

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Małomice.

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz.U. 2014 poz. 150) Rada Miejska w Małomicach uchwala, co następuje

§ 1. Uchwala się Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Małomice, na lata 2014-2019 w brzmieniu jak niżej.

## **PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY MAŁOMICZE W LATACH 2014-2019**

### **Rozdział I POSTANOWIENIA OGÓLNE**

Obowiązek uchwalenia przez radę gminy programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy nałożony został mocą 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 (tj. Dz.U. 2014 poz. 150). Program uwzględnia zadania gminy nałożone ustawą i jest kontynuacją działań zmierzających do tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej czyli zapewnienie lokali socjalnych i zamiennych, a także zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach i został opracowany na kolejne 5 lat. Realizacja tych zadań następować będzie głównie w oparciu o posiadany własny zasób, w tym nowo pozyskany w okresie objętym programem oraz o pozyskanie lokali w drodze wynajmu od innych właścicieli.

Z uwagi na wzrost zapotrzebowania na lokale socjalne i tymczasowe pomieszczenia, wynikający z wyroków sądowych orzekających eksmisję jak również z ewentualnych roszczeń odszkodowawczych z tytułu niedostarczenia lokali socjalnych, działania gminy będą musiały się koncentrować wokół pozyskania tego właśnie zasobu. Ponadto w celu przeciwdziałania depopulacji należy rozważyć przystąpienie do budowy mieszkań pod

wynajem. Nie mniej istotnym celem programu jest dążenie do racjonalnego gospodarowania posiadanym zasobem poprzez utrzymanie jego stanu na dobrym poziomie technicznym.

## Rozdział II PROGNOZA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY

1. Mieszkaniowy zasób gminy stanowią lokale położone w wielorodzinnych budynkach stanowiących własność Gminy, w budynku Wojskowej Agencji Mieszkaniowej oraz w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy Małomice.

2. Wg stanu na dzień 6 czerwca 2014 r. mieszkaniowy zasób gminy obejmował 153 lokale, których wielkość i struktura przedstawia się następująco:

|   | Liczba budynków | Liczba lokali mieszkalnych w budynkach | W tym liczba lokali gminnych | Powierzchnia Lokali mieszkalnych w budynkach ogółem (m2) | W tym powierzchnia lokali gminnych (m2) | % udziału gminy we własności |
|---|-----------------|--|------------------------------|--|---|------------------------------|
| Lokale mieszkalne w wielorodzinnych budynkach stanowiących własność gminy | 7               | 17                                     | 17                           | -  | 874,15                                  | 100%                         |
| Lokale mieszkalne w budynku WAM   | -               | -                                      | 4                            | -  | 163                                     | -                            |
| Lokale mieszkalne w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy    | 70              | 322                                    | 132                          | 15549  | 5749                                    | 37%                          |
| <b>RAZEM</b>  | <b>77</b>       | <b>339</b>                             | <b>153</b>                   | <b>15549</b>   | <b>6786,15</b>                          | <b>-</b>                     |

3. Spośród 154 lokali komunalnych żaden nie posiada pełne wyposażenie techniczne (tj. woda, kanalizacja, gaz, łazienka gaz przewodowy oraz c.o. 76 lokali stanowi zasób o obniżonej wartości użytkowej, ale w całości wyposażony w instalację wodociagową z sieci miejskiej i podłączony do sieci kanalizacyjnej lub przydomowej oczyszczalni ścieków.

4. W ramach posiadanego zasobu gmina Małomice wykorzystuje 16 lokali jako socjalne i tymczasowe pomieszczenia.

5. Prognoza zmian w wielkości zasobu: Pozyskanie lokali w drodze wynajmu od innych właścicieli. W latach 2014-2018 zakłada się przeznaczanie środków na powiększenie zasobu

lokali mieszkalnych poprzez budowę budynku wielorodzinnego oraz budynków jednorodzinnych. Szacuje się, że w wyniku sprzedaży lokali w latach 2014-2018 na rzecz najemców stan zasobu zmniejszy o około 20 lokali.

6. Lokale w budynkach o niższym standardzie, pozyskane z naturalnego ruchu ludności jak i w wyniku przekwaterowania dotychczasowych lokatorów z umowami na czas nieoznaczony, przeznaczane będą na wynajem, jako lokale socjalne i tymczasowe pomieszczenia.

