



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 13 kwietnia 2017 r.

Poz. 1903

UCHWAŁA NR XXXVII/241/17 RADY MIEJSKIEJ W ŚCINAWIE

z dnia 30 marca 2017 r.

w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ścinawa na lata 2017-2021

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016r. poz. 446 ze zm.) i 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), Rada Miejska w Ścinawie uchwała co następuje:

§ 1. Uchwała się wieloletni plan gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ścinawa obowiązujący w latach 2017 – 2021, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Ścinawy.

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

Przewodniczący Rady:
M. Szopa

**ZAŁĄCZNIK NR 1/2017
RADY MIEJSKIEJ W ŚCINAWIE
Z DNIA 30 marca 2017**

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ścinawa na lata 2017-2021

Obowiązek opracowania Wieloletniego Programu Gospodarowania Zasobem Mieszkaniowym Gminy nałożyła ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2016r. poz. 1610) zwana dalej „ustawą”. Zgodnie z art. 4 ustawy jednym z zadań gminy jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej o niezaspokojonych potrzebach mieszkaniowych o niskich dochodach. Ze względu na powyższe, dysponowanie zasobem powinno odbywać się w sposób zapewniający maksymalne jego wykorzystanie na cele związane z udzieleniem pomocy mieszkaniowej tym, którzy tego rzeczywiście potrzebują. Realizacja upoważnienia ustawowego do uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy wymaga, by był on opracowany na co najmniej 5 kolejnych lat. Program swoim zakresem obejmuje lata 2017-2021 i określa podstawowe kierunki działania Gminy Ścinawa według stanu na dzień 01.01.2017r.

Program zakresem swoim obejmuje:

- I. Prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Ścinawa w poszczególnych latach 2017-2021 z podziałem na lokale socjalne i lokale mieszkalne,
- II. Analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali mieszkalnych i socjalnych,
- III. Planowaną sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2017-2021,
- IV. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania lub podwyższania czynszu,
- V. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
- VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej,
- VII. Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów i modernizacji budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ścinawa, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi w których Gmina Ścinawa jest jednym z właścicieli a także wydatki inwestycyjne.
- VIII. Inne działania zmierzające do poprawy gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ścinawa.

ROZDZIAŁ NR 1**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Ścinawa w poszczególnych latach 2017-2021 z podziałem na lokale socjalne i lokale mieszkalne.****Tabela I**

lata	Ilość lokali		
	ogółem	mieszkalnych	socjalnych
2017	110	76	34
2018	109	75	34
2019	108	74	34
2020	107	73	34
2021	106	72	34

Według stanu na 01.01.2017 r., Gmina Ścinawa była właścicielem 4 budynków, oraz współwłaścicielem 49 budynków, w których znajduje się łącznie 110 lokali mieszkalnych i socjalnych stanowiących własność Gminy Ścinawa .

Dane w tabeli I i II podają stan na 01 stycznia każdego roku.

Prognoza stanu technicznego w poszczególnych latach.**Tabela II**

Stan zasobu - budynki				
Lata	zły	niezadowolający	zadowolający	dobry
2017		31	18	4
2018		27	22	4
2019		26	21	6
2020		24	22	7
2021		22	23	8

Tabela III

Stan zasobu - lokale mieszkalne				
Lata	zły	niezadowolający	zadowolający	dobry
2017		39	30	7
2018		34	34	7
2019		30	33	11
2020		29	31	13
2021		26	32	

Tabela IV

Stan zasobu - lokale socjalne				
Lata	zły	niezadowolający	zadowolający	dobry

2017		17	16	1
2018		15	18	1
2019		14	19	1
2020		14	17	3
2021		12	19	3

W tabeli przez użyte określenia rozumie się:

zły stan - budynki do kapitalnego remontu lub rozbiórki, które powinny być wyłączone z użytku

stan niezadowolający - budynki w złym stanie technicznym, pilnie wymagające remontu

stan zadowolający - budynki wymagające remontów i modernizacji

stan dobry - budynki nie wymagające remontów i modernizacji.

W 2017r. do budynków w niezadowolającym stanie zaliczono w szczególności między innymi: Królowej Jadwigi 2, Sitno 13, Batorego 12, Batorego 16, Głogowska 1, Głogowska 5, Grunwaldzka 10, Jagiełły 14, Kościelna 9, Lipowa 7, 1-go Maja 26, Mickiewicza 8, Mickiewicza 10, Mickiewicza 12, Mickiewicza 16, Mickiewicza 17, Orla 6, Robotnicza 8, Robotnicza 9, Robotnicza 14, Różana 4-6, Różana 8, Rybna 15, Szkolna 6, Zgody 1, Zgody 3, Zgody 7, Działowa 23, Tymowa 1, Dziewin 41, Dłużyce 41a.

