

**UCHWAŁA NR 319/LX/23
RADY GMINY CIEPŁOWODY**

z dnia 18 grudnia 2023 r.

w sprawie przyjęcia „Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Ciepłowody w latach 2023-2027”

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 2023 r., poz. 40) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 2 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminnym i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r., poz.725) Rada Gminy Ciepłowody uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się „Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Ciepłowody na lata 2023-2027”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ciepłowody.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Damian Cieślik

Załącznik do uchwały Nr 319/LX/23
Rady Gminy w Ciepłowodzie
z dnia 18 grudnia 2023 r.

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Ciepłowody na lata 2023-2027

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. Uchwala się „Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Ciepłowody na lata 2023 – 2027” z uwzględnieniem jego wielkości, potrzeb remontowych i wysokości kosztów z tym związanych, planowanej sprzedaży, polityki czynszowej, zasad zarządzania, źródeł finansowania oraz innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania tym zasobem.

§ 2. Celem programu jest określenie podstawowych kierunków działania Gminy w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym.

§ 3. Dla opracowania programu przyjęto wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Ciepłowody według stanu na 31 grudnia 2022 r.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach

§ 4. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Ciepłowody tworzą lokale położone w budynkach wspólnotowych.

2. Gmina jest właścicielem 9 lokali o łącznej powierzchni 478,86 m².

§ 5. Prognozowaną wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy Ciepłowody przedstawia tabela nr 1:

Zasób mieszkaniowy:	Stan na dzień:
9	31.12.2023 r.
9	31.12.2024 r.
8	31.12.2025 r.
8	31.12.2026 r.
8	31.12.2027 r.

§ 6. 1. Prognoza dotycząca wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Ciepłowody w latach 2023-2027 uwzględnia:

a) pozyskiwanie nowych lokali mieszkalnych w wyniku naturalnego ruchu ludności oraz poprzez odzyskiwanie po samowolnych zajęciach lub eksmisjach,

b) sprzedaż lokali mieszkalnych,

2. Prognozowana wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Ciepłowody ma służyć zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych Gminy.

§ 7. W przypadku pozyskiwania zewnętrznych źródeł finansowych istnieje możliwość budowy mieszkań, adaptacji strychów w budynkach mieszkalnych lub adaptacji na lokale mieszkalne pomieszczeń oraz budynków pełniących dotychczas inne funkcje oraz wprowadzanie do mieszkaniowego zasobu gminy lokali lub nieruchomości nadających się do wykorzystania, jako lokale mieszkalne.

§ 8. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy jest zróżnicowany i zależy od wieku budynków oraz przeprowadzonych remontów.

§ 9. 1. Prognoza o stanie technicznym została opracowana w oparciu o planowane remonty budynków oraz budowę nowych budynków.

2. Prognozę stanu technicznego **budynków** gminnego zasobu mieszkaniowego w kolejnych latach przedstawia tabela nr 2:

	Lata				
	2023	2024	2025	2026	2027
Liczba budynków komunalnych w tym o stanie technicznym:	5	5	4	4	4
Dobrym	0	0	0	0	0
Średnim	1	1	1	1	1
Niezadawalającym	4	4	3	3	3

3. Użyte w tabeli nr 2 określenia oznaczają:

1) stan dobry - budynek w okresie objętym prognozą nie wymaga remontów, wymagane wykonywanie robót mających na celu utrzymanie sprawności technicznej elementów budynku - konserwacja,

2) stan średni – zadowalający, 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 elementów konstrukcyjnych i utrzymanie budynku we właściwym stanie technicznym - naprawa bieżąca,

3) stan niezadowalający - uszkodzone elementy budynku, wymagany remont polegający na wymianie co najmniej jednego elementu konstrukcyjnego budynku - naprawa główna.

