

UCHWAŁA NR XVII.146.2020
RADY GMINY LEGNICKIE POLE

z dnia 29 czerwca 2020 r.

**w sprawie przyjęcia "Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy
Legnickie Pole na lata 2020-2024"**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. 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 (tj. Dz.U. z 2020 r. poz. 611 z późn. zm.) uchwala się, co następuje:

§ 1. Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Legnickie Pole na lata 2020-2024”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Legnickie Pole.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Legnickie Pole

Dariusz Szczerba

„Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Legnickie Pole na lata 2020-2024” został opracowany stosownie do postanowień art. 21 ust.1 pkt 1 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.).

„Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Legnickie Pole na lata 2020-2024” w miarę zaistniałej potrzeby będzie podlegał aktualizacji.

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Legnickie Pole na lata 2020-2024” określa podstawowe zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Legnickie Pole oraz ustala strategię działania w zakresie:

- 1) zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej;
- 2) poprawy warunków zamieszkiwania najemców mieszkaniowego zasobu gminy;
- 3) poprawy skuteczności zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy;
- 4) dążenie do racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy.

§ 2. Ilekcrc w uchwale jest mowa o:

- 1) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Legnickie Pole;
- 2) Wólcie - należy przez to rozumieć Wójtę Gminy Legnickie Pole;
- 3) Programie - należy przez to rozumieć Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Legnickie Pole na lata 2020-2024;
- 4) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę 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.)
- 5) mieszkaniowym zasobie gminy - należy przez to rozumieć budynki mieszkalne stanowiące w całości własność gminy oraz budynki mieszkalne stanowiące w części własność gminy Legnickie Pole;
- 6) umowie najmu lokalu socjalnego - należy przez to rozumieć umowę, o której mowa w art.22 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.)
- 7) budynku lub lokalu komunalnym - należy przez to rozumieć budynek lub lokal komunalny należący do mieszkaniowego zasobu gminy Legnickie Pole;
- 8) instalacji wodociągowej - należy przez to rozumieć układ połączonych przewodów, armatury i urządzeń, służący do zaopatrywania budynku w zimną i ciepłą wodę, spełniający wymagania jakościowe (określone w przepisach) warunków, jakim powinna odpowiadać woda do spożycia przez ludzi;
- 9) instalacji kanalizacyjnej - należy przez to rozumieć Instalacja kanalizacyjna to układ przewodów kanalizacyjnych w budynku wraz z armaturą i wyposażeniem, mający początek w miejscu połączenia przewodów z przyborami kanalizacyjnymi w pomieszczeniach, a zakończenie na wlotach poziomych przewodów kanalizacyjnych do pierwszych od strony budynku studzienek umieszczonych na zewnątrz budynku;
- 10) centralnym ogrzewaniu - należy przez to rozumieć instalację służącą do ogrzewania energią ciepłą dostarczoną z kotłowni lokalnej, osiedlowej lub domowej;
- 11) czynszu - należy przez to rozumieć świadczenie należne z tytułu najmu lokalu ustalone dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Legnickie Pole.

§ 3. Program swym zakresem obejmuje:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy,

- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji budynków i lokali,
- 3) planowaną sprzedaż lokali oraz działania zwiększające zasób mieszkaniowy gminy,
- 4) zasady polityki czynszowej,
- 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej,
- 7) wysokość wydatków na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy,
- 8) inne działania mające na celu poprawę i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Legnickie Pole

§ 4. 1. Według stanu na dzień 29 listopada 2019 r. do zasobu mieszkaniowego gminy Legnickie Pole wchodzi:

- a) lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących w całości własność gminy,
- b) lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących w części własność gminy.

Zasób mieszkaniowy gminy przedstawia **załącznik nr 1** do „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Legnickie Pole na lata 2020-2024”.

2. Stan techniczny budynków jest pochodną ich struktury wiekowej, które zostały wybudowane przed rokiem 1945. Charakterystyka aktualnego stanu technicznego budynków dokonywana jest w trzech grupach klasyfikacyjnych:

- a) **stan dobry** - budynki wymagające jedynie bieżącej konserwacji;
- b) **stan średni** - budynki, w których wymagane są remonty pokryć dachowych, komina oraz elewacji;
- c) **stan zły** - budynki, w których wymagane są remonty elementów konstrukcyjnych.

