



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 18 stycznia 2022 r.

Poz. 276

UCHWAŁA NR XLIV/296/21 RADY MIEJSKIEJ STRONIA ŚLĄSKIEGO

z dnia 30 grudnia 2021 r.

w sprawie uchwalenia **Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Stronie Śląskie na lata 2022-2026**

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 2020 r., poz. 611 ze zm.) **Rada Miejska Stronia Śląskiego uchwala, co następuje:**

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Stronie Śląskie na lata 2022-2026 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 najem socjalny lokali) położone w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Gminy Stronie Śląskie.

Tabela nr 1. Wielkość i struktura własnościowa mieszkaniowego zasobu Gminy Stronie Śląskie

Mieszkaniowy zasób Gminy Stronie Śląskie	Ilość budynków	Ilość gminnych lokali mieszkalnych	w tym ilość lokali socjalnych
		Powierzchnia w m ²	Powierzchnia w m ²
Budynki mieszkalne w tym:	26	133	68
		5154	2312
1) Budynki stanowiące własność Gminy	3	65	68
		3153	2312
2) Budynki wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy	23	68	0
		2001	0

2. Występuje duże zapotrzebowanie wśród mieszkańców na najem socjalny lokali, a uwarunkowania społeczno-ekonomiczne i prawne zwiększają obowiązki gminy w zakresie zabezpieczenia takich lokali dla osób, które utraciły prawo do lokalu mieszkalnego. Gmina będzie nieustannie poszukiwała możliwości zwiększenia zasobów lokali mieszkalnych.

Tabela nr 2. Prognoza dotycząca wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Stronie Śląskie (stan na 31 grudnia każdego roku).

Zasób mieszkaniowy	Lata				
	2022	2023	2024	2025	2026
Lokale mieszkalne	65	61	57	53	49
Najem socjalny lokali	68	68	68	68	68
Ogółem zasób mieszkaniowy	133	129	125	121	117
Pow. w m²	5010	4860	4715	4560	4416

3. Budynki, w których usytuowane są lokale stanowiące własność Gminy wybudowane są w latach przedwojennych. Budynki stanowiące 100% własność gminy, położone przy ul. Morawka 42 i 43 (pozyskane od Województwa Dolnośląskiego) wybudowano w latach 50 XX w, natomiast budynek przy ul. Zielonej 5, wybudowano 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. Budynki położone przy ul. Zielonej 5, Morawka 42, Morawka 43 zostały przebudowane i zaadaptowane na cele mieszkalne.

6. W wyniku przeprowadzonej przebudowy i modernizacji uzyskano lokale mieszkalne o wysokim standardzie. W ramach przebudowy dokonano remontu kapitalnego polegającego m.in. na dociepleniu elewacji i dachu (wg standardów określonych we wcześniej wykonanym audycie termooenergetycznym), wymianie wszystkich instalacji i przebudowie wnętrza, wymianie stolarki okiennej i drzwiowej. Stan techniczny budynków na chwilę obecną określa się jako bardzo dobry.

7. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy (budynki stanowiące w 100 % własność Gminy Stronie Śląskie) przedstawia tabela nr 3. Uzależniony jest on od wieku budynków i wykonanych w przeszłości remontów oraz bieżącego utrzymania.

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

Lp.	Wyszczególnienie	lata				
		2022	2023	2024	2025	2026
1	2.	3	4	5	6	7
1.	Stan techniczny dobry	133	129	125	121	117
	Najem socjalny	68	68	68	68	68
	Lokale mieszkalne	65	61	57	53	49
2.	Stan techniczny zadowalający	-	-	-	-	-
	Najem socjalny	-	-	-	-	-
	Lokale mieszkalne	-	-	-	-	-
3.	Stan techniczny niezadowalający	-	-	-	-	-
	Najem socjalny	-	-	-	-	-
	Lokale mieszkalne	-	-	-	-	-

Rozdział 3.

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

1. W celu zmniejszenia kosztów utrzymania budynków stanowiących współwłasność gminy, dążyć należy do zbywania pojedynczych mieszkań we wspólnotach mieszkaniowych, gdzie gmina ma niewielkie udziały.

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

3. Corocznie będzie ustalany plan koniecznych remontów uwzględniający realne możliwości finansowe gminy.

4. W związku z obowiązującym stanem faktycznym dotyczącym stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy, opisanym w § 2 ust. 3-5 niniejszej uchwały, nie przeprowadzono analizy odnośnie potrzeb oraz planu remontów i modernizacji w rozbiciu na poszczególne lata. Związane jest to z bardzo dobrym stanem technicznym budynków, zlokalizowanych w Stroniu Śląskim przy ul. Zielonej 5, ul. Morawka 42 i Morawka 43 będących własnością gminy, w których na czas obowiązywania niniejszego programu nie przewiduje się wykonania remontów i modernizacji.

5. W roku 2021 Gmina Stronie Śląskie przystąpiła do spółki SIM Sudety, której zadaniem jest budowanie domów mieszkalnych oraz ich eksploatacja na zasadach najmu zgodnie z przepisami ustawy o SIM. Zgodnie z planem do roku 2029 powstanie 31 lokali mieszkalnych, budynek będzie usytuowany w Bolesławowie. W latach 2022-2026 działalność spółki nie wpłynie na gminny zasób mieszkaniowy, natomiast działalność podjęta w tym okresie wpłynie na ilość i jakość lokali mieszkaniowych w kolejnych latach.

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 2022-2026 w ilości około 20, po 4 w każdym roku.

3. Z wyjątkiem lokali z najmem socjalnym, 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 wc,
- 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 najem socjalny lokalu.

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

Tabela nr 4. Przewidywana wysokość wydatków.

Rodzaj wydatków	2022	2023	2024	2025	2026
Koszty bieżącej eksploatacji	40 000	45 000	50 000	55 000	60 000

Koszty zarządu	25 000	27 000	30 000	35 000	35 000
Koszty remontów i modernizacji	50 000	60 000	65 000	70 000	80 000
Wydatki inwestycyjne	-	-	-	-	-
Ogółem:	125 000	132 000	145 000	160 000	175 000

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 zwolnienia lokalu należy dążyć do jego sprzedaży w drodze przetargu publicznego.

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

Lp.	Adres	Ilość mieszkań ogółem	Ilość mieszkań stanowiących własność Gminy	Ilość mieszkań do zbycia
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.	Mickiewicza 44a	6	4	4

Rozdział 10.

Przepisy końcowe

§ 9. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Stronia Śląskiego.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej:
Ryszard Wiktor