

**Projekt**

z dnia

.....  
Zatwierdzony przez Burmistrza Dzierżoniowa

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIEJSKIEJ DZIERŻONIOWA**

**z dnia 27 listopada 2017 r.**

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej  
Dzierżoniów na lata 2018-2022**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017r. poz. 1875) 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 2016 r. poz. 1610, z 2017 r. poz. 1442 i poz. 1529) uchwała się, co następuje:

**§ 1.** Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Dzierżoniów na lata 2018-2022 „, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Dzierżoniowa.

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

Załącznik do Uchwały Nr .....

RADY MIEJSKIEJ DZIERŻONIOWA

z dnia 27 listopada 2017 r.

## **Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Dzierżoniów na lata 2018-2022**

### **Rozdział 1. Postanowienia ogólne**

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Dzierżoniów na lata 2018-2022 zawiera:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2018-2022, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na lata 2018-2022;
- 3) planowaną sprzedaż lokali w latach 2018-2022;
- 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 2018-2022;
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2018-2022;
- 7) wysokość wydatków w latach 2018-2022, 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;
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 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 sierpnia 2017r.

### **Rozdział 2.**

#### **Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne**

§ 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 1287 lokali o powierzchni 49719,63 m<sup>2</sup>, w tym 178 lokali socjalnych o powierzchni 4540,68 m<sup>2</sup> i 5 lokali o powierzchni 98,97 m<sup>2</sup> wykorzystywanych jako pomieszczenia tymczasowe i są one zlokalizowane w 396 budynkach. W 76 budynkach stanowiących 100% własności Gminy znajdują się 352 lokale, w tym 75 lokali socjalnych i 5 pomieszczeń tymczasowych, a w 320 budynkach, w których zawiązane są wspólnoty mieszkaniowe, znajduje się 935 lokali, w tym 103 lokale socjalne.

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

zasób mieszkaniowy	lata						
	31.08. 2017	31.12. 2017	31.12. 2018	31.12. 2019	31.12. 2020	31.12. 2021	31.12. 2022
ogółem zasób mieszkaniowy, w tym:	1287	1310	1293	1253	1232	1212	1232
lokale mieszkalne	1104	1127	1087	1047	1027	1007	1027
lokale socjalne	178	178	201	201	200	200	200
pomieszczenia tymczasowe	5	5	5	5	5	5	5

§ 6. Prognoza dotycząca wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Dzierżoniów w latach 2018-2022 uwzględnia uzyskiwanie nowych lokali mieszkalnych, sprzedaż lokali mieszkalnych oraz przekwalifikowanie lokali mieszkalnych na socjalne. Prognozowana wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Dzierżoniów ma służyć zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Gminy.

§ 7. 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.

§ 8. W oparciu o analizę zobowiązań Gminy do zapewnienia lokali socjalnych, prognozuje się w kolejnych latach utrzymanie liczby lokali socjalnych na poziomie 200 lokali.

§ 9. Zakłada się, że główne źródło pozyskiwania lokali socjalnych stanowić będą zwalniane lub przekształcane lokale o obniżonym standardzie.

§ 10. Gmina oprócz zasobu lokali socjalnych tworzy zasób tymczasowych pomieszczeń. Przeznacza się je na wynajem na rzecz osób, wobec których orzeczono eksmisję bez prawa do lokalu socjalnego. Nie planuje się zwiększenia liczby pomieszczeń tymczasowych, z uwagi na ich rotacyjny charakter.

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

§ 12. 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					
	2017	2018	2019	2020	2021	2022
	76	77	77	77	77	78
dobrym	30	31	31	31	31	32
średnim	36	37	38	38	38	38
niezadowolającym	10	9	8	8	8	8

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 – zadowolający, 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 niezadowolający - 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 2018-2022**

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

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

§ 15. Jako priorytetowe uznaje się remonty budynków mieszkalnych zapewniające bezpieczeństwo ludzi i mienia, a w dalszej kolejności inwestycje i remonty zmierzające do zachowania substancji mieszkaniowej wraz z instalacjami na prawidłowym poziomie technicznym oraz prace modernizacyjno-remontowe polegające na podnoszeniu standardu.

§ 16. Prace zmierzające do utrzymywania wymaganego stanu technicznego urządzeń i instalacji będą prowadzone przy zastosowaniu odpowiednich rozwiązań technicznych, materiałowych i technologicznych wynikających z obowiązujących przepisów budowlano-technicznych.

§ 17. 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.

§ 18. 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:				
		2018	2019	2020	2021	2022
1.	murarskie	735	800	800	800	800
2.	dekarские	30	50	30	30	30
3.	stolarstwo budowlane	100	100	100	100	100
4.	instalacje elektryczne	30	30	40	40	40
5.	instalacje gazowe	50	100	100	120	120
6.	instalacje wodno-kanalizacyjne	80	85	85	85	85
7.	zduńskie	130	100	100	90	80
razem		1155	1265	1255	1265	1255

§ 19. 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**

§ 20. W latach 2018-2022 planowana jest sprzedaż lokali komunalnych zgodnie z zasadami sprzedaży lokali mieszkalnych zawartymi w odrębnych przepisach w sprawie gospodarowania mieniem miasta.

