

**UCHWAŁA NR XXXI/165/20
RADY MIEJSKIEJ W BOGUSZOWIE-GORCACH**

z dnia 28 grudnia 2020 r.

w sprawie „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Boguszów-Gorce na lata 2021-2025”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 roku, poz.713) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2020 roku, poz. 611) Rada Miejska w Boguszowie-Gorcach uchwala,co następuje:

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

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Boguszowa-Gorc.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Boguszowie-
Gorcach

Stanisław Urbaniak

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Boguszu-Gorcy na lata 2021- 2025

Rozdział I

Wstęp

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Boguszu-Gorcy na lata 2021-2025 stanowi podstawowy dokument planistyczny obejmujący działania operacyjne, pozwalające na efektywne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy.

Obowiązek uchwalenia niniejszego dokumentu, wynika z art. 21 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2020 roku, poz. 611). Zgodnie z wymienioną ustawą, wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy powinien być uchwalony na co najmniej pięć kolejnych lat.

Opracowanie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na okres najbliższych pięciu lat, pozwoli na przyjęcie odpowiedniej strategii dotyczącej zasobu mieszkaniowego, należącego do gminy.

Zgodnie z art. 21 ust. 2 wymienionej ustawy, Program powinien obejmować w szczególności następujące zagadnienia:

- 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.

Celem Programu jest określenie kierunków działania Gminy Boguszu-Gorcy w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem, a w szczególności:

- zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej o najniższych i niskich dochodach;
- poprawy jakości życia mieszkańców zamieszkujących w lokalach należących do Gminy

Boguszów-Gorce;

– poprawy stanu technicznego lokali w budynkach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, a w szczególności:

- a) realizację koniecznych remontów i modernizacji,
- b) likwidację barier architektonicznych w związku z remontami lokali wskazanych na zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych osób niepełnosprawnych,
- c) zmiany sposobu ogrzewania opartego na paliwach stałych na inne systemy grzewcze w celu ograniczenia zanieczyszczenia powietrza i poprawy efektywności energetycznej.

Rozdział II

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

§1

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Boguszów-Gorce objęty Programem tworzą lokale mieszkalne usytuowane w budynkach stanowiących w 100% własność Gminy oraz lokale w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

2. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Boguszów-Gorce, według stanu na dzień 30 września 2020 r. wchodzi 1981 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 90.258,52 m², w tym :

- a) 294 mieszkania o powierzchni użytkowej 13.986,33 m² – w 50 budynkach w 100 % gminnych, w tym 37 mieszkań z najmem socjalnym,
- b) 1687 mieszkań o powierzchni użytkowej 76.272,19 m² - w 476 budynkach wspólnot mieszkaniowych, w tym 97 mieszkań stanowiących lokale z najmem socjalnym.

2. Zasoby mieszkaniowe Gminy przedstawia poniższa tabela:

Tabela nr 1. Zasoby mieszkaniowe Gminy na dzień 30 września 2020 r.

Forma własności	Ilość budynków	Ilość lokali mieszkalnych gminnych	W tym:Ilość lokali socjalnych	Powierzchnia użytkowa m ²
Budynki w 100% własność gminy	49	294	37	13 986,33
Budynki wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina jest współwłaścicielem	476	1687	97	76 272,19
ogółem	525	1981	134	90 258,52

§ 3

1. Z uwagi na regulacje ustawowe, gmina podejmuje działania zmierzające do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej. Do działań tych należą przede wszystkim:

- 1) zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych osiągających niskie dochody tj. osób ubiegających się o najem socjalny lokalu,
- 2) zapewnienie lokali zamiennych,
- 3) realizacja wyroków sądowych, w których sąd orzekł o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu.
- 4) wynajem lokali dla osób niepełnosprawnych

- 5) wynajem pomieszczeń tymczasowych,
- 6) wynajem lokali mieszkalnych do najmu na czas nieoznaczony.

2. Po nowelizacji ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego, która obowiązuje od dnia 21 kwietnia 2019 roku, wprowadzono określenie „najem socjalny lokali” w miejsce pojęcia „lokal socjalny”.