Do budynków w stanie zadowolającym zaliczono w szczególności: Głogowska 8, Kołomyńska 7, Kościuszki 6, Lipowa 8, Lipowa 9, Lipowa 10, Lipowa 15, Lubińska 11, Lubińska 16-16a, Mickiewicza 18, Mickiewicza 30, Ogrodowa 12, Pl. Kościelny 1-3, Przyjaciół Żołnierza 14, Reymonta 25, Tymowa 52, Szkolna 8, Wołowska 37 C.

Do budynków w stanie dobrym zaliczają się między innymi: Batorego 9, Grunwaldzka 8, Rynek 5, Rynek 9-15.

ROZDZIAŁ NR 2

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali mieszkalnych i socjalnych

1. W świetle istniejących uwarunkowań zewnętrznych, dochodów własnych Gminy, w latach 2017-2021 zakres remontów i modernizacji będzie uzależniony od możliwości środków finansowych. Podejmowanie w/w. działań ma na celu utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego w stanie nie pogorszonym.

2. W celu podwyższenia stanu technicznego lokali należących do gminnego zasobu mieszkaniowego a także utrzymania ich w dobrym stanie technicznym planuje się wykonanie remontów i modernizacji budynków w latach:

2017 - 2018 rok

1. Budynek Głogowska 5 – współwłasność, **udział Gminy 6888/10000**

- remont dachu, remont elewacji budynku,

- koszt remontu 62.000,00 zł

- **udział Gminy 42.705,60 zł**

2. Budynek Grunwaldzka 10 – współwłasność, **udział Gminy 2234/10000**

- remont dachu, remont elewacji budynku,

- koszt remontu 45.400,00 zł

- **udział Gminy 10.142,36 zł**

3. Budynek Orla 6 – współwłasność, **udział Gminy 373/1000**, - remont dachu budynku,

- koszt remontu 38.500,00 zł.

- **udział Gminy 14.360,50 zł**

4. Budynek Mickiewicza 12 – współwłasność, **udział Gminy 4146/10000**,

- remont dachu, remont elewacji budynku,

- koszt remontu 61.500,00 zł.

- **udział Gminy 25.497,90**

RAZEM 2017-2018 rok – 92.706,36 zł - (Koszt udziału Gminy w kosztach remontu)

2017 - 2021 rok

1. Budynek Pl. Kościelny 1-3 - współwłasność, **udział Gminy 212/1000**
pełna termomodernizacja budynku
wstępny koszt remontu 497.000,00 zł
udział Gminy 105.364,00 zł
2. Budynek Kościelna 9 - współwłasność, **udział Gminy 11333/50698**
pełna termomodernizacja budynku
wstępny koszt remontu 330.000,00
udział Gminy 73.767,99 zł
3. Budynek Batorego 16 - współwłasność, **udział Gminy 468/10000**
remont dachu budynku
wstępny koszt remontu 87.000,00
udział Gminy 4.071,60 zł
4. Budynek Lipowa 10 - współwłasność, **udział Gminy 718/10000**
remont klatki w budynku
wstępny koszt remontu 100.000,00
udział Gminy 7.180,00 zł
5. Budynek Lipowa 8 - współwłasność, **udział Gminy 1350/10000**
remont elewacji budynku
wstępny koszt remontu 250.000,00
udział Gminy 33.750,00 zł
6. Budynek Lubińska 11 - współwłasność, **udział Gminy 3379/27488**
termomodernizacja budynku
wstępny koszt remontu 300.000,00
udział Gminy 36.877,91 zł
7. Budynek Mickiewicza 17 - współwłasność, **udział Gminy 22/100**
termomodernizacja budynku
wstępny koszt remontu 250.000,00
udział Gminy 55.000,00 zł
8. Budynek Mickiewicza 18 - współwłasność, **udział Gminy 206/1000**
termomodernizacja budynku
wstępny koszt remontu 250.000,00 zł
udział Gminy 51.500,00 zł
9. Budynek Różana 8 - współwłasność, **udział Gminy 3932/10000**
termomodernizacja budynku
wstępny koszt remontu 250.000,00 zł
udział Gminy 98.300,00 zł

Razem 2017 r. - 2021 r. - 465.811,50 zł - (Koszt udziału Gminy w kosztach remontu)

ROZDZIAŁ NR 3**Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach 2017-2021.**

Po analizie dotychczasowego popytu na zakup mieszkań zakłada się sprzedaż lokali mieszkalnych w poszczególnych latach przedstawia się następująco:

Lata	2017	2018	2019	2020	2021
Ilość lokali	1	1	1	1	1

Sprzedaż lokali będzie następowała zgodnie z ustawą z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2016r. poz. 2147 ze zm.) .