7. Wydzielenia zasobu lokali socjalnych i tymczasowych pomieszczeń z zasobu mieszkaniowego gminy dokonuje Burmistrz.

8. Prognoza stanu technicznego zasobu:

a) Budynki wspólnot mieszkaniowych: Gmina uczestniczyć będzie w kosztach remontów budynków wspólnot mieszkaniowych w wysokości określonej uchwałami wspólnot. Należy zauważyć, że wszystkie lokale mieszkalne wchodzące do mieszkaniowego zasobu gminy (z wyłączeniem lokali Wojskowej Agencji Mieszkaniowej) zostały wybudowane przed rokiem 1945r. i do dnia dzisiejszego nie były przedmiotem prac remontowych, których celem była poprawa ich stanu technicznego, modernizacja. Poprawa stanu wyposażenia mieszkań w węzeł sanitarny wynika z faktu, że działania takie podejmowali indywidualnie najemcy mieszkań. Jednakże stan taki przyczynił się raczej do pogorszenia stanu technicznego budynków jako całości, gdyż działania podejmowane przez najemców i właścicieli miały charakter doraźny i nieplanowy.

b) Budynki pozostałego zasobu: Zakłada się, że podejmowane działania w zakresie poprawnej eksploatacji budynków oraz prowadzenie polityki remontowo-modernizacyjnej przeciwdziałającej dekapitalizacji zasobu wpłyną na utrzymanie istniejącego stanu technicznego zasobu, a w niektórych przypadkach stan ten ulegnie znaczącej poprawie.

### **Rozdział III**

#### **ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCY ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI**

1. Potrzeby remontowo – modernizacyjne zasobu wynikające z okresowych kontroli sprawności technicznej i wartości użytkowej budynków i lokali przedstawia poniższa tabela. Wartości wskazane w tabeli odzwierciedlają nakłady, jakie należałoby ponieść, by utrzymać zasób gminnego w stanie nie pogarszającym się.

| Budynek       | Zakres koniecznych prac remontowych lub modernizacyjnych | Szacunkowa wartość wg cen z 2013 r. |
|---------------|--|-------------------------------------|
| Kościuszki 36 | - remont Kapitałny                                       | 250000                              |
| Słowackiego 1 | - wymiana dachu<br>- wymiana inst. wod-kan               | 310000                              |

|                |  |         |
|----------------|--|---------|
|                | -wymiana instalacji elektrycznej<br>- remont elewacji<br>- remont klatki schodowej<br>- remont podwórza              |         |
| Słowackiego 17 | - wymiana dachu<br>- remont inst. elektrycznej<br>- remont instalacji wod-kan<br>-wymiana trzonów kuchennych i piecy | 150000  |
| Kościelna 18   | - remont kapitalny   | 250000  |
| Lubiechów 29   | - remont kapitalny   | 90.000  |
| Piastowska 6   | - remont dachu<br>- wymiana stolarki budowlanej<br>- remont inst. wod-kan<br>- remont inst. elektrycznej             | 110000  |
| Żeliszaw 13    | - remont Kapitalny   | 180.000 |

**2. Plan remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego na lata 2014–2019 sporządzony w oparciu o analizę potrzeb i możliwości finansowych przedstawia się następująco:**

| Rok  | Zakres remontów i modernizacji   | Szacunkowy koszt ogółem w zł |
|------|--|------------------------------|
| 2014 | - wymiana stolarki budowlanej<br>- remont inst. wod-kan<br>- remont inst. elektrycznej                   | 55645                        |
| 2015 | - remont dachu<br>- wymiana stolarki budowlanej<br>- remont inst. wod-kan<br>- remont inst. elektrycznej | 161209                       |
| 2016 | - remont dachu<br>- wymiana stolarki budowlanej<br>- remont inst. wod-kan<br>- remont inst. elektrycznej | 167330                       |
| 2017 | - remont dachu<br>- wymiana stolarki budowlanej<br>- remont inst. wod-kan<br>- remont inst. elektrycznej | 174063                       |
| 2018 | - remont dachu<br>- wymiana stolarki budowlanej<br>- remont inst. wod-kan<br>- remont inst. elektrycznej | 181469                       |
| 2019 | - remont dachu<br>- wymiana stolarki budowlanej  | 199615                       |

|  |   |  |
|--|---|--|
|  | - remont inst. wod-kan<br>- remont inst. elektrycznej |  |
|--|---|--|

#### **Rozdział IV**

### **PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI W POSZCZEGÓLNYCH LATACH**

1. Sprzedaż lokali odbywać się będzie w oparciu o Uchwały Rady Miejskiej w Małomicach określające zasób przeznaczony do zbycia oraz wysokość bonifikat udzielanych przy sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców
2. Po 2014 roku gmina będzie kontynuować sprzedaż z bonifikatą lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu gminy.
3. W oparciu o analizę wielkości sprzedaży w ostatnich latach i panującą sytuację na rynku nieruchomości – szacuje się sprzedaż w latach 2014-2018 w ilości 5 lokali rocznie.
4. Zasoby mieszkaniowe o najniższym standardzie wyposażenia winny pozostać własnością gminy i pełnić rolę lokali socjalnych i tymczasowych pomieszczeń.