Według zapisów ustawy, umową najmu socjalnego jest umowa najmu lokalu nadającego się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie będzie mogła być mniejsza niż 5 m², a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego – 10 m², przy czym będzie mógł to być lokal o obniżonym standardzie.

W związku ze zmianą przepisów dotyczących przeznaczania z zasobu mieszkaniowego lokali na najem socjalny, Gmina będzie mogła udostępniać w ramach tego najmu, każdy lokal spełniający wymienione wymagania.

3. Pozyskiwanie lokali mieszkalnych do najmu na czas nieoznaczony odbywać się będzie poprzez podziały lokali o dużej powierzchni, poprzez pozyskiwanie lokali zwolnionych przez dotychczasowych najemców oraz przekwalifikowanie lokali użytkowych, dla których nie udało się znaleźć najemców.

4. Wypełniając zawartą w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego, dyspozycję tworzenia zasobu tymczasowych pomieszczeń, Gmina Boguszków-Gorce zamierza realizację wyroków eksmisyjnych przyznających uprawnienie do pomieszczenia tymczasowego, realizować korzystając z własnych możliwości lokalowych.

§ 4

Liczba rodzin oczekujących na lokale na dzień 30 września 2020 roku przedstawia się następująco:

- 1) lista oczekujących na lokale wynajmowane na czas nieoznaczony – 18 rodzin,
- 2) lista osób oczekujących na lokal z najmem socjalnym – 128 rodzin, w tym:
 - a) 34 rodzin na podstawie złożonych wniosków o najem lokalu,
 - b) 94 rodzin, na podstawie wyroku sądu o eksmisję z tytułu zaległości czynszowych (po wykonaniu eksmisji zwolniony zostanie dotychczas zajmowany lokal).

§ 5

Prognozowana wielkość zasobu mieszkaniowego w okresie obowiązywania programu przedstawia poniższa tabela:

Tabela nr 2: Prognozowana wielkość zasobu mieszkaniowego w roku:

lokale	30.09.2020	2021	2022	2023	2024	2025
Liczba lokali mieszkalnych gminnych, w tym:	1981	1942	1902	1871	1840	1815
Liczba lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony	1847	1798	1748	1707	1666	1631

Liczba lokali z najmem socjalnym	134	144	154	164	174	184
budynki						
Liczba budynków w 100% własność gminny	49	48	47	46	45	45

§ 6

1. Analiza zasobu mieszkaniowego z udziałem gminy wskazuje, że 98% budynków powstało przed II wojną światową i tylko 2% budynków zostało wybudowanych po roku 1960. Zasób ten, pomimo podjęcia działań związanych z remontami, charakteryzuje się znacznym stopniem dekapitalizacji.
2. Ze względu na wiek budynków zasoby mieszkaniowe wymagają kontynuacji podjętych działań remontowych. Dotyczy to napraw dachów, wymiany instalacji elektrycznej, gazowej i wodno-kanalizacyjnej, wymiany stolarki okiennej i drzwiowej, budowy toalet oraz kontynuacji działań termoizolacyjnych. Powszechną wadą budynków wzniesionych przed 1945 rokiem jest niewłaściwa izolacja pozioma i pionowa ścian fundamentowych lub jej całkowity brak.
3. Obecnie 3 budynki w 100% gminne oraz 3 budynki wspólnot mieszkaniowych, w których gmina jest współwłaścicielem, wymagają remontu kapitalnego oraz 4 budynki wymagają rozbiórki.
4. Wiek budynków przedstawia poniższa tabela:

Tabela nr 3. Wiek budynków stanowiących własność i współwłasność gminy

Wiek budynków	Ilość budynków ogółem (szt.)	W tym 100% gminy	W tym budynki wspólnot mieszkaniowych
do 1945 roku	515	49	466
od 1945-1960	0	0	0
od 1960	10	0	10

5. Stan techniczny budynków przedstawia poniższa tabela:

Tabela nr 4. Stan techniczny budynków stanowiących własność oraz współwłasność gminy

Stan budynku	Ilość budynków ogółem (szt.)	W tym 100% własność gminy	W tym budynki wspólnot mieszkaniowych
Dobry	172	11	161
średni	345	33	311
zły (do kapitalnego remontu)	5	3	2
Do rozbiórki	4	4	0

Kwalifikacja stanu technicznego budynku:

- stan dobry, zużycie od 0% do 30%,
- stan średni, zużycie od 30% do 50%,
- stan zły, zużycie powyżej 51%.

