



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 12 lutego 2021 r.

Poz. 767

UCHWAŁA NR XXIV/233/21 RADY GMINY WARTA BOLESŁAWIECKA

z dnia 9 lutego 2021 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Warta Bolesławiecka na lata 2021-2027

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

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. Uchwala się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Warta Bolesławiecka na lata 2021-2027.

§ 2. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Warta Bolesławiecka na lata 2021-2027 określa podstawowe zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Warta Bolesławiecka oraz ustala strategię działania w zakresie polityki mieszkaniowej, która winna tworzyć warunki do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Warta Bolesławiecka w poszczególnych latach z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

§ 3. 1. Charakterystykę zasobów wraz z prognozą dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Warta Bolesławiecka w poszczególnych latach z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne zawiera tabela:

Status lokalu	liczba	Pow. Użytkowa w m ²	Stan techniczny			Prognoza liczby lokali w latach 2021-2027						
			dobry	średni	zły	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
mieszkalne	5	238,94	2	2	1	5	5	5	5	5	5	5
socjalne	3	102,50	3	0	0	3	3	3	3	3	3	3
ogółem	8	341,44	5	2	2	8	8	8	8	8	8	8

2. Gmina nie przewiduje w latach 2021-2027 inwestycji mających na celu powiększenie zasobu mieszkaniowego. Zasób mieszkaniowy gminy na dzień 31 grudnia 2020 roku wynosi 8 mieszkań. Lokalizację zasobu mieszkaniowego gminy przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Adres budynku	ilość mieszkań	Powierzchnia użytkowa w m ²
1	Lubków 2/4	1	24,20
2	Raciborowice Górne 108/8	1	12,60
3	Raciborowice Górne 194	2	119,03
4	Tomaszów Bolesławiecki 100	1	82,90
5	Wartowice	3	102,50
RAZEM		8	341,44

Rozdział 3.

Analiza potrzeb oraz plan remontów wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata

§ 4. Lokale mieszkalne wchodzące w skład gminnego zasobu mieszkaniowego wymagają remontów, których zakres uzależniany jest od stanu technicznego budynków, w których są zlokalizowane. Najgorzej przedstawia się stan techniczny mieszkań zlokalizowanych w budynkach zarządzanych przez wspólnoty mieszkaniowe Lubków 2 i Raciborowice Górne 108. Mniejsze nakłady będą dotyczyły mieszkań w budynkach stanowiących zasób komunalny gminy. Plan remontów budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy przedstawia poniższa tabela:

ROK	ADRES OBIEKTU	RODZAJ PRAC
		Remont lub modernizacja/zakres prac
2021	Raciborowice Górne 108/8	Wykonywanie prac utrzymujących dobry stan techniczny lokalu.
2021-2025	Raciborowice Górne 194	Doprowadzić stan techniczny piwnic do użytkowania – oczyszczenie, usunięcie starych tynków, odgrzybienie, naniesienie nowych tynków cementowo-wapiennych, malowanie, Malowanie lokali
2021-2023	Tomaszów Bolesławiecki 100	Wykonywanie prac utrzymujących dobry stan techniczny lokalu. Malowanie ścian wewnętrznych
2022-2027	Wartowice 37	Naprawa instalacji: - wod-kan i grzewczej Malowanie elewacji. Naprawa uszkodzonej opaski Naprawa pęknięć w spoinach g-k wewnątrz lokali Malowanie lokali

Remonty w budynkach z zasobami mieszkaniowymi gminy będą wykonywane sukcesywnie, w miarę posiadanych środków finansowych, jakimi dysponuje gmina, tak aby ich stan techniczny nie uległ pogorszeniu. Będą one prowadzone w latach 2021-2027.

§ 5. 1. Potrzeby remontowe budynków i lokali wynikają z konieczności utrzymania stanu technicznego budynków na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i ochronę mienia w okresie jego użytkowania.

2. Finansowanie remontów odbywa się poprzez skierowanie na ten cel środków z wpłat pochodzących z czynszu najmu za lokale mieszkalne, dochodu uzyskiwanego z najmu lokali użytkowych oraz ze środków budżetu gminy.

3. Remonty wynikające z przeglądów budynków, zgodnie z zasadami prawa budowlanego będą prowadzone w miarę zaistniałych potrzeb i możliwości finansowych właściciela.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali

§ 6. 1. Sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mienia komunalnego w Gminie realizowana jest na podstawie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

2. W okresie objętym Programem przewiduje się sprzedaż lokali mieszkalnych będących własnością gminy

a) dotychczasowym najemcom,

b) w drodze przetargu.

3. Lokale mieszkalne są zbywane ich dotychczasowym najemcom na zasadach preferencyjnych, określonych każdorazowo w odrębnym Zarządzeniu Wójta Gminy Warta Bolesławiecka.

4. W zasobach gminy pozostaną 2 mieszkania wymienione w § 3 ust. 2 poz. 1-2 tabeli, które nie zostaną skierowane do sprzedaży z powodu niemożności uzyskania zaświadczenia o samodzielności lokali oraz 3 mieszkania w budynkach użyteczności publicznej (przychodnia zdrowia oraz dom kultury), co do których ustalono, że ich ewentualny najem należy łączyć z zatrudnieniem w jednostce organizacyjnej gminy.

5. Do sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców stosuje się bonifikatę ustanowioną przez Radę Gminy w odrębnej uchwale. Liczbę sprzedanych w latach 1990-2020 lokali mieszkalnych przedstawia poniższa tabela.

