

**Projekt**

z dnia 11 lutego 2019 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR IV/30/2019  
RADY GMINY WALIM**

z dnia 26 lutego 2019 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Walim na lata  
2019 – 2023**

Na podstawie art 18 ust.2 pkt 6 ustawy z dnia 18 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U z 2018 poz. 994 z późn..zmianami) oraz art 21 ust 1 pkt 1 i ust 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego ( Dz. U z 2018r poz. 1234 z późn. zmianami) Rada Gminy Walim uchwala, co następuje:

**§ 1.** Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Walim na lata 2019 – 2023 , którego treść stanowi załącznik nr 1 do Uchwały.

**§ 2.** Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Walim

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

Przewodniczący Rady Gminy  
Walim

**Zuzanna Bodurka**

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr IV/30/2019

Rady Gminy Walim

z dnia 26 lutego 2019 r.

## **Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Walim na lata 2019 – 2023**

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

**§ 1.** Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Walim na lata 2019 – 2023 zwany w dalszej części Uchwały programem, obejmuje:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach,
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata,
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach,
- 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 kolejnych latach,
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach,
- 7) wysokość kosztów 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 koszty inwestycyjne,
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:
  - a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
  - b) planowaną sprzedaż lokali.

**§ 2.** Ilekroć w niniejszej Uchwale jest mowa o:

- 1) Ustawie o ochronie praw lokatorów – 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 2018 poz. 1234 ze zmianami).

### **Rozdział 2.**

#### **Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach**

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach

**§ 3. 1.** Zasób mieszkaniowy Gminy Walim znajduje się w 136 budynkach w tym: w 26 budynkach stanowiących 100% własność gminy i w 110 budynkach należących do Wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina posiada udziały. Zasób mieszkaniowy obejmuje wszystkie lokale służące zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych Wspólnoty samorządowej w tym: 375 lokali komunalnych i 44 lokale socjalne.

2. Prognozę dotyczącą wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Walim na lata 2019 – 2023 przedstawia tabela nr 1.

TABELA nr 1

L.p.	Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2018	Stan na 31 grudnia kolejnego roku ilość sztuk				
		Ilość sztuk	2019	2020	2021	2022	2023
1	Budynki mieszkalne 100% gminne	26	24	24	24	24	24
2	Budynki mieszkalne Wspólnot z udziałem Gminy	110	112	110	109	107	105
3	Ogółem budynki (1+2)	136	136	134	133	131	129
4	Lokale mieszkalne	375	368	360	350	341	332
5	Lokale socjalne	44	44	45	47	48	50
6	Ilość lokali tworzących mieszkaniowy zasób Gminy	419	412	405	397	389	382

§ 4. Ocena stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy przeprowadzana jest sukcesywnie podczas rocznych i pięcioletnich przeglądów technicznych budynków.

Ocenę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy oraz prognozę na lata 2019 – 2023 przedstawia tabela nr 2.

TABELA nr 2

L.p.	Wyszczególnienie	Ocena stanu technicznego i prognoza na kolejny rok ( w sztukach)																	
		31.12.2018			31.12.2019			31.12.2020			31.12.2021			31.12.2022			31.12.2023		
		N	Ś	D	N	Ś	D	N	Ś	D	N	Ś	D	N	Ś	D	N	Ś	D
1	Budynki mieszkalne 100% gminne	4	17	5	4	14	6	3	13	8	2	14	8	2	13	9	1	13	10
2	Budynki mieszkalne wspólnot z udziałem Gminy	0	35	75	0	35	77	0	33	77	0	31	78	0	29	78	0	26	79
3	Lokale tworzące mieszkaniowy zasób Gminy	2 8	18 2	20 9	2 5	18 0	20 7	2 4	17 5	20 6	2 3	17 0	20 4	2 2	16 5	20 2	2 1	16 0	20 1

Użyte w tabeli określenia oznaczają:

N- stan niezadowalający: w okresie objętym prognozą lokal wymaga napraw, modernizacji i remontów, wymagany jest też remont elementów budynku mogący mieć wpływ na stan techniczny lokalu,

Ś- stan średni : w okresie objętym prognozą lokale nie wymagają modernizacji i remontów, wymagają natomiast napraw niektórych elementów lokalu związanych z ich zużyciem, wymagany jest też remont niektórych elementów budynku mogących mieć wpływ na stan techniczny lokalu,

D- stan dobry: w okresie objętym prognozą lokale nie wymagają napraw, modernizacji i remontów, nie jest też wymagany remont elementów budynku mogących mieć wpływ na stan techniczny lokalu.