6. Prognozę stanu technicznego budynków w kolejnych latach przedstawia poniższa tabela:

Tabela nr 5. Prognoza stanu technicznego budynków stanowiących własność gminy

	Stan techniczny
--	-----------------

Kolejne lata	Liczba ogółem	dobry	średni	zły	do rozbiórki
30.09.2020	50	11	33	3	4
2021	49	13	31	2	3
2022	48	17	28	1	2
2023	47	21	25	0	1
2024	46	26	20	0	0
2025	46	31	15	0	0

7. Stan techniczny lokali gminnych przedstawia poniższa tabela:

Tabela nr 6. Stan techniczny lokali stanowiących własność gminy

Stan lokalu	Ilość lokali ogółem (szt.)	W tym lokale mieszkalne	W tym lokale socjalne
dobry	671	644	27
średni	821	756	65
zły (do kapitalnego remontu)	470	430	40
w budynkach do rozbiórki	19	17	2

8. Planowany stan techniczny lokali gminnych w kolejnych latach przedstawia poniższa tabela:

Tabela nr 7. Prognoza stanu technicznego lokali stanowiących własność gminy

Kolejne lata	Stan techniczny				
	Liczba ogółem	dobry	średni	zły	do rozbiórki
Lokale mieszkalne					
30.09.2020	1981	671	821	470	19
2021	1942	660	811	460	15
2022	1902	671	790	440	10
2023	1871	697	770	400	4
2024	1840	730	750	360	0
2025	1815	765	730	320	0

Rozdział III

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji

§ 8

1. Biorąc pod uwagę analizę stanu technicznego budynków, niezbędnym jest podniesienie stanu budynków ze złego i średniego na dobry.
2. Potrzeby remontowe i modernizacyjne pod względem stanu technicznego przewyższają możliwości finansowe Gminy. Z tego też względu, poza wykonywaniem bieżących napraw, konserwacji i usuwaniem awarii, przewiduje się wykonywanie głównie remontów zapewniających należyte utrzymanie stanu technicznego mieszkań.
3. W latach 2021-2025 stosownie do możliwości finansowych gminy, planowane są remonty i modernizacje budynków mieszkalnych 100% gminnych w celu polepszenia ich stanu technicznego oraz warunków mieszkaniowych lokatorów, w tym dążenia do likwidacji

toalet, usytuowanych poza budynkami. Priorytetem przy realizacji inwestycji i remontów będzie usuwanie stanów awaryjnych, zagrażających bezpieczeństwu mieszkańców oraz konstrukcji technicznej budynków, a także zmiana sposobu ogrzewania opartego na paliwach stałych w celu ograniczenia zanieczyszczenia powietrza i poprawy efektywności energetycznej.

4. Na mocy uchwały nr XLI/1407/17 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 30.11.2017 r. w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa dolnośląskiego, z wyłączeniem Gminy Wrocław i uzdrowisk, ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw Gmina Boguszów-Gorce do dnia 30 czerwca 2024 roku, zobowiązana jest do likwidacji instalacji, w których następuje spalanie paliw stałych w rozumieniu art. 3 pkt. 3 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne, w szczególności kotłów, kominków, pieców. Dlatego też w poprzednich latach Gmina podjęła działania celem zlikwidowania nieefektywnych i nieekologicznych źródeł ciepła w lokalach należących do zasobu mieszkaniowego gminy. Działania te będą kontynuowane.
5. Ponadto Gmina Boguszów-Gorce stosownie do posiadanych udziałów partycypuje w remontach i modernizacjach budynków wspólnot mieszkaniowych, w których posiada udziały.

6. Analizę potrzeb modernizacyjnych budynków przedstawia poniższa tabela:

Tabela nr 8. Analiza potrzeb modernizacyjnych budynków mieszkalnych (30.09.2020 r.)