Charakterystykę aktualnego stanu technicznego budynków Gminy Legnickie Pole przedstawia **Załącznik nr 2** do „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Legnickie Pole na lata 2020-2024”.

Zasób mieszkaniowy Gminy Legnickie Pole stanowi 25 lokali mieszkalnych znajdujących się w 8 budynkach. Prace remontowe będą się odbywały zgodnie z przyjętymi uchwałami Wspólnot Mieszkaniowych.

W ramach stanu technicznego budynków, które wchodzi w skład mieszkaniowego zasobu gminy Legnickie Pole będą podejmowane czynności, których celem jest zmniejszenie liczby lokali znajdujących się w średnim stanie technicznym.

3. Stan wyposażenia technicznego lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy Legnickie Pole.

Lokale mieszkalne położone w budynkach w całości oraz w części stanowiące własność gminy Legnickie Pole wyposażone są w pełni w instalację wodociągową, kanalizacyjną oraz elektryczną (100%). W centralne ogrzewanie etażowe wyposażonych jest 18 lokali mieszkalnych (64%). W mieszkaniowym zasobie Gminy Legnickie Pole nie wyodrębniono lokali posiadających instalację centralnego ogrzewania zbiorczą oraz instalację gazową.

Standard oraz wyposażenie lokali mieszkalnych w mieszkaniowym zasobie gminy przedstawia **Załącznik nr 3** do „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Legnickie Pole na lata 2020-2024”

Rozdział 3.

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

§ 5. W zależności od potrzeb finansowych gminy Legnickie Pole w każdym roku budżetowym należy przewidzieć środki finansowe na remonty zasobu mieszkaniowego. Pozwoli to w okresie objętym programem gospodarowania na realizację bieżących napraw i konserwacji. Jednym z podstawowych założeń w zakresie gospodarki mieszkaniowej powinno być kształtowanie stawek czynszu za wynajem lokali w takiej wysokości, aby uzyskane wpływy były wystarczające na pokrycie wydatków w zakresie bieżącej eksploatacji oraz konserwacji. Działania te z kolei umożliwią utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie nieulegającym pogorszeniu.

§ 6. Analiza potrzeb mieszkaniowych

1. Wielkość potrzeb mieszkaniowych, których realizacja należy do jednych z podstawowych obowiązków gminy określa się w szczególności na podstawie:

- a) liczby złożonych wniosków dotyczących przydziału mieszkania dla osób znajdujących się w trudnej sytuacji materialnej, osiągających niskie dochody,
- b) konieczności zapewnienia lokali zamiennych.

2. Według stanu na dzień 31 grudnia 2019 r. wpłynęło 7 aktualizacji wniosków o przyznanie mieszkania na lokale komunalne.

§ 7. Analiza potrzeb remontowych

Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych określono na podstawie stanu technicznego budynków i lokali, w oparciu o wyniki okresowych przeglądów technicznych wykonywanych co najmniej raz w roku na podstawie art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2018 r., poz. 1202 z późn. zm.) przez inspektorów posiadających odpowiednie uprawnienia budowlane w określonej specjalizacji.

§ 8. Plan remontów nieruchomości gminnych

1. Remonty i modernizacje lokali prowadzone będą w miarę zaistniałych potrzeb i możliwości finansowych właściciela.

2. Zadania w tym zakresie ujmowane będą w corocznym budżecie gminy.

Rozdział 4.

Sprzedaż lokali oraz planowane działania w kolejnych latach

§ 9. 1. Sprzedaż lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność gminy, współwłasność gminy i osób fizycznych uzależniona będzie od zainteresowania najemców wykupem mieszkań.

2. W latach 2020-2024 obejmujących „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Legnickie Pole” prognozuje się sprzedaż sześciu lokali mieszkalnych i jednego lokalu użytkowego w miejscowości Raczkowa 1.

