

**UCHWAŁA NR XXXIV.382.2017
RADY MIEJSKIEJ W TWARDOGÓRZE**

z dnia 28 grudnia 2017 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Twardogóra

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz.U. 2017.1875 ze zm.) oraz art. 4 i 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 (tj. Dz.U. 2016.1610) Rada Miejska w Twardogórze uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. Uchwała określa wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Twardogóra w latach 2018-2022.

**Rozdział 2.
Prognoza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy**

§ 2. 1) Mieszkaniowy zasób Gminy Twardogóra to lokale mieszkalne położone w budynkach będących własnością gminy jak również w budynkach, w których wyodrębniono własność lokali tj. we wspólnotach mieszkaniowych. Budynki te zlokalizowane są na terenie miasta Twardogóra jak również na terenach wiejskich gminy.

2) Prognozowany stan wielkości zasobu z uwzględnieniem wydzielonych lokali socjalnych, zamiennych i pomieszczeń tymczasowych przedstawia poniższa tabela.

Lata / rodzaj lokali	2018	2019	2020	2021	2022
Ilość lokali mieszkalnych ogółem w tym :	587	579	571	563	553
Lokale mieszkalne	528	515	508	497	484
Lokale socjalne	52	55	56	58	60
Lokale zamienne	4	4	1	1	1
Pomieszczenia tymczasowe	3	5	6	7	8
Powierzchnia w m ²	27.563	27.163	26.763	26.363	25.863

Wydzielone lokale socjalne są lokalami o obniżonym standardzie technicznym - brak łazienki, brak W.C. brak urządzeń wodno-kanalizacyjnych, mieszkanie w suterenie i przeważnie o małej powierzchni użytkowej. Zamieszkują je najemcy o bardzo niskich dochodach, bądź utrzymujący się jedynie z pracy dorywczej –

sezonowej, których nie stać na opłaty czynszu. Zwiększając rokrocznie ilość tych lokali stwarza się dla grupy najemców o niskich dochodach warunki pozwalające na opłaty czynszu socjalnego (50% stawkinajniższego czynszu). Planuje się również wydzielić lokale zamiennie, które służyć będą do przekwaterowania rodzin zamieszkujących lokale przeznaczone w planach do remontu bądź służące do zasiedlenia dla rodzin zamieszkujących lokale uszkodzone na skutek klęsk żywiołowych bądź zdarzeń losowych, a także planuje się wydzielić rocznie 1-2 pomieszczenia tymczasowe.

- 3) Wydzielenie z mieszkaniowego zasobu gminy lokali socjalnych, zamiennych i pomieszczeń tymczasowych dokonuje Burmistrz Miasta i Gminy.
- 4) Stan techniczny zasobu uzależniony jest od wieku budynków, jego utrzymania i przeprowadzonych w przeszłości remontów. Aktualną strukturę budynków pod względem wieku przedstawia poniższa tabela.

L.p.	Wiek budynku	Ilość budynków	%
1.	do 50 lat	9	8
2.	od 50 do 100 lat	39	34
3.	powyżej 100 lat	67	58
	Razem	115	100

Z analizy tabel przedstawiających strukturę budynków pod względem wieku z poprzedniego programu tj. z 2012 r. oraz aktualną z roku 2017 wynika, że w zasobie gminy przeważają budynki „stare” osiągające wiek powyżej 100 lat. Zmalała również o 5 % w stosunku do roku 2012 ilość budynków w wieku do 50 lat. Obecna substancja mieszkaniowa wymaga znacznych nakładów na remonty i utrzymanie w stanie nie pogorszonym.

- 5) Ocenę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego przedstawia poniższa tabela.