ROZDZIAŁ NR 4**Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania lub podwyższania czynszu.**

1. Polityka czynszowa Gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2017-2021, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do takiego stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu Gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Wpływy z czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również pozyskanie środków na remonty.

2. Stan mieszkań oraz budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy wymaga znacznych nakładów finansowych. Obecne czynsze nie zapewniają możliwości zgromadzenia wystarczających środków finansowych na prawidłowe gospodarowanie zasobem Gminy.

Zatem konieczne staje się podnoszenie czynszów, tak aby w latach 2017-2021 można było osiągnąć, a przynajmniej zbliżyć do samofinansowania się zasobów mieszkaniowych Gminy Ścinawa. W celu ograniczenia niekorzystnych skutków podwyżki czynszów dla najuboższych najemców, których własne możliwości finansowe nie pozwalają pokryć pełnych kosztów utrzymania lokalu mieszkalnego lub socjalnego, nadal będzie propagowana możliwość uzyskania pomocy poprzez dodatki mieszkaniowe oraz świadczenia wypłacane przez Miejsko Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej w Ścinawie.

3. Wysokość czynszu za lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy z wyjątkiem opłat niezależnych ustala zarządzeniem Burmistrz Ścinawy nie częściej niż co 6 miesięcy. Nowe stawki obowiązywać będą zawsze od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym stawka bazowa została zmieniona, chyba, że Burmistrz określi termin dłuższy. Czynsz najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy ustala się na podstawie stawki bazowej za 1 m² powierzchni użytkowej, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających stawkę, takich jak wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje, przy uwzględnieniu poniższych przesłanek:

1) Czynniki zwiększające stawkę czynszu za lokale mieszkalne	
a) łazienka w lokalu	20%
b) ubicacja splukiwana w lokalu	20%
c) lokal z w. c. do wyłącznego użytku najemcy, położony w budynku poza lokalem	10%
d) łazienka przeznaczona do wspólnego użytku przez najemców co najmniej dwóch lokali	10%
e) w. c. położone w budynku poza lokalem przeznaczone do wspólnego użytku	5%
f) powierzchnia użytkowa lokalu lub domu jednorodzinnego przekraczająca 80 m ²	10%
g) przedmiotem najmu jest dom jednorodzinny w zabudowie wolno stojącej, szeregowej lub bliźniaczej	25%

2) Czynniki obniżające stawkę czynszu za lokale mieszkalne	
a) brak urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych w lokalach	20%
b) kuchnia bez naturalnego oświetlenia	10%
c) brak odrębnego pomieszczenia kuchennego	20%
d) lokal położony powyżej V kondygnacji w budynku bez windy	5%
e) lokal położony poza obszarem miasta Ścinawa	20%
3) Łączna wartość czynników obniżających nie może przekroczyć	50%

4. Nie przewiduje się obniżania stawek czynszu w stosunku do najemców o niskich dochodach.

5. Stawkę czynszu miesięcznego za 1 m² powierzchni użytkowej ustala Burmistrz w drodze zarządzenia. Aktualnie wysokość stawki bazowej czynszu kształtuje się na poziomie 2,00 zł za 1 m² powierzchni użytkowej miesięcznie.

6. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekroczyć połowy stawki podstawowej czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

7. Czynsz płatny jest miesięcznie z góry do 25 każdego miesiąca na wskazany rachunek bankowy Zakładu Gospodarki Komunalnej w Ścinawie.

ROZDZIAŁ NR 5

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

1. Gmina zarządza mieszkaniowym zasobem Gminy Ścinawa bezpośrednio poprzez gminny zakład budżetowy – Zakład Gospodarki Komunalnej w Ścinawie z siedzibą Lasowice 48. Zakład Gospodarki Komunalnej administruje budynkami ze 100% Udziałem Gminy oraz lokalami stanowiącymi własność Gminy położonymi w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

2. Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem gminy obejmują:

- a) zawieranie umów najmu lokali,
- b) naliczanie i pobieranie czynszu z tytułu najmu lokali i opłat związanych z najmem,
- c) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych,
- d) pozyskiwanie lokali socjalnych,
- e) bieżące remonty, konserwacje lokali i budynków,
- f) utrzymanie w należytym stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujących się na nich urządzeń komunalnych i zieleni,
- g) zapewnienie ochrony przeciwpożarowej budynków.