3. Zgodnie z założeniami programu w celu powiększania zasobu mieszkaniowego gminy planowane są następujące działania:

- a) pozyskiwanie budynków oraz wyodrębnionych lokali mieszkalnych poprzez ich zakup od różnych podmiotów.
- b) adaptacja lokali użytkowych na cele mieszkalne.

4. Podejmowanie działań związanych z pozyskiwaniem lokali uzależnione jest od wielkości środków finansowych przeznaczonych na ten cel.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej

§ 10. 1. Stawkę bazową czynszu za 1 m² w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Legnickie Pole ustala Wójt Gminy w drodze zarządzenia i w oparciu o zasady określone w niniejszym rozdziale.

2. Stawka bazowa czynszu jest kształtowana w oparciu o koszty utrzymania właściwego stanu technicznego nieruchomości oraz przeprowadzanych remontów, zarządzania nieruchomością, utrzymania pomieszczeń wspólnego użytkowania, ubezpieczenia nieruchomości, inne, o ile wynikają z umowy.

3. Ustala się następujące czynniki obniżające i podwyższające stawkę bazową:

a) czynniki obniżające:

- budynki zlokalizowane poza miejscowością Legnickie Pole - 10%;
- mieszkanie w suterenie - 20%;
- mieszkanie wspólne -20%;
- mieszkanie położone powyżej drugiej kondygnacji - 20%;
- mieszkanie o niskim stopniu nasłonecznienia (np. kuchnia bez okna) - 20%;
- mieszkanie bez urządzeń wodociągowych - 20%;
- mieszkanie położone w budynku przeznaczonym do rozbiórki - 20%.

b) podwyższenie czynszu może nastąpić tylko z tytułu trzech czynników:

- mieszkanie wyposażone w łazienkę - 20%;
- mieszkanie wyposażone w WC - 20%;
- mieszkanie wyposażone w centralne ogrzewanie - 20%.

Rozdział 6.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Legnickie Pole

§ 11. 1. Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Legnickie Pole polega na podejmowaniu działań, których celem jest utrzymanie nieruchomości w stanie nie ulegającym pogorszeniu, zgodnie z jego przeznaczeniem, jak również na zapewnieniu bezpiecznego użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości.

2. Przewiduje się, że w miarę postępującej sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach wielolokalowych zarząd nad nimi przejmować będą wspólnoty mieszkaniowe, według zasad określonych w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2018 r., poz. 716 z późn zm.).

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

§ 12. 1. Podstawowe źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej gminy to:

- a) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne,
- b) wpływy z czynszów za lokale użytkowe i pomieszczenia gospodarcze,
- c) inne środki budżetowe.

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 tych budynków.

3. Prognoza wysokości źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej, w tym planowane przychody uzyskane z tytułu najmu dzierżawy obiektów w latach 2020-2024 przedstawia **Załącznik nr 4** do „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Legnickie Pole”.

Rozdział 8.

Wysokość wydatków w okresie obowiązywania programu z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów i modernizacji lokali oraz koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi oraz koszty inwestycyjne

§ 13. 1. W związku z pogarszającym się stanem technicznym mieszkaniowego zasobu gminy konieczne jest dokonywanie remontów mieszkań celem utrzymania ich w należyтым stanie technicznym.

2. Przewidywane wydatki w latach 2020-2024 dotyczące kosztów eksploatacji, zarządzania, remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego Gminy Legnickie Pole przedstawia **Załącznik nr 5** do „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Legnickie Pole na lata 2020-2024”.

3. Na koszty bieżącego utrzymania składają się wydatki ponoszone na: utrzymanie części wspólnych, w tym klatek schodowych, korytarzy, naprawy wspólnych instalacji wod-kan., remont lokali zasobu gminnego przeprowadzony przez mieszkańców rozliczany okresowo w czynszu, usługi kominiarskie, obowiązkowe przeglądy stanu technicznego obiektów, pozostałe nieprzewidziane wydatki.

4. Na obsługę wspólnot składają się m.in.:

- a) wpłaty na fundusz remontowy na poczet planowanych przez wspólnoty remontów mieszkaniowego zasobu gminnego oraz partycypacji w pozostałych remontach nieplanowanych;
- b) koszty zarządzania;
- c) ubezpieczenie budynków;
- d) eksploatacja bieżąca.