Rodzaj modernizacji	Budynki 100% własność gminy	Budynki wspólnot mieszkaniowych
Remont dachu	11	104
Remont elewacji	18	236
Remont instalacji gazowej	8	91
Remont instalacji elektrycznej	17	147
Wykonanie izolacji budynku wraz z drenażem	20	179
Remont korytarza	28	281

5. Wyposażenie techniczne zasobów mieszkaniowych gminy przedstawia poniższa tabela:

Tabela nr 9. Analiza wyposażenia technicznego lokali komunalnych (30.09.2020 r.)

Wyposażenie techniczne	Razem	Liczba lokali w budynkach gminnych	Liczba lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych	W tym liczba lokali socjalnych
wodociąg	1981	294	1687	134
kanalizacja	1981	294	1687	134
Ustęp spłukiwany	1941	279	1662	107
Ustęp poza budynkiem	40	15	25	3
łazienka	1386	232	1154	60
Centralne ogrzewanie	28	0	28	0
Gaz sieciowy	1822	202	1620	98

6. Analiza potrzeb modernizacyjnych lokali przedstawia poniższa tabela:

Tabela nr 10. Analiza potrzeb modernizacyjnych lokali (30.09.2020 r.)

Rodzaj modernizacji	Liczba lokali
Remont lokalu mieszkalnego / lokalu na najem socjalny	133
Remont instalacji gazowej	250
Remont instalacji elektrycznej	1360
Remont instalacji kominowej (wentylacja, kominy dymowe, itp.)	1142
Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	685
Remont ogrzewania (wymiana lub remonty kotłów, instalacji co, itp.)	700
Wykonanie toalety	40

§ 9

Kierunki działań mających na celu podniesienie stanu technicznego budynków:

- wpłaty na fundusz remontowy we wspólnotach, w których gmina posiada udziały i wykonywanie remontów tych budynków,
- remonty instalacji wewnętrznych: gazowych, elektrycznych, wodno kanalizacyjnych, budowa wentylacji,
- remonty budynków będących w 100% własnością gminy.

§ 10

1. W celu poprawy stanu technicznego ustala się priorytety działań remontowych:

- remonty budynków będących w 100% własnością gminy.
- remonty budynków wspólnot mieszkaniowych, gdzie gmina jest współwłaścicielem,
- remonty budynków wspólnot mieszkaniowych z naciskiem na izolacje pionowe i odwodnienie,
- remonty instalacji gazowych, elektrycznych, wod.-kan, systemów kominowych, wentylacyjnych,
- remonty pokryć dachowych,

2. Plan remontów i modernizacji wynikający z analizy potrzeb przedstawiają poniższe tabele:

Tabela nr 11. Rzeczowy plan remontów i modernizacji wynikających z analizy stanu technicznego budynków stanowiących własność oraz współwłasność gminy.

Kolejne lata	Rodzaj modernizacji					
	Liczba ogółem	Dach	Elewacja	inst.gazowa	drenaż	korytarz
Budynki 100 % własność Gminy						
2021	3	2	0	1	0	0
2022	9	2	2	1	2	2
2023	11	3	2	2	2	2
2024	10	2	2	2	2	2
2025	10	2	2	2	2	2
Budynki wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina jest współwłaścicielem						
2021	42	20	5	7	3	7
2022	44	20	7	7	3	7
2023	44	20	7	7	3	7

2024	44	20	7	7	3	7
2025	48	24	7	7	3	7

Tabela nr 12. Finansowy plan remontów i modernizacji wynikających z analizy stanu technicznego budynków stanowiących własność gminy.

Kolejne lata	Kwota z podziałem na rodzaj modernizacji (w PLN)					
	Kwota ogółem	Dach	Elewacja	Inst. gazowa	drenaż	korytarz
Budynki 100 % własność Gminy						
2021	146 000	137 000	0	9 000	0	0
2022	589 000	120 000	300 000	9 000	90 000	70 000
2023	648 000	170 000	300 000	18 000	90 000	70 000
2024	653 000	125 000	350 000	18 000	90 000	70 000
2025	658 000	130 000	350 000	18 000	90 000	70 000

Tabela nr 13. Rzeczowy plan remontów i modernizacji wynikających z analizy stanu technicznego lokali stanowiących własność gminy.