3. W okresie objętym planem nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Ścinawa.

ROZDZIAŁ NR 6

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej:

1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Ścinawa, będą środki pieniężne przewidziane w budżetach Gminy Ścinawa uchwalonych na lata 2017 – 2021,

2. Wpływy ze sprzedaży lokali mieszkalnych,

3. Wpływy z czynszów za najem lokali mieszkalnych i socjalnych,

4. Uzyskane środki finansowe z Unii Europejskiej (w szczególności z Regionalnego Programu Operacyjnego na lata 2014-2020 w zakresie rewitalizacji i efektywności energetycznej), środki pozabudżetowe z Banku Gospodarstwa Krajowego lub Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej, dotyczy premii termomodernizacyjnych, a także kredytów preferencyjnych przeznaczonych na remont i modernizację posiadanego zasobu mieszkaniowego.

ROZDZIAŁ NR 7

Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów i modernizacji budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ścinawa, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi w których Gmina Ścinawa jest jednym z właścicieli a także wydatki inwestycyjne.

1. Na koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego składają się:

- a/ koszty eksploatacji,
- b/ koszty utrzymania w należytym stanie porządkowo -sanitarnym budynków oraz ich otoczenia,
- c/ koszty utrzymania terenów zielonych i posesji,
- d/ koszty przeglądów technicznych budynków, wymaganych przepisami prawa,
- e/ koszty technicznego utrzymania zasobów,
- f/ koszty konserwacji i usuwania awarii urządzeń wyposażenia technicznego,
- g/ koszty zabezpieczenia budynków w przypadku zdarzeń losowych,
- h/ zaliczki na fundusz remontowy,
- i/ koszty inwestycji remontów kapitałnych, inwestycji,
- j/ koszty wynagrodzenia zarządcy.

2. Przy planowaniu wydatków w poszczególnych latach uwzględniono:

- a/ prognozowaną wielkość zasobów mieszkaniowych,
 b/ utrzymanie kosztów bieżącej eksploatacji na dotychczasowym poziomie,
 c/systematyczne zmniejszanie kosztów zarządu nieruchomościami wspólnymi w związku z planowaną sprzedażą lokali komunalnych,
 d/remonty w budynkach wspólnot mieszkaniowych w ramach kosztów remontu i modernizacji.

3. Wydatki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz wpłaty na fundusz remontowy we wspólnotach mieszkaniowych z udziałem gminy wynikać będą z uchwał właścicieli lokali. Gmina zobowiązana będzie planować środki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w wysokości proporcjonalnej do jej udziału w częściach wspólnych.

4. Wysokość wydatków w poszczególnych latach przedstawia tabela.

Wydatki w tabeli przedstawiono wg cen i kosztów za 2016 r., w kolejnych latach należy zweryfikować kwoty o wartości inflacji;

Tabela

RODZAJ WYDATKU	2017	2018	2019	2020	2021
Koszty bieżącej eksploatacji	64.085	64.085	64.085	64.085	64.085
Koszty remontów i modernizacji	25.670	25.670	25.670	25.670	25.670
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	82.188	82.188	82.188	82.188	82.188
WYDATKI INWESTYCYJNE	64.246	109.408	110.572	135.178	139114
RAZEM	236.189	281.351	282.515	307.121	311.057

ROZDZIAŁ NR 8

Inne działania zmierzające do poprawy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Wśród działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy widzi się potrzebę podejmowania w obrębie nieruchomości komunalnych działań mających na celu:

1. utrzymanie czystości (klatka schodowa, otoczenie budynku),
 2. konserwację i bieżące naprawy,
 3. likwidację awarii,
 4. przestrzeganie zasad wynajmowania lokali osobom, które nie są w stanie we własnym zakresie zabezpieczyć swoich elementarnych potrzeb mieszkaniowych,
 5. planowanie corocznie w budżecie gminy środków na niezbędne remonty posiadanej substancji mieszkaniowej.
- Przedstawiony powyżej „ Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ścinawa na lata 2017-2021” pozwala w sposób racjonalny gospodarować gminnym zasobem mieszkaniowym na etapie planowania, finansowania i zarządzania.