#### **Rozdział V**

### **ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU**

1. Działania w zakresie polityki czynszowej winny zmierzać do utrzymania zasobu mieszkaniowego w nie pogorszonym stanie technicznym.
2. Ustala się następujące rodzaje czynszów:
  - a) za lokale socjalne i tymczasowe pomieszczenia
  - c) za lokale mieszkalne
3. Stawkę bazową czynszu za m<sup>2</sup> dla lokali mieszkalnych z zasobu mieszkaniowego gminy ustala Burmistrz Małomic.
4. Burmistrz Małomic określając stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego jest zobowiązany do uwzględnienia następujących czynników obniżających wysokość czynszu:
  - za położenie budynku na terenie wiejskim;
  - za mieszkanie zlokalizowane w suterynie lub na poddaszu;
  - za mieszkanie wynajmowane/współwynajmowane z innym najemcą;
  - za mieszkanie z kuchnią bez okna;
  - za brak WC w mieszkaniu lub budynku;
  - za brak łazienki;
  - za brak CO;
  - za brak gazu przewodowego;
  - za brak w mieszkaniu urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych;

- z tytułu ogólny stan techniczny budynku, określonego jako stopień jego zużycia powyżej 60%;

5. Nie przewiduje się możliwości stosowania obniżek czynszu, o których mowa w art. 7 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. 2014 poz. 150).

6. Pomoc rodzinom w trudnym położeniu materialnym będzie realizowana poprzez zabezpieczenie w budżecie gminy odpowiednich środków na wypłaty dodatków mieszkaniowych przyznawanych na podstawie odrębnych przepisów.

## **Rozdział VI SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY**

Ustala się następujące podstawowe zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy:

1. Należy utrzymać, a tam gdzie zachodzi konieczność poprawić stan techniczny lokali i budynków mieszkalnych.

2. Gmina zarządza mieszkaniowym zasobem za pośrednictwem Miejskiego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Małomicach działającym w formie komunalnego zakładu budżetowego -

Na lata 2014 - 2018 nie planuje się zmiany sposobu zarządzania zasobem mieszkaniowym.

## **Rozdział VII ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W LATACH 2014- 2018**

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2014-2018 będą:

1. Wpływy z opłat czynszowych lokali mieszkalnych.

2. Nadwyżka przychodów nad kosztami z gospodarki lokalami użytkowymi.

3. Dochody własne Gminy.

4. Środki budżetu państwa na finansowe wsparcie tworzenia lokali socjalnych

## **Rozdział VIII WYSOKOŚĆ PLANOWANYCH WPŁYWÓW I WYDATKÓW ZWIĄZANYCH Z MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY**

| Rodzaj wpływu,<br>wydatku<br>(w zł) | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 |
|-------------------------------------|------|------|------|------|------|------|
|                                     |      |      | -    |      |      |      |

|  |        |        |        |        |        |        |
|--|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Wpływy z gospodarki lokalami mieszkalnymi  | 253000 | 271563 | 298720 | 328592 | 361451 | 397596 |
| Wpływy z gospodarki lokalami użytkowymi    | 32000  | 34240  | 37664  | 41430  | 45573  | 50130  |
| Środki budżetu gminy                       | 0,0    | 69405  | 66346  | 62980  | 407024 | 44772  |
| Razem wpływy                               | 285798 | 375208 | 402730 | 433002 | 447726 | 492499 |
| Koszty eksploatacji                        | 35000  | 37450  | 41195  | 45314  | 49845  | 54830  |
| Koszty zarządu nieruchomości wspólnych     | 165000 | 176550 | 194205 | 213625 | 234988 | 258486 |
| Koszty remontów budynków i lokali gminnych | 0      | 20000  | 20000  | 20000  | 20000  | 20000  |
| Wpłaty na fundusz remontowy wspólnot       | 55645  | 61209  | 67330  | 74063  | 81469  | 89616  |
| Koszty inwestycyjne                        | 0      | 80000  | 80000  | 80000  | 80000  | 80000  |
| Razem wydatki                              | 255645 | 375209 | 402730 | 433003 | 466303 | 484932 |

## Rozdział IX

### **OPIS INNYCH DZIAŁAŃ MAJĄCYCH NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY**

1. W oparciu o ustalone potrzeby remontowe oraz plan remontów i modernizacji przedstawiony w części III niniejszego Programu nie przewiduje się zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali.
2. Podejmowanie działań mających na celu pozyskiwanie zewnętrznych środków finansowych na budownictwo socjalne i komunalne.
3. Wydzielenie z mieszkaniowego zasobu gminy zasobu lokali socjalnych i tymczasowych pomieszczeń w realizacji obowiązków gminy wynikających z przepisów prawa.
4. W miarę odzyskiwania lokali o obniżonej wartości użytkowej dokonywane będzie ich przekwalifikowanie do zasobu lokali socjalnych i tymczasowych pomieszczeń.
5. W celu pozyskania dodatkowych lokali mieszkalnych do mieszkaniowego zasobu gminy dopuszcza się wynajmowanie lokali lub budynków od innych właścicieli jak również ich nabywanie i adaptację na własność gminy na podstawie odrębnych przepisów.

§ 2. Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Małomic.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia i podlega ogłoszeniu w sposób zwyczajowo przyjęty.

PRZEWODNICZĄCY

RADY

Józef Chuchra

## UZASADNIENIE

do projektu uchwały Rady Miejskiej w Małomicach w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Małomice Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. 2014 poz. 150) zobowiązuje rady gmin do uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Program winien być opracowany na co najmniej 5 lat i obejmować w szczególności:

1. prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, 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 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 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;
8. opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Przedłożony projekt spełnia wymogi ustawowe.