Kolejne lata	Rodzaj modernizacji							
	Liczba ogółem	remont l.mieszk.	remont l.socjal.	inst. gaz.	inst. elek.	inst. komin.	okna drzwi	ogrzewanie
2021	118	5	3	50	20	10	20	10
2022	126	6	5	50	20	10	20	15
2023	126	6	5	50	20	10	20	15
2024	126	6	5	50	20	10	20	15
2025	126	6	5	50	20	10	20	15

Tabela nr 14. Finansowy plan remontów i modernizacji wynikających z analizy stanu technicznego lokali stanowiących własność gminy.

Kolejne lata	Kwota z podziałem na rodzaj modernizacji (w PLN)							
	Kwota ogółem	remont l.mieszk.	remont l.socjal.	inst. gaz.	inst. elek.	inst. komin.	okna drzwi	ogrzewanie
2021	574 000	200 000	105 000	60 000	100 000	35 000	24 000	50 000
2022	704 000	240 000	175 000	60 000	100 000	35 000	24 000	70 000
2023	704 000	240 000	175 000	60 000	100 000	35 000	24 000	70 000
2024	704 000	240 000	175 000	60 000	100 000	35 000	24 000	70 000
2025	704 000	240 000	175 000	60 000	100 000	35 000	24 000	70 000

Rozdział IV

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 11

1. Prywatyzacja zasobu mieszkań komunalnych odbywa się na zasadach określonych przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 65), ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz. U. z 2020 roku, poz. 532) oraz aktów prawa miejscowego.

2. Pierwszeństwo w nabywaniu lokali mieszkalnych, przeznaczonych do sprzedaży, przysługuje tym najemcom lokali, z którymi umowa najmu zawarta została na czas nieoznaczony, sprzedaż następuje w takim przypadku w trybie bezprzetargowym.
3. Do sprzedaży przetargowej przeznacza się samodzielne lokale mieszkalne, znajdujące się w budynkach położonych na terenach, które zgodnie z miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego miasta Boguszów-Gorce mają stałą lokalizację na cele mieszkalne i mieszkalno-usługowe.
4. Przedmiotem sprzedaży nie mogą być lokale:
 - a) w budynkach stanowiących stały zasób mieszkaniowy gminy,
 - b) lokale z najmem socjalnym, tymczasowe pomieszczenia,
 - c) lokale przeznaczone do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy osób niezbędnych dla właściwego wykonywania zadań gminy.

§ 12

1. Wykup lokali mieszkalnych w trybie bezprzetargowym w ciągu ostatnich 3 latach kształtował się następująco:
 - a) w trybie , bezprzetargowym:
2018 rok - 40 mieszkań,
2019 rok - 26 mieszkań,
2020 rok, do dnia 30 września - 39 mieszkań.
 - b) w trybie przetargowym:
2018 rok -13 mieszkań,
2019 rok - 2 mieszkania,
2020 rok do dnia 30 września - 15 mieszkań.
2. Prognozowana liczba lokali mieszkalnych przeznaczonych do sprzedaży na rzecz dotychczasowych najemców oraz w trybie przetargu w kolejnych latach, wynosi:
 - rok 2021 – 35 lokali,
 - rok 2022 – 35 lokali,
 - rok 2023 – 25 lokali,
 - rok 2024 – 25 lokali,
 - rok 2025 – 25 lokali.

§ 13

Przyjmuje się następujące kierunki działań przy sprzedaży lokali mieszkalnych:

- 1) wytypowanie w pierwszej kolejności do sprzedaży mieszkań w budynkach komunalnych o małej liczbie lokali.
- 2) podjęcie starań zmierzających do sprzedaży lokali dla dotychczasowych najemców, w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których gmina posiada do 2 lokali,
- 3) w przypadku rezygnacji z pierwszeństwa nabycia lokalu przez najemcę, wskazanie lokalu zamiennego i przeprowadzenie przetargu w celu przeniesienia własności lokalu.

§ 14

Burmistrz Miasta tworzy stały zasób mieszkaniowy gminy, który w szczególności obejmuje:

- 1) budynki i lokale po kapitalnym remoncie z wykorzystaniem środków własnych gminy i środków zewnętrznych,

- 2) lokale z najmem socjalnym,
- 3) pomieszczenia tymczasowe.

