

**UCHWAŁA NR XXX/188/2021
RADY GMINY DĄBROWA ZIELONA**

z dnia 25 maja 2021 r.

w sprawie "Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dąbrowa Zielona na lata 2021-2026"

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, art. 41. ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze 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 (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 611) Rada Gminy Dąbrowa Zielona uchwala co następuje:

§ 1. Przyjąć „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dąbrowa Zielona na lata 2021-2026 r.”, który stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dąbrowa Zielona.

§ 3. Traci moc Uchwała nr XLVI/262/2014 z dnia 28 stycznia 2014 r. Rady Gminy Dąbrowa Zielona w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dąbrowa Zielona na lata 2014-2020.

§ 4. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

§ 5. Uchwała wchodzi w życie z dniem 1 lipca 2021 r.

Przewodniczący Rady Gminy

Krzysztof Kucharski

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY DĄBROWA ZIELONA NA LATA 2021-2026

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

1. Na podstawie 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, Rada Gminy Dąbrowa Zielona uchwała „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dąbrowa Zielona na lata 2021-2026.”

2. Program, o którym mowa w ust. 1 zawiera:

- 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, za podziałem na kolejne lata,
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach,
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania i podwyższania 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 zmian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
 - b) planowaną sprzedaż lokali.

Rozdział 2.

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

1. Wielkość i stan techniczny zasobów mieszkaniowych Gminy Dąbrowa Zielona na dzień 25.05.2021r.

Mieszkaniowy zasób Gminy Dąbrowa Zielona objęty programem tworzą lokale mieszkalne położone w budynkach, które stanowią własność Gminy Dąbrowa Zielona. Stan techniczny budynków mieszkalnych Gminy jest zróżnicowany i zależy od wieku budynków, ich konstrukcji oraz wyposażenia w instalacje. Ogólny stan lokali mieszkalnych jest dobry.

Gmina Dąbrowa Zielona na dzień 25.05.2021r. posiada w zasobie 18 lokali mieszkalnych w tym:

- 1) dwa lokale mieszkalne w budynku nr 10 w Dąbku,
- 2) siedem lokali mieszkalnych w budynku Ośrodka Zdrowia w Dąbrowie Zielonej,
- 3) dwa lokale mieszkalne w budynku Szkoły Podstawowej w Olbrachcicach,
- 4) trzy lokale mieszkalne w budynku wielorodzinnym w Rogaczewie,
- 5) dwa lokale mieszkalne w budynku Ośrodka Zdrowia w Soborzycach,

6) dwa lokale mieszkalne w budynku Szkoły Podstawowej w Soborzycach.

2. Wielkość oraz stan techniczny komunalnego zasobu mieszkaniowego Gminy Dąbrowa Zielona na dzień 25.05.2021r. przedstawia się następująco:

Miejscowość (adres lokalu mieszkalnego)	Ilość budynków	Ilość mieszkań	Powierzchnia użytkowa ogółem [m ²]	Stan techniczny budynków, wyposażenie	Rodzaj lokalu
Dąbek 10	1	2	92,48	średni, instalacja: wodna, elektryczna	komunalny
Dąbrowa Zielona ul. Plac Kościuszki nr 47/48	1	7	403,88	dobry, instalacja: wodno-kanalizacyjna, c.o., elektryczna	komunalny
Olbrachcice nr 146	1	2	114	dobry, instalacja: wodno-kanalizacyjna, c.o., elektryczna	komunalny
Rogaczew 5	1	3	208,84	średni, instalacja: wodna, elektryczna	komunalny
Soborzycy ul. Strażacka nr 4	1	2	102	dobry, instalacja: wodno-kanalizacyjna, c.o., elektryczna	komunalny
Soborzycy ul. Plac Wolności nr 4	1	2	66	dobry, instalacja: wodno-kanalizacyjna, c.o., elektryczna	komunalny

Oznaczenie:

- dobry stan techniczny – budynek nie wymaga napraw,
- średni stan techniczny – budynek wymaga wykonania prac remontowych np.: wymiana stolarki okiennej, drzwiowej, wymiana pokrycia dachowego itp.

3. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy na lata 2021-2026.

Stan techniczny budynków mieszkalnych gminy jest ogólnie dobry i zależy od wieku budynków, ich konstrukcji oraz wyposażenia w instalacje.

Z analizy liczby wniosków o wynajem lokalu komunalnego, prognozowane potrzeby mieszkaniowe na lata 2021-2026 nie ulegną zmianie, a zatem w okresie objętym planem nie przewiduje się wzrostu liczby lokali mieszkalnych, wchodzących w gminny zasób mieszkaniowy. Ze względu na środki finansowe gmina nie planuje powiększenia zasobu mieszkaniowego w jakikolwiek sposób, w tym poprzez nabywanie lokali.

Na dzień 25.05.2021r. w Gminie Dąbrowa Zielona nie ma wydzielonych lokali socjalnych. Pozyskiwanie lokali socjalnych będzie następowało poprzez adaptację pomieszczeń o innym przeznaczeniu będących własnością Gminy. Nie przewiduje się powiększenia mieszkaniowego zasobu poprzez budowę nowych mieszkań.

W latach objętych niniejszym programem działania gminy będą ukierunkowane na utrzymanie stanu technicznego lokali na poziomie dobrym.

4. Szczegółowa prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach przedstawia się następująco:

Lokalizacja lokali	Stan techniczny budynków, wyposażenie	01.01.2021r. – 31.12.2021r.	01.01.2022r. – 31.12.2022r.	01.01.2023r. – 31.12.2023r.	01.01.2024r. – 31.12.2024r.	01.01.2025r. – 31.12.2025r.	01.01.2026r. – 31.12.2026r.
Dąbek 10	średni, instalacja: wodna, elektryczna	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian	Wymiana okien, remont elewacji	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian
Dąbrowa Zielona ul. Plac Kościuszki nr 47/48	dobry, instalacja: wodno-kanalizacyjna, c.o., elektryczna	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian
Olbrachcice	dobry, instalacja:	Powierzchnia	Powierzchnia	Powierzchnia	Powierzchnia	Powierzchnia	Powierzchnia

nr 146	wodno-kanalizacyjna, c.o., elektryczna	oraz stan techniczny bez zmian	oraz stan techniczny bez zmian	oraz stan techniczny bez zmian	oraz stan techniczny bez zmian	oraz stan techniczny bez zmian	oraz stan techniczny bez zmian
Rogaczew 5	średni, instalacja: wodna, elektryczna	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian
Soborzyce ul. Strażacka nr 4	dobry, instalacja: wodno-kanalizacyjna, c.o., elektryczna	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian
Soborzyce ul. Plac Wolności nr 4	dobry, instalacja: wodno-kanalizacyjna, c.o., elektryczna	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian

Rozdział 3.

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

1. Zgodnie ze wskazaniami poczynionymi w Rozdziale 2 niniejszego programu, stwierdzić należy, że w zakresie 13 lokali stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy jest dobry, a 5 lokali jest w stanie średnim. Wobec powyższego w poszczególnych latach czynione będą starania mające na celu utrzymanie dobrego stanu technicznego wszystkich lokali mieszkalnych. Bieżące prace remontowe w mieszkaniach przeprowadzane są przez najemców. Na bieżąco przez rzemieślników wykonywane są remonty utrzymujące należyty stan dachów, instalacji elektrycznej, wodno-kanalizacyjnej oraz kominiarskiej, wszystkich budynków mieszkalnych.

