



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 6 kwietnia 2021 r.

Poz. 1667

UCHWAŁA NR XXVIII/271/21 RADY MIEJSKIEJ DZIERŻONIOWA

z dnia 29 marca 2021 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Dzierżoniów na lata 2021-2025

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 i 1378) 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 oraz z 2021 r. poz. 11) uchwala się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Dzierżoniów na lata 2021-2025”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Dzierżoniowa.

§ 3. Traci moc uchwała nr XXXIX/276/17 Rady Miejskiej Dzierżoniowa z dnia 27 listopada 2017 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Dzierżoniów na lata 2018-2022 (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2017 r. poz. 4988).

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

Wiceprzewodniczący Rady Miejskiej:
Jarosław Rudnicki

Załącznik do uchwały nr XXVIII/271/21
Rady Miejskiej Dzierżoniowa
z dnia 29 marca 2021 r.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Dzierżoniów na lata 2021-2025

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Dzierżoniów na lata 2021-2025 zawiera:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2021-2025,
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na lata 2021-2025,
- 3) planowaną sprzedaż lokali w latach 2021-2025,
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu,
- 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2021-2025,
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2021-2025,
- 7) wysokość kosztów w latach 2021-2025, 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 koszty inwestycyjne,
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowych zasobem gminy, a w szczególności:
 - a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
 - b) planowaną sprzedaż lokali.

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

§ 3. Dla opracowania programu przyjęto wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Dzierżoniów według stanu na 31 grudnia 2020r.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach

§ 4. Mieszkaniowy zasób Gminy Miejskiej Dzierżoniów tworzą lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących w całości własność Gminy oraz lokale znajdujące się w budynkach będących współwłasnością Gminy, w których zawiązane są wspólnoty mieszkaniowe. Gmina jest właścicielem 1185 lokali o powierzchni 45338,05 m² i 10 pomieszczeń tymczasowych o powierzchni 118,33 m² i są one zlokalizowane w 358 budynkach. W 69 budynkach stanowiących 100% własności Gminy znajdują się 336 lokali i 10 pomieszczeń tymczasowych, a w 289 budynkach, w których zawiązane są wspólnoty mieszkaniowe, znajduje się 849 lokali.

§ 5. Prognozowaną wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Dzierżoniów przedstawia tabela nr 1.

zasób mieszkaniowy	lata				
	31.12.2021r.	31.12.2022r.	31.12.2023r.	31.12.2024r.	31.12.2025r.
ogółem zasób mieszkaniowy, w tym:					
lokale mieszkalne	1185	1193	1153	1160	1110
pomieszczenia tymczasowe	10	10	10	10	10

§ 6. Lokale z mieszkaniowego zasobu gminy będą wynajmowane dla gospodarstw domowych:

- 1) zakwalifikowanych do zawarcia umów najmu w zasobie mieszkaniowym gminy na czas nieoznaczony lub oznaczony, w tym dotyczących przeprowadzenia remontu lokalu na koszt własny,
- 2) uprawnionych do otrzymania lokalu zamiennego,
- 3) uprawnionych na mocy prawomocnych wyroków sądowych do najmu socjalnego lokalu.

§ 7. Gmina na wezwanie komornika będzie wskazywać tymczasowe pomieszczenia dla dłużnika mającego obowiązek opuszczenia, opróżnienia i wydania lokalu wierzycielowi.

§ 8. Przyjmuje się możliwość współdziałania z Dzierżoniowskim Towarzystwem Budownictwa Społecznego sp. z o. o. w zakresie najmu lokali z zamiarem dalszego podnajmu dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osób spełniających określone kryteria.

§ 9. W celu zwiększenia podaży lokali dla osób, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, Gmina będzie podejmować działania związane z realizacją inwestycji budowlanych, w tym z wykorzystaniem potencjału Dzierżoniowskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego sp. z o. o. oraz innych podmiotów działających na terenie gminy.