Rozdział V

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu

§ 15

Racjonalna polityka czynszowa Gminy w latach 2021-2025 powinna zmierzać do utrzymania zasobu mieszkaniowego na odpowiednim poziomie technicznym i estetycznym oraz do takiego kształtowania poziomu stawek czynszu, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej, a w przyszłości wpłynęłyby na zmniejszenie dopłaty z budżetu do utrzymania gminnego zasobu mieszkaniowego. Wpływy z tytułu czynszu systematycznie powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków mieszkalnych, ale również zapewniać pozyskanie środków na remonty

§ 16

Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- 1) za lokale mieszkalne,
- 2) za najem socjalny,
- 3) za tymczasowe pomieszczenie.

§ 17

Ustala się terminy zmian stawki bazowej czynszu nie częściej niż raz w roku kalendarzowym.

§ 18

1. Stawka czynszu najmu za lokal objęty najmem socjalnym oraz za tymczasowe pomieszczenie nie może przekraczać połowy stawki bazowej czynszu, obowiązującej w mieszkaniowym zasobie Gminy Boguszów-Gorce
2. Do stawki czynszu dla lokali wymienionych w ust. 1, nie stosuje się czynników obniżających i podwyższających określonych w § 19 i § 20.

§ 19

Ustala się czynniki podwyższające stawkę bazową czynszu:

- 1) mieszkanie z centralnym ogrzewaniem z zewnątrz: **+ 30%**,
- 2) mieszkanie z centralnym ogrzewaniem etażowym wykonanym przez Wynajmującego: **+ 20%**,
- 3) mieszkanie z wc lub łazienką wykonaną przez Wynajmującego : **+ 20%**,
- 4) mieszkanie z gazem przewodowym: **+ 20%**,
- 5) mieszkanie w budynku po remoncie kapitalnym (dotyczy wykonania remontu po wysiedleniu wszystkich lokatorów z budynku) : **+ 100%**,
- 6) mieszkanie w budynku po remoncie w skład którego wchodzi poszczególne elementy:
 - a) wymiana pokrycia dachowego: **+ 30% przez okres 20 lat**,
 - b) wykonanie elewacji budynku: **+ 30% przez okres 20 lat**,
- 7) mieszkanie po remoncie kapitalnym (dotyczy wykonania remontu po wysiedleniu lokatorów z lokalu): **+ 50%**,
- 8) mieszkanie po remoncie w skład którego wchodzi:

- c) wymiana okien: + **5% za każde okno, przez okres 7 lat**,
- d) wymiana drzwi wejściowych do lokalu: + **5%, przez okres 7 lat**,
- e) budowa wentylacji lub wykonanie wkładów kominowych: + **3% od każdego przewodu**.

§ 20

Czynniki obniżające stawkę bazową czynszu:

- 1) wc poza budynkiem: – **20 %**,
- 2) kuchnia bez oświetlenia naturalnego: – **5%**,
- 3) mieszkanie w suterenie: – **20%**,
- 4) mieszkanie bez urządzeń wodno-kanaliz.: – **20%**,
- 5) mieszkanie w budynku do rozbiórki (na podstawie decyzji uprawnionego organu): – **50%**,
- 6) położenie budynku na peryferiach miasta (przez peryferia miasta rozumie się nieruchomości położone w odległości większej niż 3 km od najbliższej placówki szkolnej): – **5%**.

§ 21

- 1. Obliczenie ostatecznej stawki czynszu następuje poprzez sumowanie zniżek i zwwyżek określonych w § 19 i § 20.
- 2. Ustala się, że obniżenie stawki czynszu nie może przekroczyć **50% łącznie**.
- 3. Ustala się, że podwyższenie stawki czynszu nie może wzrosnąć o **200% łącznie**.
- 4. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący zmienia czynniki o których mowa w § 19 i § 20, za dany lokal, jeśli zaszły okoliczności mające wpływ na zastosowane czynniki podwyższające lub obniżające stawkę bazową czynszu jednak nie częściej niż jeden raz na rok.
- 5. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, czynsz najmu zmniejsza się.
- 6. Jeżeli najemca dokona we własnym zakresie i na koszt własny ulepszeń w lokalu to przy ustalaniu wysokości czynszu nie stosuje się czynników podwyższających wynikających z dokonanych ulepszeń,
- 7. wysokość czynszu ustalona na podstawie § 27, ust. 2 i § 30 ust.2 pkt 2 uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Boguszów-Gorce, będzie corocznie wzrastała o wskaźnik inflacji za rok poprzedni.