### Rozdział 3.

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

§ 5. Analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata przedstawia tabela nr 3.

TABELA nr 3

L.p.	Potrzeby remontowe i modernizacyjne wynikające z oceny stanu technicznego	Koszt robót remontowych i modernizacyjnych w tys. zł RAZEM	Planowane wydatki w kolejnych latach objętych prognozą w tys. zł				
			2019	2020	2021	2022	2023
1	Roboty dekarские	280	50	60	60	60	50
2	Przewody kominowe	142	42	30	30	20	20
3	Elementy konstrukcyjne	60	15	15	10	10	10
4	Instalacje elektryczne	150	30	30	30	30	30
5	Instalacje gazowe	38	5	5	8	10	10
6	Instalacje wodno-kanalizacyjne wraz z budową WC	326	66	60	60	70	70
7	Roboty zduńskie	170	40	40	30	30	30
8	Roboty stolarskie	250	60	50	60	40	40
9	Klatki schodowe	18	5	5	3	3	2
10	Elewacje	250	50	50	50	50	50
11	Przyłącza do kolektora kanalizacji sanitarnej	20	4	5	5	4	2
Ogółem		1704	367	350	346	327	314

### Rozdział 4.

#### Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

§ 6. 1. Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych stanowiących własność Gminy Walim reguluje Uchwała Nr XXXII/194/2017 Rady Gminy Walim z dnia 28 września 2017 roku w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Walim i nabywania nieruchomości do gminnego zasobu oraz Uchwała Nr XLII/261/2018 Rady Gminy Walim z dnia 26 czerwca 2018 roku w sprawie zmiany Uchwały Nr XXXII/194/2017 Rady Gminy Walim z dnia 28 września 2017 roku w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Walim i nabywania nieruchomości do gminnego zasobu .

2. W latach 2019 – 2023 przewiduje się dalszą sprzedaż lokali w celu realizacji zapisów wynikających z uchwały budżetowej, zmniejszenia wysokości wydatków ponoszonych przez gminę na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego oraz ograniczenia wielkości mieszkaniowego zasobu gminy.

3. Planowaną sprzedaż lokali z zasobu gminy w poszczególnych latach w trybie określonym w ustawie o gospodarce nieruchomościami na rzecz dotychczasowych najemców lub w trybie przetargowym przedstawia tabela nr 4

TABELA nr 4

L.p.	Wyszczególnienie	Kolejny rok				
		2019	2020	2021	2022	2023
1	Planowana sprzedaż lokali w sztukach	7	7	8	8	7

- w roku 2019 planuje się dokonać sprzedaży 7 lokali mieszkalnych w tym 5 w dwóch budynkach będących 100% własnością gminy,
- w roku 2020 planuje się dokonać sprzedaży 7 lokali mieszkalnych w tym 2 jako „ostatnie” w budynku stanowiącym własność wspólnoty mieszkaniowej z udziałem gminy,
- w roku 2021 planuje się dokonać sprzedaży 8 lokali mieszkalnych w tym 1 jako „ostatni” w budynku stanowiącym własność wspólnoty mieszkaniowej z udziałem gminy,
- w roku 2022 planuje się dokonać sprzedaży 8 lokali mieszkalnych w tym 2 jako „ostatnie” w dwóch budynkach stanowiących własność wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy,
- w roku 2023 planuje się dokonać sprzedaży 7 lokali mieszkalnych w tym 2 jako „ostatnie” w dwóch budynkach stanowiących własność wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy,

### **Rozdział 5.**

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

§ 7. 1. Stawkę bazową czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy ustala w drodze Zarządzenia Wójta Gminy Walim, w oparciu o zasady określone w art.7 i art.8 Ustawy o ochronie praw lokatorów.

