



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 28 czerwca 2021 r.

Poz. 3102

UCHWAŁA NR XXIX/187/21 RADY GMINY DZIADOWA KŁODA

z dnia 23 czerwca 2021 r.

w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Dziadowa Kłoda na lata 2021-2026”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i ust. 2 pkt 3, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r., poz. 713 ze zm.) oraz art. 4, 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 z późn. zm.) Rada Gminy Dziadowa Kłoda uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Dziadowa Kłoda na lata 2021-2026”, który stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dziadowa Kłoda.

§ 3. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały traci moc uchwała Rady Gminy Dziadowa Kłoda nr XXI/128/00 z dnia 27 lutego 2006 r. w sprawie ustalenia stawek czynszu najmu za lokale użytkowe, garaże, budynki inwentarsko-gospodarcze oraz uchwała Rady Gminy Dziadowa Kłoda nr XIII/79/96 z dnia 15 lutego 1996 r. w sprawie ustalenia stawek czynszu regulowanego za lokale mieszkalne i lokale socjalne na terenie Gminy Dziadowa Kłoda.

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

Przewodnicząca Rady Gminy:
Agnieszka Bębenek

Załącznik do uchwały nr XXIX/187/21
Rady Gminy Dziadowa Kłoda
z dnia 23 czerwca 2021 r.

„WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY DZIADOWA KŁODA NA LATA 2021-2026”

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

1. Poniższa uchwała określa wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Dziadowa Kłoda na lata 2021-2026, który zawiera w szczególności:

- a) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale komunalne, socjalne i pozostałe;
- b) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;
- c) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- d) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- e) 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;
- f) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- g) 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, których gmina jest właścicielem, a także wydatki inwestycyjne;
- h) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

2. Dla opracowania programu przyjęto wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Dziadowa Kłoda według stanu na dzień 28.02.2021 r.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach

1. Mieszkaniowy zasób gminy Dziadowa Kłoda tworzy 27 lokali mieszkalnych o powierzchni **1274,20 m²**. Lokale mieszkalne usytuowane są w 4 budynkach, w których nie wyodrębniono własności lokali (położone w miejscowości: Dziadowa Kłoda, Gronowice oraz Dalborowice). Budynki w całości są własnością Gminy Dziadowa Kłoda. Stan zasobów mieszkaniowych Gminy Dziadowa Kłoda wg form własności obrazuje poniższa tabela:

Forma własności	Ilość budynków	Ilość lokali mieszkalnych
Budynki stanowiące w całości własność Gminy Dziadowa Kłoda	4	27

2. Gmina Dziadowa Kłoda jest właścicielem lokali przeznaczonych pod najem.

3. W latach 2021-2026 gmina Dziadowa Kłoda nie przewiduje powiększenia mieszkaniowego zasobu gminy poprzez budowę nowych budynków mieszkalnych.

4. Gmina Dziadowa Kłoda zakłada, że ewentualne pozyskiwanie mieszkań będzie następowało poprzez adaptację pomieszczeń o innym przeznaczeniu będące również własnością gminy.

5. Prognozowany stan wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Dziadowa Kłoda z podziałem na lokale mieszkalne i lokale przeznaczone pod najem socjalny przedstawia poniższa tabela:

ROK	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Lokale mieszkalne	23	23	23	23	23	23
Lokale przeznaczone pod najem socjalny	4	4	4	4	4	4
Powierzchnia użytkowa w m ²	1274,20	1274,20	1274,20	1274,20	1274,20	1274,20
Razem	27	27	27	27	27	27

6. Przedstawione wielkości są prognozą na koniec poszczególnych lat i odnoszą się do wielkości zasobu mieszkaniowego na dzień 28.02.2021 r.

7. Stan techniczny budynków należących do zasobu Gminy Dziadowa Kłoda jest uzależniony od wieku budynków, ich utrzymania oraz przeprowadzonych w przeszłości remontów. Aktualną strukturę budynków pod względem wieku przedstawia poniższa tabela:

Wiek budynku	Ilość	Udział procentowy
do 50 lat	1	25 %
od 50-100 lat	2	50 %
powyżej 100 lat	1	25 %
Razem	4	100 %

Stopień zużycia budynków przedstawia poniższa tabela:

Stopień zużycia budynku	2021	2022	2023	2024	2025	2026
0-25 %	1	1	1	1	1	1
26-50 %	1	1	1	2	2	2
51-70 %	2	2	2	1	1	1
71-100 %	-	-	-	-	-	-
Liczba budynków	4	4	4	4	4	4

Stan techniczny budynków lub ich poszczególnych elementów wskazują na konieczność systematycznego przeprowadzania remontów i modernizacji w zakresie remontów dachów, elewacji, instalacji elektrycznej i wodno-kanalizacyjnej. W lokalach wykonywana będzie: wymiana stolarki okiennej, przebudowa pieców oraz inne remonty obciążające wynajmującego.