§ 22

Przyjmuje się możliwość stosowania obniżek czynszu na okres 12 miesięcy ze względu na wysokość dochodu gospodarstwa domowego najemcy, zgodnie z zapisami określonymi w uchwale w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Boguszów-Gorce.

Rozdział VI

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego

zasobu gminy

§ 23

1. Mieszkaniowym zasobem Gminy zarządza Burmistrz Miasta Boguszo-wa-Gorc w oparciu o obowiązujące przepisy prawa.
2. Gospodarowanie zasobem Gminy polega między innymi na:
 - 1) ewidencjonowaniu nieruchomości i prowadzeniu dokumentacji nieruchomości,
 - 2) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych,
 - 3) prowadzeniu spraw związanych z najmem lokali, poprzez zawieranie umów, pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najmem lokali,
 - 4) wykonywaniu remontów, konserwacji, modernizacji lokali i budynków oraz dokonywaniu bieżących przeglądów technicznych zgodnie z wymaganiami przepisów prawa,
 - 5) ubezpieczeniu budynków,
 - 6) wykonywaniu czynności związanych z naliczeniem należności oraz windykacją tych należności,
 - 7) zapewnieniu dostawy mediów, odbioru ścieków i odpadów komunalnych.
3. Zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy:
 - 1) efektywne i sprawne działanie podmiotu zarządzającego zasobem mieszkaniowym,
 - 2) zapewnienie bezpieczeństwa osób korzystających z zasobu mieszkaniowego i mienia poprzez bieżące utrzymanie oraz poprawę stanu technicznego,
 - 3) poprawa stanu estetycznego i higienicznego lokali i budynków,
 - 4) zapewnienie użytkowania budynków i lokali zgodnie z przeznaczeniem w tym prawidłowa eksploatacja urządzeń,
 - 5) wysoka jakość obsługi mieszkańców,
 - 6) racjonalizacja kosztów zarządzania i administrowania budynkami i lokalami.

§ 24

1. Budynkami wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina posiada zasoby mieszkaniowe, zarządzają podmioty działające w ramach prowadzonych działalności gospodarczych oraz spółki z o.o.
2. Na utrzymanie nieruchomości wspólnej w budynkach wspólnot Gmina przekazuje między innymi zaliczki na koszty zarządu, wynagrodzenie zarządcy, wpłaty na fundusze remontowe. Rozliczanie zaliczek odbywa się na corocznych zebraniach sprawozdawczych organizowanych przez zarządców.
3. Wysokości stawek ustalane są na podstawie uchwał podjętych przez właścicieli we wspólnotach mieszkaniowych.

§ 25

W kolejnych latach nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział VII

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 26

1. Źródłem finansowania zasobu mieszkaniowego w latach 2021-2025 będą w szczególności:
 - 1) czynsze za najem lokali mieszkalnych i lokali z najmem socjalnym,

- 2) czynsze za najem lokali użytkowych,
- 3) dochody ze sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych,
- 4) kredyty w tym: termomodernizacyjne lub remontowe,
- 5) dotacje zewnętrzne,
- 6) dopłaty z budżetu Gminy.

2. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w rozbiciu na lata:

Tabela nr 15. Prognozowane źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej oraz kwoty w kolejnych latach w PLN/:

Rodzaj źródła	Lata				
	2021	2022	2023	2024	2025
czynsze	6 350 000	6 400 000	6 400 000	6 450 000	6 450 000
sprzedaż	1 250 000	1 300 000	1 300 000	1 200 000	1 200 000
kredyty	0	0	0	0	0
środki zew.	500 000	500 000	500 000	500 000	500 000
Gmina	2 000 000	1 980 000	1 960 000	1 940 000	1 940 000
Razem:	10 100 000	10 180 000	10 160 000	10 140 000	10 140 000

Rozdział VIII

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

§ 27

Przewiduje się, że w okresie 2021-2025 roku wydatki na poszczególne grupy kosztów związanych z gospodarowaniem mieszkaniowym zasobem gminy będą przedstawiać się następująco:

Tabela nr 16. Wysokość wydatków w kolejnych latach [w PLN]/:

Rodzaj wydatku	Lata					
	2020	2021	2022	2023	2024	2025
bieżąca eksploatacja	3 600 000	3 600 000	3 600 000	3 600 000	3 600 000	3 600 000
koszty remontów budynków i lokali	1 200 000	1 300 000	1 400 000	1 400 000	1 400 000	1 400 000
koszty zarządu nieruchomościami	2 100 000	2 100 000	2 080 000	2 060 000	2 040 000	2 040 000
wpłaty na fundusze remontowe	2 600 000	2 600 000	2 600 000	2 600 000	2 600 000	2 600 000
wydatki inwestycyjne	0	500 000	500 000	500 000	500 000	500 000
razem	9 500 000	10 100 000	10 180 000	10 160 000	10 140 000	10 140 000

Rozdział IX

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

§ 28

W celu zapewnienia poprawy wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy będą podejmowane następujące działania:

- 1) odzyskiwanie lokali mieszkalnych poprzez kontrolę uprawnień do zajmowania lokali,
- 2) eksmitowanie osób, wobec których sąd orzekł eksmisję bez prawa do najmu socjalnego,
- 3) zamiany lokali znajdujących się w mieszkaniowym zasobie Gminy w szczególności, gdy zachodzi potrzeba dopasowania wielkości i standardu lokali do możliwości finansowych najemcy,
- 4) zamiany lokali znajdujących się w mieszkaniowym zasobie Gminy ze względu na stan zdrowia najemcy, niepełnosprawność,
- 5) wskazania pomieszczeń tymczasowych, w związku z nowelizacją ustawy – art. 25a, która nakłada na gminę obowiązek tworzenia zasobu tymczasowych pomieszczeń przeznaczonych na wynajem,
- 6) likwidację wolnych niesamodzielnych lokali poprzez scalenie z mieszkaniami przyległymi a w przypadku braku możliwości połączenia, przeznaczenie lokalu do sprzedaży w drodze przetargu ograniczonego do właścicieli danego budynku, w celu polepszenia warunków mieszkaniowych,
- 7) zwiększanie dynamiki wykonywania remontów i modernizacji budynków i mieszkań,
- 8) podejmowanie działań mających na celu wychodzenie ze współwłasności we wspólnotach mieszkaniowych poprzez sprzedaż lokali mieszkalnych, ze szczególnym uwzględnieniem budynków z ostatnimi lokalami gminnymi,
- 9) kontynuowanie działań mających na celu sprzedaż terenów przyległych do budynków mieszkalnych sprzedanych po obrysie lub z niewystarczającym terenem wokół budynku,
- 10) kontynuowanie działań mających na celu zmniejszenie długu lokatorów zasobu mieszkaniowego w stosunku do Gminy,
- 11) zabezpieczenie corocznie w budżecie Gminy stosownych środków na wykonanie remontów bieżących i inwestycji,
- 12) podejmowanie działań mających na celu pozyskanie środków zewnętrznych i funduszy celowych na remonty nieruchomości.

UZASADNIENIE

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. O ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego nakłada na Radę Gminy obowiązek uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, który powinien obejmować co najmniej pięć kolejnych lat oraz obejmować prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego, analizę potrzeb remontowych oraz plan remontów, planowaną sprzedaż lokali mieszkalnych, zasady polityki czynszowej, źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej, wysokość wydatków na bieżącą eksploatację, koszty remontów i modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Niniejsza uchwała reguluje zasady, prognozy oraz politykę gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Boguszków-Gorce na lata 2021-2025. Program stanowi kontynuację polityki gminy określonej w uchwale obowiązującej do dnia 31 grudnia 2020 roku.