§ 10. Uzyskiwanie nowych lokali pozwoli na zamiany mieszkań dostosowanych do potrzeb i możliwości finansowych mieszkańców. Lokale będą przeznaczane w pierwszej kolejności na lokale zamienne dla osób wymagających wsparcia: mieszkających w budynkach przeznaczonych do rozbiórki ze względu na stan techniczny, niepełnosprawnych mieszkających w lokalach niedostosowanych do ich potrzeb, osób mieszkających w lokalach, których stan techniczny nie pozwala na ich dalsze użytkowanie oraz dla rodzin, których obecne warunki mieszkaniowe nie są dostosowane do liczby osób.

§ 11. Na osiągnięcie prognozowanej liczby lokali mieszkalnych, w tym najmu socjalnego i tymczasowych pomieszczeń na koniec obowiązywania Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2021-2025 bezpośredni wpływ będą mieć m.in.: pozyskiwanie nowych lokali do zasobu, przeznaczanie lokali mieszkalnych o niższym standardzie użytkowym na najem socjalny oraz tymczasowe pomieszczenia, przejęcie lokali od innych podmiotów, zbywanie budynków i lokali, przekazywanie lokali innym podmiotom, wyburzenia i/lub wyłączenia z eksploatacji budynków lub lokali z uwagi na stan techniczny. Prognozowana wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Dzierżoniów ma służyć zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Gminy.

§ 12. W przypadku pozyskiwania zewnętrznych źródeł finansowych nie wyklucza się możliwości 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.

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

§ 14. 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:

liczba budynków komunalnych, w tym o stanie technicznym	lata					
	2020 r.	2021 r.	2022 r.	2023 r.	2024 r.	2025 r.
dobrym	69	69	70	70	71	69
średnim	28	28	29	29	30	30
niezadowolającym	34	34	34	34	34	34
	7	7	7	7	7	5

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.

Rozdział 3.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na lata 2021-2025

§ 15. Potrzeby w zakresie remontów i modernizacji budynków i lokali mieszkalnych określone są na podstawie ich stanu technicznego, w oparciu o wyniki przeglądów technicznych, ekspertyz, nakazów organów zewnętrznych.

§ 16. Decyzje w sprawie remontów oraz modernizacji budynków mieszkalnych będą podejmowane przez Burmistrza w granicach środków określonych corocznie w budżecie gminy.

§ 17. Priorytetem przy realizacji remontów nieruchomości będzie w pierwszej kolejności usuwanie stanów awaryjnych zagrażających życiu i bezpieczeństwu mieszkańców i ich mienia oraz konstrukcji technicznej budynku, a w dalszej kolejności podejmowanie działań podnoszących standard zamieszkania (modernizacja budynków). Za konieczne uznaje się również doposażenie budynków w brakującą infrastrukturę techniczną.

§ 18. Głównym celem poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy jest zapewnienie użytkownikom lokali mieszkalnych, lokali objętych najmem socjalnym i tymczasowych pomieszczeń bezpieczeństwa, odpowiedniego standardu i jakości zamieszkania oraz ograniczenie dekapitalizacji zasobu mieszkaniowego.

§ 19. Za niezbędne uznaje się działania zmierzające do systematycznej poprawy stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy, z uwzględnieniem pierwszeństwa realizacji przyjętych wcześniej działań, mających na celu:

- 1) realizację decyzji administracyjnych wydanych przez organy nadzoru budowlanego,
- 2) usuwanie stanów awaryjnych, zagrażających życiu i bezpieczeństwu mieszkańców i ich mieniu oraz konstrukcji technicznej budynku,
- 3) realizację zaleceń przeciwpożarowych,
- 4) zabezpieczenie budynków przed dalszą degradacją,
- 5) termomodernizację budynków,
- 6) likwidację nieefektywnych i nieekologicznych źródeł ciepła, poprzez doposażenie lokali mieszkalnych w instalację elektrycznego ogrzewania,
- 7) remonty lokali przekazanych do ponownego zasiedlenia po ustaniu stosunku najmu,
- 8) dokonywanie ulepszeń lokali mieszkalnych przez wykonywanie przyłączy i wewnętrznych instalacji wodno - kanalizacyjnych, gazowych i elektrycznego ogrzewania,
- 9) doposażenie lokali w ustępy splukiwane i łazienki,
- 10) wykonanie brakujących elementów likwidujących bariery architektoniczne.

§ 20. Dopuszcza się możliwość przeprowadzania remontów i modernizacji przez lokatorów we własnym zakresie, w tym w zamian za zaliczenie części poniesionych kosztów na poczet przyszłych opłat czynszowych.