2. Ustala się czynniki obniżające wartość użytkową lokalu:

- 1) brak łazienki w lokalu -15%,
- 2) brak WC w lokalu -15%,
- 3) brak instalacji wod-kan w lokalu -15%,
- 4) lokal położony w suterenie lub na poddaszu - 5%,
- 5) lokal położony w budynku o niezadowalającym stanie technicznym zgodnie z opisem zawartym w § 4.1 -5%.

3. Ustala się czynniki podwyższające wartość użytkową lokalu:

- 1) lokal położony w budynku po dokonaniu docieplenia - 10 %.

4. Stawka czynszu w przypadku najmu socjalnego lokalu nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy tj. stawki bazowej z uwzględnieniem czynników obniżających wartość użytkową lokalu.

5. Stawka czynszu za pomieszczenie tymczasowe jest równa stawce czynszu w przypadku najmu socjalnego lokalu.

§ 8. Na wniosek najemcy jeżeli jego dochód w okresie 12 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku:

- 1) jest mniejszy lub równy 35% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym, albo jest mniejszy lub równy 25% najniższej emerytury na członka gospodarstwa domowego w gospodarstwie wieloosobowym - udziela się 10% obniżki czynszu,
- 2) jest większy niż 35% i nie przekracza 75% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym albo jest większy niż 25% i nie przekracza 50% najniższej emerytury na członka gospodarstwa domowego w gospodarstwie wieloosobowym – udziela się 5% obniżki czynszu.

## 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 kolejnych latach

§ 9. 1. Zarządzanie budynkami stanowiącymi w 100% własność Gminy Walim i znajdującymi się w nich lokalami wykonywane jest przez Zarządcę wyłonionego w postępowaniu przetargowym.

2. Zarządzanie budynkami, w których wyodrębniono własność lokali, wykonywane jest przez licencjonowanych zarządców nieruchomości w oparciu o Ustawę o własności lokali oraz inne obowiązujące przepisy, przy czym zarządzanie lokalami będącymi własnością Gminy Walim w tych budynkach wykonywane jest przez Zarządcę wyłonionego w postępowaniu przetargowym.

3. Nie przewiduje się zmian w zakresach określonych w pkt. 1 i 2, a dotyczących zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Walim na lata 2019 – 2023.

4. Zadania z zakresu zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy obejmują w szczególności:

- 1) bieżącą eksploatację budynków i terenów przydomowych w tym utrzymanie w należyтым stanie porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku służących do wspólnego użytku oraz jego otoczenia w szczególności poprzez: wywóz nieczystości stałych i płynnych, usuwanie śniegu, likwidację gołoledzi, zlecenie przeprowadzania dezynsekcji, dezynfekcji i deratyzacji budynków, wykonywanie bieżącej konserwacji budynku pomieszczeń i urządzeń służących do wspólnego użytku, a w szczególności: dokonywanie napraw budynku, jego pomieszczeń i urządzeń technicznych umożliwiających najemcom korzystanie z oświetlenia lokali, zimnej wody i innych urządzeń należących do wyposażenia nieruchomości wspólnej, usuwanie awarii i jej skutków na nieruchomości; przeprowadzanie okresowych przeglądów technicznych budynków i mieszkań zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego oraz typowanie elementów i budynków do remontu, prowadzenie i aktualizowanie dokumentacji technicznej lokali i budynków,
- 2) obsługę najemców mieszkań w tym: naliczanie opłat z tytułu świadczeń niezależnych od zarządcy, przejmowanie od najemców i przekazywanie innym najemcom mieszkań w oparciu o protokoły zdawczo-odbiorcze, przyjmowanie oraz egzekwowanie należnych zarządcy opłat, windykacja należności.

## Rozdział 7.

### Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 10. 1. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2019 – 2023 będą w szczególności:

- 1) wpływy z najmu lokali mieszkalnych,
- 2) wpływy najmu z lokali użytkowych, garaży i pomieszczeń gospodarczych,
- 3) inne środki budżetowe, w tym ze sprzedaży lokali.

2. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2019-2023 przedstawia tabela nr 5.

TABELA nr 5

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej	Wpływy w tysiącach złotych w roku				
	2019	2020	2021	2022	2023
Wpływy z najmu lokali mieszkalnych	717	695	675	654	635
wpływy najmu z lokali użytkowych, garaży i pomieszczeń gospodarczych	61	63	65	67	69
inne środki budżetowe, w tym ze sprzedaży lokali	90	90	100	100	100

Razem	868	848	840	821	804
-------	-----	-----	-----	-----	-----

### Rozdział 8.

#### **Wysokość kosztów 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 kosztów inwestycyjnych**

Wysokość kosztów 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 kosztów inwestycyjnych

§ 11.1. 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 w szczególności obejmują:

- 1) koszty utrzymania w należyтым stanie sanitarno-porządkowym budynków oraz ich otoczenia,
- 2) koszty utrzymania w stanie gotowości technicznej urządzeń przeciwpożarowych budynków,
- 3) koszty przeglądów technicznych wymaganych przepisami prawa,
- 4) koszty remontów bieżących budynków, lokali i pomieszczeń wspólnego użytku, konserwacja i usuwanie awarii urządzeń wyposażenia technicznego i przyłączy sieciowych,
- 5) koszty wynagrodzenia zarządcy.

2. 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 wydatków inwestycyjnych przedstawia tabela nr 6.

TABELA nr 6

L.p.	Rodzaj kosztu	Koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy ( w tys. złotych) w kolejnych latach				
		2019	2020	2021	2022	2023
1	Eksploatacja bieżąca	61	63	63	65	65
2	Remonty	314	290	286	267	254
3	Modernizacje	53	60	60	60	60
4	Inwestycje	0	0	0	0	0
5	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	440	435	431	429	425
Ogółem		868	848	840	821	804

### Rozdział 9.

#### **Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, a w szczególności:**

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, a w szczególności:

#### **a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali**

§ 12. W ramach niniejszego programu nie przewiduje się remontów kapitalnych całych budynków, wiążących się z koniecznością wykwaterowania lokatorów do lokali zamiennych na czas trwania remontów. W razie wystąpienia pojedynczej konieczności wskazania lokalu zamiennego propozycja objęty zostanie wolny od najmu lokal

#### **b) planowaną sprzedaż lokali**

§ 13. Za niezbędne w latach 2019 – 2023 uznaje się w szczególności takie działania zmierzające do poprawy wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy jak:

- 1) dalszą sprzedaż dotychczasowym najemcom na warunkach preferencyjnych lokali mieszkalnych w budynkach z wyodrębnioną własnością lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy,
- 2) zmniejszanie liczby wspólnot mieszkaniowych z niskim udziałem Gminy w tym stosowanie przepisów art.21 ust 4 i ust 5 ustawy w stosunku do najemców ostatnich niesprywatyzowanych lokali,
- 3) umożliwianie lokatorom posiadającym zadłużenie z tytułu czynszu zamianę posiadanego lokalu na lokal mniejszy lub socjalny,
- 4) kojarzenie zamian lokatorskich z lokali mniejszych na większe,
- 5) dążenie do ustalania opłat za lokale do wysokości, które pokryją ponoszone wydatki.



## **Uzasadnienie**

Art.21 ust 1 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego ( Dz. U z 2018r poz. 1234 z późn. zmianami) nakłada obowiązek uchwalenia przez radę gminy wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. W związku z faktem iż poprzedni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy przyjęty był na lata 2014 - 2018 konieczne jest uchwalenie programu na kolejny, przynajmniej pięcioletni okres.

Ustalając zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu odstąpiono od uwzględnienia w uchwale czynnika zawartego w art.7 ust 1 pkt 1 ustawy tj. położenia budynku. Powodem nieuwzględnienia jest podobna lokalizacja budynków na terenie całej gminy wiejskiej.

Sporządził; Zespół powołany Zarządzeniem Nr 346/2018 Wójta Gminy Walim