie ustalenia zasad polityki czynszowej.

§ 10. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Stroniu Śląskiego.

§ 11. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

## **Uzasadnienie**

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (j.t. Dz.U. z 2016 r., poz. 1610) zobowiązuje radę gminy do uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Przedmiotowy program powinien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat.

Do zadań własnych gminy należy tworzenie warunków do zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy zgodnie z art. 4 w/w ustawy. Projekt niniejszej uchwały został przygotowany w celu uchwalenia nowego wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Stronie Śląskie na lata 2017-2021. Ponieważ upływa okres obowiązywania wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem na lata 2012-2016, przyjętego uchwałą Nr XV/113/11 Rady Miejskiej w Stroniu Śląskim z dnia 29 grudnia 2011 r., wystąpiła konieczność opracowania programu na kolejny okres.

W związku z powyższym podjęcie przedmiotowej uchwały jest konieczne i uzasadnione.