2. Koszty związane z remontem budynków i lokali pokrywane będą z wpływów czynszu i dodatkowych środków zaplanowanych w budżecie gminy oraz wpływów z ewentualnych dochodów ze sprzedaży lokali czy też dotacji zewnętrznych. Raz w roku będą dokonywane przeglądy stanu technicznego budynków i lokali mieszkalnych oraz określane potrzeby wydatków związanych z remontami budynków zasobu mieszkaniowego. Stwierdzić należy, że potrzeby remontowe mogą wynikać z corocznych przeglądów stanu technicznego budynków, w których są zlokalizowane lokale mieszkalne.

3. Plan remontów i modernizacji nieruchomości gminnych przedstawia się następująco:

Lokalizacja lokali	Lokal	Określenie potrzeb (rok)	Planowany remont (rok)	Planowana modernizacja (rok)
Dąbek 10	2	Bieżące naprawy – 2021-2026	remont - 2023	nie planuje się modernizacji
Dąbrowa Zielona ul. Plac Kościuszki nr 47/48	7	Bieżące naprawy – 2021-2026	nie planuje się remontu	nie planuje się modernizacji
Olbrachcice nr 146	2	Bieżące naprawy – 2021-2026	nie planuje się remontu	nie planuje się modernizacji
Rogaczew 5	3	Bieżące naprawy – 2021-2026	nie planuje się remontu	nie planuje się modernizacji
Soborzyce ul. Strażacka nr 4	2	Bieżące naprawy – 2021-2026	nie planuje się remontu	nie planuje się modernizacji
Soborzyce ul. Plac Wolności nr 4	2	Bieżące naprawy – 2021-2026	nie planuje się remontu	nie planuje się modernizacji

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

W latach 2021-2026 planuje się sprzedaż mieszkań znajdujących się w budynku w miejscowości Rogaczew.

Lokale mieszkalne znajdujące się w zasobie gminy będą sprzedawane w miarę napływania wniosków od najemców.

Lokale mogą być sprzedawane w trybie bezprzetargowym najemcom posiadającym umowy zawarte na czas nieokreślony.

Plan sprzedaży lokali w kolejnych latach przedstawia się następująco:

Planowana sprzedaż	01.01.2021r. – 31.12.2021r.	01.01.2022r. – 31.12.2022r.	01.01.2023r. – 31.12.2023r.	01.01.2024r. – 31.12.2024r.	01.01.2025r. – 31.12.2025r.	01.01.2026r. – 31.12.2026r.
	NIE	TAK Budynek w miejscowości	NIE	NIE	NIE	NIE

Rozdział 5.**Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania i podwyższania czynszu**

1. Polityka czynszowa gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu gminy do utrzymania budynków. Wpływy z czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale również zapewnić środki na remonty bieżące.

2. Stawka bazowa, o której mowa w zarządzeniu Wójta Gminy Dąbrowa Zielona w sprawie ustalenia czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, w wysokości 100% zostanie przyjęta dla lokalu mieszkalnego wyposażonego w instalację wodno-kanalizacyjną, w.c., łazienkę, instalację grzewczą.

1) Czynniki podwyższające stawkę bazową:

L.p.	Czynniki	%
1	Lokalizacja budynku, w którym znajduje się lokal: Dąbrowa Zielona	5
2	Instalacja centralnego ogrzewania zbiorowego	5
3	Wyposażenie budynku, w którym znajduje się lokal w dodatkowe urządzenia techniczne lub instalacje nie wymienione w ust. 2	5

2) Czynniki obniżające stawkę bazową:

L.p.	Czynniki	%
1	Położenie lokalu w budynku – lokal położony na ostatniej kondygnacji (piętrze)	5
2	Brak w budynku, w którym znajduje się lokal urządzenia technicznego lub instalacji wymienionych w ust. 2	15
3	Brak docieplenia budynku, w którym znajduje się lokal mieszkalny	5

3. Czynniki podwyższające i obniżające naliczane są od stawki bazowej.

4. Celem zapewnienia spłaty należnego czynszu należy prowadzić pełną windykację należności czynszowych, a w przypadku trudnej sytuacji finansowej najemcy, zaproponować mu ugodę w sprawie spłat zaległości i bieżących należności.