§ 21. Priorytetem będzie prywatyzacja ostatnich lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych, lokali o powierzchni przekraczającej 80 m<sup>2</sup>, lokali usytuowanych we wspólnych przedpokojach oraz lokali, w których przeprowadzenie remontu kapitalnego z ekonomicznego punktu nie wydaje się uzasadnione.

§ 22. Przewiduje się, że w kolejnych latach będzie realizowana sprzedaż na poziomie 20-40 lokali mieszkalnych rocznie.

§ 23. Planuje się przeznaczanie środków uzyskanych ze sprzedaży lokali mieszkalnych na remonty i modernizacje mieszkań z gminnego zasobu mieszkaniowego.

## **Rozdział 5.**

### **Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu**

§ 24. 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.

§ 25. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

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

§ 26. Ustala się czynniki podwyższające i obniżające stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> 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 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	% podwyżki
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 budynku – w zabudowie jednorodzinnej	5

§ 27. Czynniki obniżające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe.

§ 28. 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%.

§ 29. 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 2018-2022**

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

§ 31. Zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy określa umowa, o której mowa w paragrafie 30.

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

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

#### **Rozdział 7.**

#### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2018-2022**

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

§ 35. 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 wydatków w latach 2018-2022, 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**

§ 36. Wysokość wydatków w latach 2018-2022 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:				
		2018	2019	2020	2021	2022
1.	koszty bieżącej eksploatacji	300	355	358	358	358
2.	koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	1260	1260	1265	1265	1270
3.	koszty remontów	1000	1000	1000	1000	1000
4.	koszty modernizacji	155	265	255	265	255
5.	wydatki inwestycyjne	600	600	600	600	600
razem		3315	3480	3478	3488	3483

#### **Rozdział 9.**

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

§ 37. W celu wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy określa się poniższe zasady jako priorytetowe:

- 1) prowadzenie remontów budynków i lokali o takim zakresie, który nie spowoduje konieczności zamiany lokali,
- 2) sprzedaż lokali na zasadach określonych w uchwałach Rady Miejskiej Dzierżoniowa,
- 3) dokonywanie zamian lokali mieszkalnych pomiędzy najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach,
- 4) stymulowanie aktywności mieszkańców w zakresie zamian w celu dostosowania standardu i wielkości lokalu mieszkalnego do możliwości finansowych i stanu rodzinnego najemcy,
- 5) wynajem mieszkań od innych podmiotów i właścicieli w celu podnajmowania osobom, których gospodarstwa domowe osiągają niskie dochody,
- 6) prowadzenie remontów budynków i lokali w celu podnoszenia standardu zasobu,
- 7) adaptacje budynków lub ich części na lokale socjalne i mieszkalne,
- 8) przeprowadzanie określonych prac remontowych we własnym zakresie przez najemców lokali,
- 9) budowa nowych budynków komunalnych.

## Uzasadnienie

### 1) cel i przewidywane skutki podjęcia uchwały

Uchwalenie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Dzierżoniów jest realizacją obowiązku, który nakłada na rady gminy ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (art. 21 ust. 1 pkt 1 oraz ust. 2). W związku ze zbliżającym się upływem okresu obowiązywania obecnego programu opracowano nowy, uwzględniający zmieniające się uwarunkowania lokalne w dziedzinie mieszkalnictwa.

Celem wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Dzierżoniów jest wdrożenie racjonalnej polityki mieszkaniowej zmierzającej do zwiększenia możliwości zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych osób o niskich dochodach, poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu, określenia polityki czynszowej zapewniającej utrzymanie zasobu w należytych stanie technicznym oraz zwiększenia efektywności zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

### 2) aktualny stan faktyczny i prawny

Przyjęty Uchwałą Nr XXVIII/198/12 Rady Miejskiej Dzierżoniowa z dnia 26 listopada 2012 r. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Dzierżoniów obowiązywał w okresie 2013-2017 i obejmował: prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne; analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata; planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach; zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu; 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; źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach; 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 wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne oraz opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

### 3) różnice pomiędzy dotychczasowym, a projektowanym stanem prawnym

Dotychczasowy program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Dzierżoniów niebawem traci okres obowiązywania, w związku z tym wymagane jest przyjęcie nowego programu na kolejne lata, tj. na okres od 2018 roku do 2022 roku. Projekt niniejszej uchwały zawiera wszystkie wymagane prawem elementy wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. W projekcie przedstawiono m.in. wielkość zasobu w poszczególnych latach, uwzględniającą również nowe budownictwo, bowiem na przełomie 2017r. i 2018r. nastąpi zasiedlenie nowego obiektu z 23 lokalami mieszkalnymi, natomiast pod koniec okresu obowiązywania programu Gmina zaplanowała realizację kolejnego budynku. W programie przedstawiono także problematykę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego i wynikających z niego potrzeb remontowych, wielkości środków i źródeł finansowania oraz racjonalnej prywatyzacji zasobu. Mając na uwadze powyższe, podjęcie uchwały należy uznać za konieczne i uzasadnione.

### 4) konsekwencje finansowe dla budżetu gminy - brak

### 5) rozdzielnik dla odbiorców:

wewnętrznych - Wydział Gospodarki Nieruchomościami i Architektury

zewnętrznych - Dzierżoniowski zarząd Budynków Mieszkalnych Sp. z o.o.