Ocena stanu technicznego zasobu mieszkalnego	2018 ilość lokali	2019 Ilość lokali	2020 Ilość lokali	2021 Ilość lokali	2022 Ilość lokali
dobry	240	242	242	243	240
zadawalający	300	292	286	279	273
nie zadawalający	47	45	43	41	40
Razem	587	579	571	563	553

Zakłada się, że w przeciągu 5 letniego okresu, wykupom będą podlegały mieszkania o dobrym i zadawalającym stanie technicznym. Planuje się również sprzedaż budynków jedno i dwu-lokalowych usytuowanych na terenie

miasta i terenach wiejskich gminy, których stan techniczny wymaga przeprowadzenia remontów (w szczególności remontów pokryć dachowych, wymiany stolarki okiennej i drzwiowej, a także wzmocnienia i stabilizacji elementów konstrukcyjnych ścian i stropów). Wpływy czynszów z tych budynków są minimalne w stosunku do kosztu remontów i z tego względu są dla gminy nieopłacalne. Budynki planowane do sprzedaży na terenie wiejskim : Grabowno Wielkie 7, Grabowno Małe 51, Sosnówka 24, Sosnówka Kolonia 4, Domasławice 49, Łazisko 16, Kuźnia Goszczańska 5, Chelstów 25, Grabowno Małe 10, Grabowno Wielkie 113, Moszyce 41. Budynki na terenie miasta Twardogóra: ul. Sienkiewicza 6, 6a ul. Młyńska 4a, ul. Kopernika 1a, ul. Kopernika 3a, ul. Lipowa 37, ul. Ogrodowa 2, ul. Wrocławska 11, ul. Wrocławska 13, ul. Wrocławska 14, ul. Wrocławska 19, ul. Dąbrowskiego 6a, ul. Lipowa 11a.

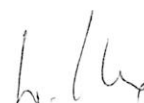
- 6) Stan techniczny budynków lub ich poszczególnych elementów wskazują na konieczność systematycznego przeprowadzania remontów i modernizacji w zakresie remontu dachów, elewacji, instalacji wodno-kanalizacyjnej, instalacji elektrycznej i centralnego ogrzewania. W lokalach wykonywane będą: wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, remonty podłóg i posadzek, przebudowy pieców kaflowych oraz inne remonty obciążające wynajmującego – Gminę Twardogóra. Planuje się dalsze podłączenia instalacji gazowej do budynków, a tym samym rezygnację z ogrzewania węglowego. W okresie 5-letnim planuje się gazyfikację części miasta obejmującej ulice: Rynek, Krótka, Ratuszowa, Plac Piastów, Młyńska.

Rozdział 3.

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

§ 3. 1) Analiza struktury wieku budynków, w których znajduje się zasób wskazuje, iż 58% budynków użytkowanych jest powyżej 100 lat, a 34% to budynki użytkowane w przedziale od 50 do 100 lat. Budynki te wymagają znacznych nakładów na ich utrzymanie w należyтым stanie technicznym.

- 2) Jako obowiązkowe uznaje się remonty przeprowadzane na podstawie art. 70 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane tj. wynikające z wymogów bezpieczeństwa dla życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska, w szczególności w zakresie instalacji elektrycznej, dymowo-wentylacyjnej.
- 3) Jako standard docelowy uznaje się przeprowadzenie remontów zmierzających do poprawy warunków technicznych i funkcjonalności zasobu.
- 4) Sposób wykorzystania planowanych środków finansowych na poszczególne zadania remontowe wynikające z analizy potrzeb w kolejnych latach obrazuje poniższa tabela.



L.p.	Nazwa zadania	2018 (tys. zł.)	2019 (tys. zł.)	2020 (tys. zł.)	2021 (tys. zł.)	2022 (tys. zł.)
1.	Roboty dekarские	235	240	210	210	220
2.	Wymiana stolarki okiennodrzwianej	50	45	45	40	40
3.	Roboty elewacyjne i dociepleniowe	102	130	130	130	140
4.	Roboty malarskie (malowanie klatek schodowych)	45	50	60	70	80
5.	Remonty instalacji elektrycznych	30	30	30	25	25
6.	Remonty instalacji wodno-kanalizacyjnej i centralnego ogrzewania	30	30	25	25	30
7.	Osuszanie budynków	0	10	20	25	25
8.	Roboty zduńskie	30	25	25	20	20
9.	Remonty po ekspertyzach technicznych	30	30	30	35	35
10.	Zaliczenia w czynsz remontów wykonanych przez lokatorów	35	35	40	40	40
11.	Roboty ślusarskie (ogrodzenia , stojany, trzepaki itp.)	10	10	15	15	15
12.	Przylączy gazowe i wewnętrzne instalacje gazowe	160	170	170	175	175
13.	Zmiana sposobu ogrzewania lokali mieszkalnych komunalnych (likwidacja piecy kafłowych, wykonanie centralnego ogrzewania na paliwo gazowe)	62	70	80	90	90
14.	Remonty i modernizacje lokali mieszkalnych	100	100	100	110	110
15.	Koszty remontów na budynkach Wspólnot Mieszkaniowych (partycypowanie w kosztach przypadających na Gminę, wraz z kosztami zaliczek na fundusz remontowy)	225	230	240	240	245
16.	Remonty w lokalach użytkowych	60	60	65	70	70
17.	Roboty rozbiórkowe i wyburzeniowe	30	20,3	21,4	21,9	16,5
	Razem	1.234	1.275,3	1.306,4	1.341,9	1.376,5