§ 21. Plan remontów i modernizacji wraz z planowanym podziałem środków finansowych na poszczególne zadania remontowe wynikający z analizy potrzeb w kolejnych latach obrazuje tabela nr 3:

lp.	rodzaje robót	koszty w tys. zł, w latach				
		2021 r.	2022 r.	2023 r.	2024 r.	2025 r.
1.	murarskie	535	900	900	600	600
2.	dekarские	30	30	30	30	30

3.	stolarka budowlana	90	90	90	90	90
4.	instalacje elektryczne	450	500	600	600	300
5.	instalacje gazowe	50	50	50	100	100
6.	instalacje wodno-kanalizacyjne	80	85	85	85	85
7.	zduńskie	30	30	30	30	30
razem		1265	1685	1785	1535	1235

§ 22. Udział w remontach i modernizacjach w budynkach stanowiących współwłasność Gminy Miejskiej Dzierżoniów ustalany jest na podstawie uchwał podejmowanych przez wspólnoty mieszkaniowe.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali

§ 23. Przyjmuje się, że w okresie kolejnych lat obowiązywania niniejszego Programu następować będzie sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Dzierżoniów, w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz zasady określone nowymi uchwałami Rady Miejskiej Dzierżoniowa o sprzedaży lokali na rzecz ich najemców, w tym w zakresie wysokości bonifikat stosowanych od ceny sprzedaży.

§ 24. Z założenia do sprzedaży, w drodze przetargu, przeznaczane będą mieszkania w złym stanie technicznym, których remont jest nieopłacalny dla Gminy oraz w wytypowanych budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina ma mały udział. Pierwszeństwo w prywatyzacji będą miały lokale w budynkach, w których Gmina ma udział do 25%. Jeżeli najemcy w tych budynkach nie wyrażą chęci wykupienia lokalu, mogą być oni przeprowadzeni do lokali zamiennych, a pozyskane lokale Gmina przeznaczy do sprzedaży.

§ 25. Przewiduje się, że w przypadku podjęcia uchwały o sprzedaży lokali w kolejnych latach, sprzedaż odbywać się będzie na poziomie 20-40 lokali mieszkalnych rocznie.

§ 26. Środki uzyskane ze sprzedaży lokali mieszkalnych będą przeznaczane na remonty i modernizacje mieszkań z gminnego zasobu mieszkaniowego.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 27. 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 stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania zasobu, ale również zapewnić pozyskiwanie środków na remonty.

§ 28. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- 1) czynsz za lokale mieszkalne,
- 2) czynsz w ramach najmu socjalnego i za pomieszczenia tymczasowe,
- 3) czynsz za lokale w posiadaniu zależnym Gminy, a nie będące jej własnością.

§ 29. Stawka bazowa czynszu w mieszkaniowym zasobie Gminy w lokalach, w których wynajmującym jest Gmina Miasta Dzierżoniów, nie może przekroczyć 3% wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa dolnośląskiego.

§ 30. Ustala się czynniki podwyższające i obniżające stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali oraz ich wartości, według tabeli nr 4 i 5:

1) czynniki obniżające stawkę czynszu (tabela nr 4):

lp.	czynniki obniżające stawkę czynszu	% obniżki
1.	średni stan techniczny budynku	7
2.	niezadowalający stan techniczny budynku	15
3.	strych lub niski parter (przynajmniej jeden parapet w lokalu położony na wysokości do 1 m od poziomu gruntu)	5
4.	brak łazienki	10

5.	brak w.c.	10
6.	brak instalacji kanalizacyjnej	5
7.	brak instalacji gazowej	5
8.	brak instalacji wodnej	10
9.	położenie budynku - peryferie	10

2) czynniki podwyższające stawkę czynszu (tabela nr 5):

lp.	czynniki podwyższające stawkę czynszu	% obniżki
1.	stan techniczny budynku - podwyższony poprzez kompleksową termomodernizację budynku	10
2.	położenie lokalu w budynku - lokal mieszkalny dwupoziomowy	1
3.	lokal wyposażony w instalację c.o.	5
4.	lokal wyposażony w instalację cw	5
5.	położenie w budynku - w zabudowie jednorodzinnej	5

§ 31. 1. Czynniki obniżające i podwyższające stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali oraz ich wartości, zawarte w tabeli nr 4 i 5, nie będą stosowane do lokali w budynkach wybudowanych po 2020 r.