5. Na koszty inwestycyjne składają się:

- a) przebudowa, czyli zmiana istniejącego stanu
- b) rozbudowa, tj. powiększenie
- c) rekonstrukcja, tj. odtworzenie (odbudowa)
- d) adaptacja, tj. przystosowanie (przerobienie)
- e) modernizacja (unowocześnienie), tj. m.in. wykonanie w istniejącym obiekcie robót budowlanych, powodujących wzrost wartości użytkowej tych środków w stosunku do wartości z dnia przyjęcia do użytkowania, czy też wyposażenie obiektu o nowe elementy składowe

Rozdział 9.

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Legnickie Pole

§ 14. 1. Wynajmowanie przez gminę lokali mieszkaniowych od innych właścicieli w celu ich podnajęcia osobom uprawnionym.

2. Podjęcie skutecznych działań w celu wprowadzenia dużych bonifikat dla najemców, przy sprzedaży lokali. egzekwowania regularnych i terminowych płatności czynszu. Nieregulowanie zobowiązań czynszowych stanowi podstawę do wypowiedzenia umów najmu oraz kierowania spraw o zapłatę na drogę postępowania sądowego. Zaległości czynszowe uruchamiające proces windykacji obejmującą trzy kolejne okresy płatności.

3. Realizacja założeń mających na celu uregulowanie zaległości czynszowych przez lokatorów.

4. Podejmowanie działań mających na celu zabezpieczenie corocznie w budżecie Gminy stosownych środków finansowych na wykonanie remontów bieżących lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Legnickie Pole.

5. Sprzedaż lokali znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy.

ZASÓB MIESZKANIOWY GMINY LEGNICKIE POLE

Forma własności	Miejscowość	Liczba budynków	Liczba lokali mieszkalnych	Powierzchnia użytkowa lokali [m²]
Budynki mieszkalne stanowiące w całości własność Gminy Legnickie Pole	Bartoszów	1	1	88,27
Budynki mieszkalne stanowiące w części własność Gminy Legnickie Pole	Legnickie Pole	3	6	305,48
	Taczalin	1	2	69,00
	Gniewomierz	2	11	552,96
	Raczkowa	1	5	224,74
Razem		8	25	1 240,45

**CHARAKTERYSTYKA
AKTUALNEGO STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW
GMINY LEGNICKIE POLE**

Liczba budynków mieszkalnych	Stan techniczny budynków					
	Dobry	%	Średni	%	Zły	%
8	6	75	2	25	0	0

Źródło: dane własne gminy Legnickie Pole.

STANDARD ORAZ WYPOSAŻENIE LOKALI MIESZKALNYCH

Lp.	Wypożenie techniczne lokali	Liczba mieszkań	Procentowy udział w zasobie [%]
1.	Instalacja wodociągowa	25	100
2.	Instalacja kanalizacyjna	25	100
3.	Instalacja C.O. etażowa	18	64
4.	Instalacja C.O. zbiorcza	0	0
5.	Instalacja elektryczna	25	100
6.	Instalacja gazowa	0	0

Źródło: dane własne gminy Legnickie Pole.

PROGNOZA WYSOKOŚCI ŹRÓDEŁ FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ

Źródło Finansowania	Prognoza wysokości źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej zł				
	2020	2021	2022	2023	2024
Dochody z tytułu najmu dzierżawy	66000	66000	66000	66000	66000
RAZEM	66000	66000	66000	66000	66000

Załącznik nr 5 do „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Legnickie Pole na lata 2020-2024”

**PRZEWIDYWANE WYDATKI W LATACH 2020-2024
NA UTRZYMANIE ZASOBU MIESZKANIOWEGO**

	Wielkość kosztów w kolejnych latach zł				
	2020	2021	2022	2023	2024
Bieżące utrzymanie	2700	2700	3000	3000	3000
Obsługa wspólnot	33000	33000	36000	36000	36000
Energia elektryczna do oświetlenia klatek schodowych	500	500	600	600	600
RAZEM	36200	36200	39600	39600	39600