W załączonej tabeli obrazującej potrzeby remontowe planuje się znaczne zwiększenie nakładów na roboty remontowe w budynkach, w których następuje zużycie elementów konstrukcyjnych (głównie drewniane stropy, elementy więźby dachowej). Planuje się w przeciągu 5-letniego okresu przeprowadzić remonty w zakresie:

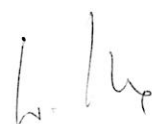
- a) robót dekarских – na budynkach przy ul. Bydgoskiej 5, 7, Placu Piastów 13, ul. Wielkopolskiej 7, Rynek 3, w Grabownie Małym 21, Dragowie 11, w Grabownie Wielkim 27 i 29
- b) remontu elewacji na budynkach przy Placu Piastów 13, 14, 21, ul. Lipowej 9, ul. Wielkopolskiej 20, 22, ul. Sienkiewicza 5,8, ul. Młyńskiej 4,8,9 i w Grabownie Wielkim 102.
- c) remontu klatek schodowych w budynkach przy ul. Lipowej 37, ul. Krótkiej 1, ul. Wrocławskiej 15, ul. Sienkiewicza 5,8, ul. Młyńskiej 4a, ul. Gdańskiej 5, ul. 1-go Maja 3, ul. Długiej 9, w Grabownie Wielkim 11, 27, w Lazisku 16.

Planuje się również zwiększenie nakładów na wykonanie przyłączy gazowych do budynków oraz zmianę sposobu ogrzewania z węglowego na gazowe (wykonywanie sukcesywnie c.o. etażowego gazowego i likwidacja pieców kaflowych i kuchni węglowych), remonty ogrodzeń posesji, remonty pieców kaflowych. Planuje się również przeprowadzić remonty dotyczące osuszania budynków. Wiele budynków nie posiada izolacji poziomej murów, bądź jest ona zniszczona. Powoduje to znaczne zawilgocenia lokali mieszkalnych, a także destruktywny wpływ na elementy budynku.

- 5) Dokonywane remonty pozwolą na utrzymanie zasobu w stanie, co najmniej nie pogorszonym, a nawet przy ich systematycznej realizacji doprowadzą do poprawy stanu technicznego zasobu.
- 6) Znaczna część dochodu z czynszów przeznaczana jest na remonty budynków Wspólnot Mieszkaniowych w części udziałów przypadających na Gminę.
- 7) Poza remontami w budynkach i lokalach komunalnych wykonywana jest bieżąca konserwacja zasobu komunalnego.

Rozdział 4. Planowana sprzedaż lokali

§ 4. 1) Planowaną sprzedaż lokali mieszkaniowego zasobu gminy Twardogóra w poszczególnych latach przedstawia poniższa tabela.



L.p.	Rok sprzedaży	Ilość (szt.)	m2
1.	2018	8	400
2.	2019	8	400
3.	2020	8	400
4.	2021	8	400
5.	2022	10	500

Prognoza sprzedaży oparta jest na analizie sprzedaży lokali mieszkalnych w latach poprzednich.

§ 5. 1) Zasady sprzedaży lokali z zasobu komunalnego Gminy określa odrębna uchwała.