8. Prognoza stanu technicznego budynków gminnego zasobu mieszkaniowego w kolejnych latach:

Rok	Stan techniczny budynków		
	Dobry	Zadawalający	Niezadawalający
2021	1	1	2
2022	1	1	2
2023	1	2	1
2024	1	3	-
2025	1	3	-
2026	1	3	-

Użyte w zestawieniu określenia oznaczają:

- a) stan dobry – budynek w okresie objętym, prognoza nie wymaga napraw;
- b) stan zadawalający – średni, elementy konstrukcji są w dobrym stanie, natomiast inne elementy budynku należy naprawić, konserwować lub wymienić;
- c) stan niezadawalający – uszkodzone elementy konstrukcji.

9. Analiza struktury wieku budynków, w których znajduje się zasób mieszkaniowy, wskazuje iż 50 % budynków znajduje się w użytkowaniu w przedziale od 50 do 100 lat a 25 % budynków w użytkowaniu poniżej 50 lat oraz 25 % powyżej 100 lat. Budynki te wymagają znacznych nakładów na ich utrzymanie w należytym stanie technicznym.

10. Zdecydowana większość budynków wymaga modernizacji ze względu na ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów budowlanych. Priorytetowym celem remontów i modernizacji jest zapewnienie bezpieczeństwa lokatorom, w związku z tym w pierwszej kolejności należy podejmować prace zmierzające do zabezpieczenia konstrukcji budynków, instalacji technicznych oraz zabezpieczenia przeciwpożarowego. Podejmowane remonty mają na celu zapewnić utrzymanie zasobu mieszkaniowego Gminy Dziadowa Kłoda na zadawalającym poziomie technicznym gwarantującym:

- a) sprawną instalację elektryczną;
- b) stan konstrukcji budynków zapewniający bezpieczeństwo;
- c) sprawną instalację wodno-kanalizacyjną;
- d) szczelność pokrycia dachowego;
- e) sprawne przewody dymowe, spalinowe oraz wentylacyjne.

11. Stan techniczny budynków lub ich poszczególnych elementów wskazuje na konieczność systematycznego przeprowadzania remontów i modernizacji w powyższym zakresie. Jako priorytetowe uznaje się remonty wynikające z wymogów bezpieczeństwa dla życia i zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia w szczególności w zakresie instalacji wodnej i elektrycznej.

Rozdział 3.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikające ze stanu technicznego budynków i lokali

1. Czynniki mającymi istotny wpływ na stan techniczny budynku są: wiek budynku, rodzaj zabudowy, rodzaj pokrycia dachu, sposób utrzymania budynków i sposób ich użytkowania, a przede wszystkim wysokość środków finansowych jakie można przeznaczyć na wykonanie koniecznych remontów. W celu utrzymania zasobu mieszkaniowego na dobrym poziomie technicznym konieczne jest podejmowanie działań zmierzających do zachowania substancji budowlanej wraz z instalacjami w należytym stanie. Za celowe o konieczne uznaje się przeprowadzenie w części budynków stanowiących własność Gminy Dziadowa Kłoda inwestycji i remontów w takim zakresie, aby ze względu na ich stan techniczny, nieruchomości te mogły w okresie obowiązywania niniejszego programu osiągnąć jak najlepszy stan techniczny. Zakłada się systematyczną poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Dziadowa Kłoda z uwzględnieniem pierwszeństwa realizacji działań, których celem jest zapewnienie bezpieczeństwa ludzi i mienia.

2. Plan remontów wraz z planowanym podziałem środków finansowych na poszczególne zadania remontowe wynikające z analizy potrzeb w kolejnych latach przedstawia poniższa tabela:

Nazwa zadania	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Wymiana pokryć dachowych i naprawa kominów	170000,00	150000,00	150000,00	150000,00	170000,00	170000,00
Remonty instalacji wodno-kanalizacyjnej, c.o.			500,00			700,00
Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej			2000,00		2000,00	
Drobne remonty	10000,00	10000,00	10000,00	10000,00	10000,00	10000,00
Wykonanie łazienek			10000,00	10000,00		
Razem	180000,00	160000,00	172500,00	170000,00	182000,00	180700,00

3. Gmina Dziadowa Kłoda zastrzega, że zakres planowanych prac może ulec zmianie w przypadku braku środków na jego realizację lub zmiany celów.

Rozdział 4. Planowana sprzedaż lokali

Gmina Dziadowa Kłoda posiada zbyt małą ilość lokali mieszkalnych w zasobie gminy dlatego nie przewiduje sprzedaży lokali mieszkalnych.