2. W nowo wybudowanych mieszkaniach, przy ustalaniu pierwszej stawki czynszu, Rada Miejska nie ustala żadnych ograniczeń dla Burmistrza w zakresie wysokości stawki.

§ 32. Czynniki obniżające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za lokale w ramach najmu socjalnego i za pomieszczenia tymczasowe.

§ 33. 1. 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%.

2. Obniżka udzielana jest na uzasadniony i udokumentowany wniosek najemcy na okres 12 miesięcy.

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 2021-2025

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

§ 35. Zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy określa umowa, o której mowa w paragrafie 34.

§ 36. 1. Gmina może wypowiedzieć umowę najmu lokalu w przypadku, gdy powierzchnia lokalu przekracza w przeliczeniu na liczbę członków gospodarstwa domowego:

- 1) 50 m² - dla jednej osoby,
- 2) 25 m² - dla każdej kolejnej osoby.

2. Wypowiedzenie warunkowane jest jednoczesnym przedstawieniem pisemnej oferty zawarcia umowy najmu innego lokalu, spełniającego wymagania, jakie powinien spełniać lokal zamienny.

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

§ 38. W okresie objętym programem nie przewiduje się zmian w sposobie zarządzania.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2021-2025

§ 39. W kolejnych latach programu źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej będzie budżet gminy oraz inne środki finansowe pozyskiwane przez gminę w ramach dostępnych programów i funduszy.

§ 40. W budynkach, w których część lokali została sprywatyzowana, prace remontowe i modernizacyjne będą finansowane z funduszu remontowego utworzonego przez wspólnoty mieszkaniowe nieruchomości oraz kredyty na remonty i termomodernizacje.

Rozdział 8.

Wysokość kosztów w latach 2021-2025, 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

§ 41. Wysokość kosztów w latach 2021-2025 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 przedstawia tabela nr 6:

lp.	rodzaj kosztów	koszty w tys. zł w latach:				
		2021 r.	2022 r.	2023 r.	2024 r.	2025 r.
1.	koszty bieżącej eksploatacji	358	365	365	350	350
2.	koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	1265	1280	1280	1290	1300
3.	koszty remontów	850	900	900	850	850
4.	koszty modernizacji	265	265	300	300	300
5.	wydatki inwestycyjne	770	800	800	600	600
razem		3508	3610	3645	3390	3400

Rozdział 9.

Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 42. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy planuje się w okresie obowiązywania niniejszego Programu:

- 1) kontynuowanie procesu zamian lokali mieszkalnych w celu:
 - a) przeprowadzania napraw i remontów lokali mieszkalnych poprzez dostarczenie lokalu zamiennego najemcy w każdym przypadku, gdy rodzaj naprawy lub remontu wymaga przeniesienia do lokalu zamiennego na czas jego trwania,
 - b) likwidacji dysproporcji między powierzchnią lokali mieszkalnych zajmowanych przez najemców zasobów komunalnych, liczbą osób w nich zamieszkałych a dochodami tych gospodarstw domowych i możliwościami bieżącego regulowania opłat związanych z najmem lokalu,
 - c) dokonywania zamian lokali mieszkalnych pomiędzy najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach,
- 2) wynajem mieszkań od innych podmiotów i właścicieli w celu podnajmowania osobom, których gospodarstwa domowe osiągają niskie dochody,
- 3) sprzedaż lokali na zasadach określonych w uchwałach Rady Miejskiej Dzierżoniowa,
- 4) podjęcie działań polegających na zmianie systemu ogrzewania w celu zmniejszenia niskiej emisji i poprawy bezpieczeństwa użytkowników,
- 5) przeprowadzanie określonych prac remontowych we własnym zakresie przez najemców lokali,
- 6) prowadzenie remontów budynków i lokali w celu podnoszenia standardu zasobu,
- 7) adaptacje budynków lub ich części na lokale mieszkalne,
- 8) budowę nowych budynków komunalnych.