ROK	Liczba
do 1995	45
1996	101
1997	94
1998	13
1999	11
2000	19
2001	122
2002	6
2003	3
2004	5
2005	26
2006	46
2007	20
2008	9
2009	4
2010	2
2011-2016	0
2017	1
2018-2019	0
razem	527

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 7. 1. Polityka czynszowa powinna zmierzać do takiego ukształtowania stawek czynszu w latach 2021-2027, aby wpływy z czynszów pokrywały koszty bieżącego utrzymania budynków oraz zapewniły sukcesywne pozyskiwanie środków na remonty.

2. Stawkę bazową czynszu za 1 m² w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Warta Bolesławiecka ustala Wójt Gminy w drodze zarządzenia oraz na podstawie zasad określonych w niniejszym rozdziale.

3. Stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala się z uwzględnieniem wszystkich czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową, a szczególności:

Lp.	Czynniki wpływające na wysokość stawki czynszu	Zwyżki w stosunku do stawki bazowej	Zniżki w stosunku do stawki bazowej
1	Lokal w budynku przeznaczonym do remontu kapitalnego		15%
2	Lokal z ciemną kuchnią,		5%
3	Lokale nieposiadające odrębnego		10%

	pomieszczenia kuchennego		
4	Lokal w suterenie		5%
5	Lokal bez wc i łazienki w mieszkaniu		10%
6	Lokal bez wc i łazienki		20%
7	Lokal wyposażony w instalację c.o. zasilany z kotłowni lokalnej	10%	
8	Lokal wyposażony w ciepłą wodę zasilaną z centralnej kotłowni	10%	
9	Lokal wyposażony w instalację gazową	5%	

4. Maksymalne obniżenie stawki czynszu nie może przekroczyć 50%.

5. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekroczyć 50 % najniższego czynszu obowiązującego w zasobie mieszkaniowym Gminy Warta Bolesławiecka.

6. Podwyższanie stawek czynszu nie może być dokonywane częściej niż raz w roku.

§ 8. Polityka czynszowa Gminy w latach 2021-2027 powinna zmierzać do zapewnienia samowystarczalności finansowej gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do zminimalizowania dopłaty z budżetu gminy do utrzymani zasobu mieszkaniowego, co z uwagi na wielkość zasobu będzie bardzo trudne.

Rozdział 6.

Zarządzanie budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy

§ 9. 1. Mieszkaniowym zasobem Gminy zarządza Wójt za pomocą Urzędu Gminy Warta Bolesławiecka.

2. Umowy najmu z najemcami zawiera Wójt.

3. Zarządzanie gminnym zasobem mieszkaniowym polega na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu:

- 1) wykonywanie uprawnień właściciela, wynajmującego, wydzierżawiającego i użyczającego stosownie do przepisów ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny i ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami;
- 2) wykonywanie zadań związanych z realizacją robót budowlanych dotyczących zarządzania nieruchomościami stosownie do przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane oraz ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) podejmowanie decyzji w zakresie umarzania, rozkładania na raty i odraczania terminu zapłaty wierzytelności;
- 4) prowadzenie windykacji należności.

§ 10. W latach 2021-2027 nie przewiduje się zmiany w zarządzaniu mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

§ 11. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są wpływy z:

- 1) czynszów najmu za lokale mieszkalne, które miesięcznie (na dzień 23.12.2020) przynoszą gminie dochód w wysokości 1.030,20 złotych. Roczny dochód gminy z wpływów z czynszów najmu dla obecnego stanu zasobów mieszkaniowych gminy wynosi 12.362,40 zł. Kwota ta zaspakaja jedynie koszty bieżących napraw i drobnych remontów w zasobach mieszkaniowych, nie daje jednak możliwości wykonywania niezbędnych remontów kapitalnych, czy też inwestycyjnych;
- 2) dopłaty z budżetu gminy.

Rozdział 8.***Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów, modernizacji budynków i lokali oraz wydatki inwestycyjne.***

§ 12. W okresie obowiązywania Programu, przyjęto coroczny wzrost nakładów o 5% w stosunku do roku poprzedniego. Przy szacunku uwzględniono koszty dla obecnego stanu zasobów mieszkaniowych gminy. W perspektywie koszty utrzymania mieszkaniowych zasobów komunalnych, wraz z postępującym spadkiem liczby mieszkań, będą miały tendencję malejącą.

Lp.	Koszty (w zł) rocznie	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
1	Bieżąca eksploatacja	6.075,12	6.378,88	6.697,82	7.032,71	7.384,35	7.753,57	8.141,25
2	Niezbędne remonty i modernizacja budynków i lokali	21.888,24	22.982,65	24.131,78	25.338,37	26.605,29	27.935,55	29.332,33
3	R a z e m	27.963,36	29.361,53	30.829,60	32.371,08	33.989,64	35.689,12	37.473,58

Rozdział 9.***Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizowania gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy***

§ 13. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania zasobem należy dążyć do racjonalnego gospodarowania środkami z budżetu gminy przeznaczonymi na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego, kształtowanie odpowiedniej polityki przestrzennej w zakresie wyznaczania terenów pod budownictwo mieszkaniowe.

Rozdział 10.***Przepisy końcowe***

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Warta Bolesławiecka.

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

Wiceprzewodniczący Rady:
Krzysztof Robert Boluk