Rozdział 5. Zasady polityki czynszowej

1. Polityka czynszowa gminy Dziadowa Kłoda stanowi istotny element wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Jej celem jest poprawa efektywności gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Dziadowa Kłoda. Polityka czynszowa gminy w latach obowiązywania programu powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu, aby wpływy pokrywały koszty utrzymania bieżącego zasobu mieszkaniowego na zadowalającym poziomie technicznym oraz umożliwiły pozyskanie środków na remonty lokali i budynków.

2. Wójt Gminy Dziadowa Kłoda ustala w drodze zarządzenia stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa.

3. Stawka czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących zasób mieszkaniowy Gminy Dziadowa Kłoda obejmuje stawkę bazową podwyższoną o czynniki podwyższające lub obniżoną o czynniki obniżające wartość użytkową lokalu.

4. Czynniki zwiększającymi wysokość ustalonej stawki bazowej czynszu o 10 % za każdy z czynników są:

- a) wyposażenie lokalu mieszkalnego w ciepłą wodę;
- b) wyposażenie lokalu w centralne ogrzewanie;
- c) wyposażenie lokalu w łazienkę lub w.c.;
- d) instalacja gazowa.

5. Czynniki obniżającymi wysokość ustalonej stawki bazowej czynszu o 10% za każdy z czynników są:

- a) lokale nie wyposażone w w.c.;
- b) lokale posiadające pokoje bez dostępu do światła dziennego.

6. O obniżkę czynszu mogą ubiegać się najemcy lokali, których średni dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza poziomu określonego w odrębnej uchwale w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Dziadowa Kłoda.

Rozdział 6. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami

1. Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza Wójt Gminy Dziadowa Kłoda oraz Kierownik Gminnego Ośrodka Zdrowia. W okresie objętym planem nie przewiduje się zlecenia zarządzania zasobami mieszkaniowymi innym podmiotom.

2. Zadania z zakresu zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy obejmują w szczególności:

- a) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych, utrzymanie w należytym stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujących się w nich urządzeń;
- b) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez rozpatrywanie i weryfikowanie wniosków o przydział lokalu, zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najmem lokali;
- c) remonty, konserwacje i modernizacje bieżące lokali i budynków.

3. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład zasobu mieszkaniowego gminy powinny zapewnić:

- a) bezpieczeństwo ludzi i mienia w zamieszkiwanych budynkach;

- b) zgodne z przeznaczeniem użytkowanie budynków i znajdujących się w nich pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem, a w szczególności warunki w zakresie zaopatrzenia w wodę, energię elektryczną, ochronę przeciwpożarową oraz odprowadzanie ścieków i usuwanie odpadów stałych;
- c) wysoką jakością obsługi mieszkańców.

Rozdział 7. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

Jako źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej przyjmuje się:

- wpływy z czynszów za lokale mieszkalne i lokale użytkowe;
- wpływy z czynszów za lokale użytkowe;
- środki z budżetu gminy.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w poszczególnych latach przedstawia poniższa tabela:

Źródła finansowania	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Wpływy z czynszów za lokale mieszkalne i lokale użytkowe (w tym garaże i budynki gospodarcze)	42000,00	42000,00	42000,00	42000,00	42000,00	42000,00
Wpływy z budżetu gminy	180000,00	160000,00	172500,00	170000,00	182000,00	180700,00
Razem w tys. zł	222000,00	202000,00	214500,00	212000,00	224000,00	224000,00

Rozdział 8. Wysokość planowanych wydatków związanych z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego gminy z podziałem na grupy kosztów

Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na poszczególne rodzaje kosztów związanych z utrzymaniem zasobu przedstawia poniższa tabela:

Wydatki związane z utrzymaniem zasobu	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Koszty bieżącej eksploatacji	10000,00	10000,00	10000,00	10000,00	10000,00	10000,00
Wydatki inwestycyjne	170000,00	150000,00	150000,00	150000,00	170000,00	170000,00
Koszty remontów	-----	-----	12500,00	10000,00	2000,00	700,00
Razem w tys. zł	180000,00	160000,00	172500,00	170000,00	182000,00	180700,00

Na koszty w zakresie utrzymania zasobu mieszkaniowego składają się:

1. Koszty bieżącej eksploatacji, w tym:

- a) koszty utrzymania w należytym stanie sanitarno-porządkowym budynków i ich otoczenia oraz pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku mieszkańców;
- b) koszty utrzymania w stanie gotowości urządzeń przeciwpożarowych budynków;
- c) koszty wymaganych przepisami prawa przeglądów technicznych budynków, lokali, przeglądów kominiarskich, przeglądy instalacji elektrycznych;
- d) opłata za dostawę wody oraz odprowadzanie ścieków i zagospodarowanie odpadami;
- e) koszty konserwacji i usuwania awarii urządzeń wyposażenia technicznego;

f) koszty zabezpieczenia budynków w przypadku wystąpienia klęski żywiołowej, zdarzeń losowych oraz awarii.