4. Prognozę stanu technicznego **lokali** gminnego zasobu mieszkaniowego w kolejnych latach przedstawia tabela nr 3:

	Lata				
	2023	2024	2025	2026	2027
Liczba lokali w tym o stanie technicznym:	9	9	8	8	8
Dobrym	0	0	0	0	0

Średnim	8	8	8	8	8
Niezadawalającym	1	1	0	0	0

3. Użyte w tabeli nr 3 określenia oznaczają:

1) stan dobry - lokal w okresie objętym prognozą nie wymaga remontów, wymagane wykonywanie robót mających na celu utrzymanie sprawności technicznej elementów lokalu - konserwacja,

2) stan średni – zadowalający, wyposażenie oraz wykończenie są w dobrym stanie, natomiast poszczególne elementy niebędące częścią wspólną budynku należy konserwować, naprawić lub wymienić, wymagany okresowy remont elementów, który ma na celu zapobieganie skutkom zużycia elementów i utrzymanie lokalu we właściwym stanie technicznym - naprawa bieżąca,

3) stan niezadowalający - uszkodzone elementy i wyposażenie, wymagany remont polegający na wymianie co najmniej jednego elementu lokalu - naprawa główna.

Rozdział 3.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na lata 2023-2027

§ 10. Zakres remontów będzie ustalony na podstawie ich stanu technicznego, w oparciu o wyniki przeglądów technicznych oraz ekspertyz.

§ 11. Potrzeby remontowe budynków i lokali będących własnością gminy wynikają z konieczności:

1) utrzymania stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania;

2) ochrony zdrowia i życia ludzi w pomieszczeniach budynku;

3) zapewnienia użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem, a w szczególności zapewnieni warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę, energię cieplną, energię elektryczną, odprowadzanie ścieków, usuwanie odpadów stałych oraz ochronę przeciwpożarową.

§ 12. Jako priorytetowe uznaje się remonty budynków mieszkalnych zapewniające bezpieczeństwo ludzi i mienia, a w dalszej kolejności inwestycje i remonty zmierzające do zachowania substancji mieszkaniowej wraz z instalacjami na prawidłowym poziomie technicznym oraz prace modernizacyjno-remontowe polegające na podnoszeniu standardu.

§ 13. Prace zmierzające do utrzymywania wymaganego stanu technicznego urządzeń i instalacji będą prowadzone przy zastosowaniu odpowiednich rozwiązań technicznych, materiałowych i technologicznych wynikających z obowiązujących przepisów budowlano-technicznych.

§ 14. Plan remontów i modernizacji **budynków** stanowiących własność Gminy, wynikający z analizy potrzeb w kolejnych latach obrazuje tabela nr 4:

Prace remontowe	Lata				
	2023	2024	2025	2026	2027
Remont dachu – wymiana pokrycia, przemurowanie i uszczelnienie kominów, montaż instalacji odgromowej	1	0	0	1	0
Remont klatki schodowej	1	0	0	1	0
Wymiana instalacji elektrycznej	1	0	0	1	0

§ 15. Plan remontów i modernizacji **lokali** stanowiących własność Gminy, wynikający z analizy potrzeb w kolejnych latach obrazuje tabela nr 5:

Prace remontowe	Lata				
	2023	2024	2025	2026	2027
Wymiana stolarki okiennej	0	0	0	0	1
Wymiana instalacji elektrycznej	0	0	0	0	1
Generalny remont lokalu	0	0	0	1	1
Wymiana ogrzewania w lokalach mieszkalnych	0	0	0	0	1

§ 16. Wielkość wydatków w latach 2023-2027, które Gmina będzie ponosiła na remonty w częściach wspólnych budynków, w których jest jednym ze współwłaścicieli, jest uzależniona od uchwał wspólnot mieszkaniowych.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w latach 2023-2027

§ 17. 1. W latach 2023-2027 planowana jest sprzedaż lokali już zamieszkałych na wniosek dotychczasowych najemców w oparciu o stosowną uchwałę oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami.

2. Plan sprzedaży lokali mieszkalnych w latach 2023-2027 przedstawia się następująco:

Rok	2023	2024	2025	2026	2027
Ilość sprzedaży lokali	0	0	1	1	1

3. Przeznaczenie do sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących wyłączną własność Gminy Ciepłowody, będzie następowało po uprzedniej analizie zasadności zbycia z powodu na niski zasób mieszkaniowy.