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**

1. Budynkami i lokalami mieszkalnymi stanowiącymi zasób mieszkaniowy gminy zarządza Wójt Gminy.

2. Zarządzanie zasobami mieszkalnymi odbywać się będzie z wykorzystaniem pracowników Urzędu Gminy.

3. Zarządzanie zasobem mieszkaniowym gminy polega w szczególności na realizacji następujących zadań:

- 1) zawieranie umów najmu,
- 2) naliczanie czynszu,
- 3) prowadzenie windykacji należności z tytułu najmu lokali,
- 4) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkalnych,
- 5) podejmowanie czynności mających na celu utrzymanie lokali mieszkalnych we właściwym stanie technicznym,
- 6) przeprowadzanie remontów, konserwacji i modernizacji lokali oraz budynków,
- 7) wyrażanie zgody na wykonywanie przez lokatorów ulepszeń w wynajmowanych lokalach,
- 8) sprawowanie funkcji kontrolnych w zakresie utrzymania czystości i porządku w obrębie budynków stanowiących zasób mieszkaniowy gminy.

4. Dopuszcza się sprzedaż mieszkania wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy dotychczasowemu najemcy lub w drodze przetargu.

5. W okresie obowiązywania niniejszego programu nie przewiduje się przeprowadzenia zmiany w sposobie zarządzania lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy Dąbrowa Zielona.

Rozdział 7.
Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej gminy w latach 2021–2026 będą:

- 1) wpływy uzyskane z tytułu czynszu za wynajem,
- 2) środki pieniężne przewidziane w budżecie gminy niezbędne do przeprowadzenia remontów budynków,
- 3) wpływy z ewentualnych dochodów ze sprzedaży lokali,
- 4) wpływy z zewnętrznych dotacji.

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 koszty inwestycyjne

1. Wysokość rocznych wydatków na gminny zasób mieszkaniowy określa Rada Gminy uwzględniając konieczne koszty eksploatacji, remontów i koszty inwestycyjne w terminach planowania rocznego budżetu gminy.

2. Prognozowana wysokość wydatków na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Dąbrowa Zielona w poszczególnych latach przedstawia się następująco:

L.p.	Okres realizacji	Koszty bieżącej eksploatacji [zł]	Koszty remontów [zł]	Koszt modernizacji [zł]	Koszty inwestycyjne [zł]	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli [zł]
1	01.01.2021r. – 31.12.2021r.	66 700	3 000	0	0	0
2	01.01.2022r. – 31.12.2022r.	70 000	5 000	0	0	0
3	01.01.2023r. – 31.12.2023r.	70 000	13 000	0	0	0
4	01.01.2024r. – 31.12.2024r.	73 000	5 000	0	0	0
5	01.01.2025r. – 31.12.2025r.	73 000	5 000	0	0	0
6	01.01.2026r. – 31.12.2026r.	75 000	5000	0	0	0

Rozdział 9.

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

1. Poprawę wykorzystania i racjonalizacji gospodarki mieszkaniowej zakłada się poprzez:

- 1) coroczne zapewnienie w budżecie gminy środków na remonty mieszkaniowego zasobu Gminy Dąbrowa Zielona,
- 2) weryfikację umów i wypowiedanie ich Najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe,
- 3) sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych,
- 4) wypowiedanie umów najmu lokali mieszkalnych zgodnie z zapisem art. 11 ustawy o ochronie praw lokatorów.

2. Remonty wskazane w Rozdziale 3, realizowane będą w sposób niewymagający przydzielenia najemcom lokalu zamiennego.

3. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy w okresie objętym niniejszym programem nie będą przedmiotem planowanych transakcji sprzedaży z zastrzeżeniem możliwości ujętej w Rozdziale 6 ust. 4.