2. Wydatki inwestycyjne:

- a) koszty napraw dróg wewnętrznych, placów oraz napraw przyłączy sieciowych;
- b) wymiana pokrycia dachowego;
- c) koszty rozbiórek;
- d) koszty modernizacji elewacji;

3. Koszty remontów:

- a) wymiana stolarki okiennej i drzwiowej;
- b) modernizacja istniejących łazienek;
- c) koszty remontów bieżących budynków, lokali, pomieszczeń wspólnego użytku i urządzeń technicznych;
- d) podnoszenie walorów estetycznych i użytkowych istniejących budynków.

Rozdział 9.

Zasady poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania zasobem określa się zasady jako priorytetowe:

- a) dążenie do jak największego zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy;
- b) racjonalizacja i urealnienie opłat czynszu za lokale mieszkalne;
- c) racjonalne gospodarowanie środkami budżetu gminy przeznaczonymi na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego;
- d) poprawa warunków i standardu lokali mieszkalnych;
- f) dokonywanie zamian lokali na lokale dostosowane do potrzeb mieszkaniowych i możliwości płatniczych najemców;
- g) zapewnianie lokali zamiennych w przypadku konieczności wykonania remontów budynków i lokali.

2. Planuje się wypracowanie systemu polityki mieszkaniowej w obiegu ciągłym z wykorzystaniem środków osiągniętych z czynszów i sprzedaży lokali z przeznaczeniem ich wykorzystania wyłącznie na politykę powiększania i utrzymania zasobu mieszkaniowego komunalnego.

Rozdział 10.

Program zamiany mieszkań

1. W ramach zarządzania komunalnym zasobem mieszkaniowym planuje się intensyfikację systemowej zamiany lokali mieszkalnych.

Celem programu zamiany lokali jest:

- zapewnienie najemcom lokali mieszkalnych zgodnych z ich potrzebami wynikającymi z wieku, stanu zdrowia oraz liczby członków rodziny;
- zmniejszenie zaległości najemców wynikających z zobowiązań czynszowych.

2. Zamiana lokali w ramach systemowych zamiany lokali może odbywać się na podstawie propozycji złożonej najemcy z urzędu, w szczególności gdy najemcy lokali komunalnych posiadający zaległości czynszowe, którym w celu uniknięcia rozwiązania dotychczasowej umowy najmu i skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego w celu opuszczenia lokalu, przedkładana będzie propozycja zamiany dotychczas zajmowanego lokalu na inny o mniejszej powierzchni lub niższym standardzie. Zakłada się, że w ramach systemowego programu zamiany mieszkań, najemcom lokali mieszkalnych, którzy spełniają wymogi najmu socjalnego lokalu, a jednocześnie nie posiadają zadłużenia czynszowego, proponować będzie się poprawę ich warunków mieszkaniowych poprzez wyrażenie zgody na pozostawienie przez nich lokalu do dyspozycji Gminy na realizację wyroku sądu o eksmisję z prawem do najmu socjalnego lokalu, w zamian za wynajęcie tym najemcom na czas nieokreślony lokalu, który opuści eksmitowany. W przypadku możliwości dokonania zamiany lokali mieszkalnych możliwe jest przywrócenie tytułu prawnego do lokalu, po wypełnieniu warunków dotyczących przede wszystkim spłaty zaległości czynszowych, określonych szczegółowo w Uchwale w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Dziadowa Kłoda.

3. Ponadto wprowadza się inne działania w ramach programu:

- rozwijanie programu odpracowywania zadłużenia czynszowego przez dłużników i ich rodzin oraz wykorzystywanie prawnych form windykacji zaległości;
- wezwanie do zapłaty;
- możliwość odpracowywania zadłużenia;
- ostateczne przesądowe wezwanie do zapłaty łącznie z wpisem Dłużnika do KRD (Krajowy Rejestr Długów);
- skierowanie sprawy do sądu – pozew o zapłatę;
- egzekucja komornicza w zakresie zapłaty;
- wypowiedzenie umowy najmu (tytułu prawnego) i wezwanie do opuszczenia lokalu;
- skierowanie sprawy do Sądu – pozew eksmisyjny;
- po wyroku eksmisyjnym Urząd Gminy przyznaje bądź nie najem lokalu socjalnego;
- egzekucja komornicza w zakresie eksmisji.