Rozdział 5. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 18. Gmina dąży do takiego kształtowania stawek czynszowych, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Działania podejmowane

w zakresie polityki czynszowej zmierzać będą do tego, aby zminimalizować dopłaty z budżetu gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Przychody z tytułu czynszów powinny zapewnić pokrycie kosztów bieżącego utrzymania i remontów zasobu mieszkaniowego.

§ 19. Ustala się czynniki podwyższające i obniżające stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali oraz ich wartości, według tabeli nr 6 i 7:

1) czynniki obniżające stawkę czynszu (tabela nr 6):

L.p.	Czynniki obniżające stawkę czynszu	% obniżki
1.	Położenie lokalu w budynku na poddaszu	10
2.	Brak WC w mieszkaniu	10
3.	Brak WC w budynku	10

2) czynniki podwyższające stawkę czynszu (tabela nr 7)

L.p.	Czynniki obniżające stawkę czynszu	% podwyżki
1.	Położenie lokalu w budynku na parterze	10
2.	Wyposażenie lokalu w WC	20
3.	Wyposażenie lokalu w łazienkę	20
4.	Wyposażenie lokalu w CO	20
5.	Wyposażenie lokalu w ogrzewanie elektryczne	20

§ 20. W przypadku, gdy miesięczny dochód przypadający na członka gospodarstwa domowego najemcy nie przekracza 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym lub 75% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym na wniosek najemcy można dokonać obniżki czynszu o 10%.

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 latach 2023-2027

§ 21. Zarządcą lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy jest podmiot, któremu na podstawie umowy powierzono zarządzanie lokalami gminnymi

§ 22. Zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy określa umowa, o której mowa w paragrafie 21.

§ 23. Zarządzanie budynkami wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina Ciepłowody jest współwłaścicielem, wykonywane jest przez zarządców zgodnie z zasadami określonymi w ustawie o własności lokali.

§ 24. W okresie objętym niniejszym programem nie przewiduje się zmian w sposobie i zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Ciepłowody.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2023-2027

§ 25. 1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są:

- a) dochody z czynszów za lokale mieszkalne,
- b) wpływy z opłat za najem lokali użytkowych,
- c) środki własne budżetu gminy.

2. W miarę posiadanych środków i możliwości gmina wygospodaruje środki finansowe na inwestycje mieszkaniowe, w tym współfinansowane ze źródeł zewnętrznych.

Rozdział 8.

Wielkość kosztów w latach 2023-2027 z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz kosztów modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne

§ 26. Wielkość kosztów w latach 2023-2027 z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz kosztów modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne przedstawia tabela nr 8:

Rok	Koszty w tysiącach		
	Koszty remontu lokali i budynków	Koszty zarządu	Koszty bieżącej eksploatacji
2023	73.134,08 zł.	854,52 zł.	1.137,12 zł.
2024	15.117,96 zł.	863,04 zł.	1.148,40 zł.
2025	15.571,49 zł.	888,84 zł.	1.182,84 zł.
2026	71.944,56 zł.	3.577,80 zł.	4.472,28 zł.
2027	12.033,96 zł.	3.613,57 zł.	4.517,00 zł.

Rozdział 9.

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 27. Nie planuje się zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali.

§ 28. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy planuje się:

- 1) prowadzenie niezbędnych remontów lokali oraz modernizacji budynków;
- 2) pozyskanie funduszy zewnętrznych na finansowanie budownictwa komunalnego;
- 3) pozyskiwanie nowych lokali przez:
 - a) adaptację na cele mieszkaniowe budynków i lokali przejętych nieodpłatnie przez gminę,

- b) wykup budynków lub lokali nienależących do gminy w celu przeznaczenia ich na lokale mieszkalne,
- c) adaptację pomieszczeń niezamieszkałych w budynkach będących własnością gminy.

Uzasadnienie

Opracowanie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ciepłowody na lata 2023-2027 jest realizacją obowiązku, który nakłada ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego. Objęte projektem uchwały rozwiązania i proponowane działania mają na celu optymalizowanie zarządzania zasobem mieszkaniowym gminy i stworzenie możliwości realizacji obowiązków nałożonych prawem wobec wspólnoty samorządowej. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, który został przedstawiony do uchwalenia zawiera wytyczne i zobowiązanie dla gminy do jego realizowania w kolejnych latach.