- 2) W celu osiągnięcia prognozowanej wielkości sprzedaży lokali określonej w § 5 stosowany jest system bonifikat.

Rozdział 5. Zasady polityki czynszowej

§ 6. 1) Polityka czynszowa gminy powinna zmierzać w kierunku takiego kształtowania stawek czynszu, aby wpływy pokrywały koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu na zadawalającym poziomie technicznym.

- 2) Ustala się czynniki obniżające i podwyższające stawki czynszu według poniższej tabeli.

h. l. u.

L.p.	Rodzaj czynnika wpływającego na poziom czynszu	% zwiększający lub zmniejszający stawkę czynszu
1.	Czynniki zwiększające stawkę czynszu :	
	a) centralne ogrzewanie etażowe lub ogólne wykonane ze środków administratora obsługiwane przez najemcę	10
	b) centralne ogrzewanie wykonane i obsługiwane przez administratora	30
	c) lokal położony na I piętrze (z wyłączeniem lokali na poddaszach oraz lokali usytuowanych nad pomieszczeniami gospodarczymi- komórki, garaże itp)	10
	d) wykonanie przez administratora przyłącza lub instalacji gazowej w lokalu mieszkalnym	10
	e) lokal w budynku wolnostojącym 1 i 2 lokalowym	20
2.	Czynniki obniżające stawkę czynszu:	
	a) brak łazienki w lokalu	10
	b) brak WC w lokalu	10
	c) brak instalacji wodociągowej w lokalu	10
	d) brak instalacji kanalizacyjnej w lokalu	10
	e) lokal w suterenie	10
	f) lokale mieszkalne o zaniżonym stanie technicznym w budynkach przeznaczonych do remontu kapitalnego lub rozbiórki	50
	g) lokal w budynku bez kanalizacji (szambo)	15
	h) lokal w budynku położonym poza granicami miasta Twardogóra	5

3) Czynniki podwyższające i obniżające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe.

§ 7. 1) Stawki czynszu miesięcznego za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, ustala z uwzględnieniem zasad zawartych w niniejszej uchwale Burmistrz Miasta i Gminy Twardogóra.

2) Podwyższanie stawki czynszu następuje raz w roku z zachowaniem warunków określonych w art. 8a ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz.U. 2016.1610).

L. U.

- 3) Zakłada się stopniowe uregulowanie stawki czynszu, dążąc do ustalenia w przyszłości czynszów na poziomie 3% wartości odtworzeniowej rocznie. Wpływy z opłat czynszu pozwolą zatrzymać zjawisko pogarszania się substancji mieszkaniowej, a z czasem na poprawę stanu technicznego zasobu.

§ 8. W przypadku czasowego niezamieszkiwania przez najemcę w lokalu mieszkalnym z powodu okoliczności od niego niezależnych (pobyt w placówce leczniczej, Domu Opieki Społecznej itp.) – jeżeli brak jest innych osób zamieszkujących z najemcą i zobowiązanych do opłaty czynszu, na wniosek najemcy można dokonać zawieszenia naliczenia czynszu na czas określony. Warunkiem zawieszenia naliczenia czynszu jest niezaleganie przez najemcę z płatnościami czynszu i opłat niezależnych.

§ 9. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

Rozdział 6.

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

§ 10. 1. Gminnym zasobem mieszkaniowym zarządza Burmistrz Miasta i Gminy Twardogóra

2. Lokale i budynki wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy administrowane są przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Twardogórze. Zakres zadań zakładu polega w szczególności na realizacji następujących działań:

- 1) zawieranie umów na najem lokalu,
- 2) naliczanie i pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najmem lokalu,
- 3) prowadzenie windykacji należności gminnych dotyczących zarządzanego zasobu oraz prowadzenie spraw o eksmisję z tego zasobu,
- 4) wyrażanie zgody na wykonanie w lokalu ulepszeń przez lokatorów oraz określenie sposobu rozliczeń z tego tytułu,
- 5) utrzymanie czystości i porządku w obrębie budynków komunalnych,
- 6) reprezentowanie Gminy Twardogóra jako właściciela we wspólnotach mieszkaniowych,
- 7) wykonywanie innych zadań zleconych przez gminę pod warunkiem zapewnienia środków finansowych (zabezpieczenia, dozory, rozbiórki nieruchomości, inwestycje),
- 8) konserwacja, naprawy bieżące i remonty lokali i budynków,
- 9) dezynfekcja, dezynsekcja, deratyzacja,
- 10) prowadzenie spraw remontowych w zakresie zasobu komunalnego, a także nadzór nad ich realizacją i eksploatacją zasobu gminnego,
- 11) wypracowywanie i wdrażanie racjonalnego systemu zarządzania zasobem komunalnym.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej i wysokość wydatków w kolejnych latach

§ 11. 1) Jako źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej przyjmuje się:

- wpływy z czynszów za lokale mieszkalne
- wpływy z czynszów za garaże i komórki
- wpływy z czynszów za lokale użytkowe

2) Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w poszczególnych latach przedstawia poniższa tabela.

L.p.	Źródła finansowania	2018 (tys. zł.)	2019 (tys. zł.)	2020 (tys. zł.)	2021 (tys. zł.)	2022 (tys. zł.)
1.	Dochody z czynszów za lokale mieszkalne	1,964,0	2,032,0	2,092,0	2,157,0	2,223,0
	przy stawce bazowej czynszu nie przekraczającej zł/m ²	6,20	6,51	6,84	7,18	7,54
2.	Dochody z czynszów za lokale użytkowe	550,0	560,0	570,0	580,0	590,0
3.	Dochody z czynszów za garaże	33,1	34,3	35,2	36,4	37,5
	przy stawce czynszu netto	5,40 zł/m ² netto	5,60 zł/m ² netto	5,80 zł/m ² netto	6,00 zł/m ² netto	6,25 zł/m ² netto
4.	Dochody z opłat za komórki gospodarcze	86,9	90,0	93,2	96,5	99,0
	przy stawce czynszu netto	2,50 zł/m ² netto	2,60 zł/m ² netto	2,70 zł/m ² netto	2,80 zł/m ² netto	2,90 zł/m ² netto
	Razem	2.634,0	2.716,3	2.790,4	2.869,9	2.949,5

3) Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na poszczególne rodzaje kosztów związanych z utrzymaniem zasoby przedstawia poniższa tabela.

h. 6

L.p.	Wydatki związane z utrzymaniem zasobu	2018 (tys. zł.)	2019 (tys. zł.)	2020 (tys. zł.)	2021 (tys. zł.)	2022 (tys. zł.)
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	1.135,0	1.143,0	1.164,0	1.190,0	1.223,0
2.	Koszty remontów i modernizacji	1.234,0	1.275,3	1.306,4	1.341,9	1.376,5
3.	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	265,0	298,0	320,0	338,0	350,0
	Razem	2.634,0	2.716,3	2.790,4	2.869,9	2.949,5

Rozdział 8.

Poprawa wykorzystania i racjonalizacja gospodarowania zasobem

§ 12. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania zasobem określa się poniższe zasady jako priorytetowe:

- 1) w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, gmina wynajmuje lokale stanowiące mieszkaniowy zasób na warunkach określonych w odrębnej uchwale,
- 2) oferuje się do sprzedaży dotychczasowym najemcom, na warunkach preferencyjnych lokale mieszkalne w budynkach stanowiących komunalny zasób mieszkaniowy na terenie całej gminy,
- 3) dąży się do poprawy standardu lokali mieszkalnych,
- 4) dokonuje się zamian lokali mieszkalnych, na lokale dostosowane do potrzeb mieszkaniowych i możliwości płatniczych najemców,
- 5) zapewnia się lokale zamienne w przypadku konieczności wykonania remontu budynków i lokali.

Rozdział 9.

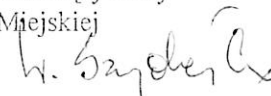
Postanowienia końcowe

§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Twardogóra.

§ 14. Traci moc uchwała poprzednia nr XXI.155.2012 Rady Miejskiej w Twardogórze z dnia 18 października 2012 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Twardogóra.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej



Witold Szydelko