

Projekt

projekt nr 106/2019

Projektodawca: Burmistrz Miasta Bielawa
Sporządzający: Referat Gospodarki Mieniem

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ BIELAWY

z dnia 2019 r.

w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bielawa na lata 2019-2024

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 506, 1309 i 1696) 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 2019 r., poz. 1182 ze zm.) Rada Miejska Bielawy uchwała, co następuje:

§ 1. Uchwała się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bielawa na lata 2019-2024, którego treść stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała Nr 50/443/18 Rady Miejskiej Bielawy z dnia 28 lutego 2018 r. w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bielawa na lata 2018-2022.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Bielawa.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

RADCA PRAWNY
Marek Woźny
Elżbieta Woźny

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY BIELAWA NA LATA 2019-2024

Rozdział 1. Wprowadzenie

Zgodnie z przepisem art. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, jednym z podstawowych zadań własnych gminy jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej. Jednym z priorytetowych celów działań podejmowanych przez organy Gminy jest dążenie do realizacji tych zadań. Rodziny jako podstawowe komórki społeczne winny posiadać lokale mieszkalne, dzięki którym możliwe będzie ich usamodzielnienie się. Jednocześnie pozyskanie lokalu mieszkalnego przez poszczególne gospodarstwa domowe stawia Gminę przed wyzwaniem wymagającym dużego zaangażowania.

Dysponowanie zasobem powinno odbywać się w sposób racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bielawa, tak aby ograniczyć liczbę osób oczekujących na wskazanie lokalu z zasobu Gminy oraz realizować prace eliminujące zagrożenie bezpieczeństwa mieszkańców. Kryteria racjonalności spełniają działania, które umożliwiają w szczególności bieżące realizowanie zadań spoczywających na Gminie w zakresie pomocy mieszkaniowej.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bielawa na lata 2019-2024, został sporządzony na podstawie 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 2019 r., poz. 1182 ze zm.).

Celem Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bielawa na lata 2019-2024, zwanego dalej Programem jest określenie podstawowych kierunków działania Gminy Bielawa w zakresie gospodarowania posiadanym zasobem mieszkaniowym.

W programie uwzględniono regulacje wpływów i kosztów uwzględniające czynniki makroekonomiczne.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2019-2024

§ 1. Aktualny stan zasobu mieszkaniowego Gminy Bielawa na dzień 30 czerwca 2019 roku.

1. Według stanu na dzień 30 czerwca 2019r. stan zasobu mieszkaniowego Gminy Bielawa tworzyło:

- 1) 2.831 lokali ogółem o łącznej powierzchni 116.786,45m²,
- 2) 28 lokali stanowiących własność Sp. z o. o. Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych o łącznej powierzchni 1.582,70m²,
- 3) 2.803 lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Bielawa o łącznej powierzchni 115.203,75m², wyposażonych w instalację gazową.

§ 2. Prognoza stanu technicznego gminnego zasobu mieszkaniowego na lata 2019-2024 została przedstawiona w tabeli nr 1.

Tabela nr 1

Ocena stanu techn.	Dane na koniec roku kalendarzowego (ilość)											
	2019		2020		2021		2022		2023		2024	
	budynki	lokale mieszkalne	budynki	lokale mieszkalne	budynki	lokale mieszkalne	budynki	lokale mieszkalne	budynki	lokale mieszkalne	budynki	lokale mieszkalne
b. dobry	3	2002	3	1992	3	1982	3	1972	3	1962	3	1952
dobry	100	558	98	558	96	528	94	498	92	468	90	438
zły	55	213	51	193	47	173	43	153	39	133	35	113
Razem	158	2803	152	2743	146	2683	140	2623	134	2563	128	2503

Ocena stanu technicznego:

b. dobry - nie wymaga bieżących robót, dobry - wymaga bieżących robót, zły - wymaga remontu.

§ 3. Na dzień 30 czerwca 2019 roku struktura mieszkaniowego zasobu Gminy Bielawa przedstawia się następująco:

- w budynkach stanowiących własność Gminy Bielawa znajduje się łącznie 917 lokali, pozostałe 1886 lokali znajduje się w 511 budynkach stanowiących współwłasność - Wspólnoty Mieszkaniowe.

Rozdział 3.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali na lata 2019-2024.

§ 4. Potrzeby w zakresie remontów i modernizacji budynków oraz lokali mieszkalnych ustalane są przez zarządzającego mieszkaniowym zasobem Gminy na podstawie corocznych przeglądów technicznych, zgodnie z art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1186 ze zm.).

§ 5. Jako podstawowy cel uwzględnia się zapewnienie bezpieczeństwa lokatorom lokali oraz dążenie do nie pogorszenia istniejącego stanu technicznego budynków. W pierwszej kolejności realizowane będą prace remontowe eliminujące zagrożenie bezpieczeństwa, następnie o charakterze zapobiegawczym, a w dalszej kolejności remonty o charakterze zachowawczym.

§ 6. Potrzeby remontowe i modernizacyjne dotyczące budynków mieszkalnych stanowiących w 100% własność Gminy Bielawa oszacowane na dzień 30 czerwca 2019 r. zostały przedstawione w tabeli nr 2.

Tabela nr 2

Wyszczególnienie	w tys. zł
Wymiana pokryć dachowych z remontem kominów	4,200
Remont i naprawa elewacji	5,300
Odwodnienia budynków	4,500
Wymiana instalacji elektrycznej	1,500
Wymiana instalacji gazowej	1,200
Wymiana instalacji wodno-kanalizacyjnej	600
Remont klatek schodowych	1,900
Roboty stolarskie	750
Roboty ciesielskie	750
Razem:	20,700

§ 7. Ujęcie ilościowe budynków i lokali stanowiących własność Gminy Bielawa w zakresie potrzeb remontowych i modernizacyjnych w latach 2019-2024 przedstawiono w tabeli nr 3.

Tabela nr 3

Lata	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Zakres robót	Ilość budynków/lokali					
Wymiana pokryć dachowych z remontem kominów	56	48	40	32	24	16
Remont i naprawa elewacji	106	98	90	82	74	66
Odwodnienia budynków	117	110	103	96	89	81
Wymiana instalacji elektrycznej	87	80	73	64	57	50
Wymiana instalacji gazowej	84	78	71	64	57	50
Wymiana instalacji wodno-kanalizacyjnej	67	61	55	49	43	37
Remont klatek schodowych	112	105	98	91	85	78
Roboty stolarskie	104	97	90	83	76	60
Roboty ciesielskie	104	97	90	83	76	60
Remont lokali	32	37	42	47	54	59
Remont pomieszczeń tymczasowych	-	1	2	3	3	4

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2019-2024.

§ 8. Sprzedaż lokali mieszkalnych określona jest uchwałą Rady Miejskiej Bielawy szczegółowo precyzującą tryb i zasady ich sprzedaży.

§ 9. Prognozuje się, że w latach 2019-2024, rocznie sprzedaży podlegać będzie około 60 lokali mieszkalnych.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

§ 10. Celem polityki czynszowej w latach objętych niniejszym Programem powinno być dążenie do ustalenia stawek czynszu do poziomu dającego możliwość uzyskania środków finansowych na zapewnienie realizacji planowanych zamierzeń.

§ 11. Należy uwzględnić czynniki podwyższające stawkę bazową czynszu dla:

1. lokali w budynkach z centralnym ogrzewaniem o 20%,
2. lokali z instalacją wodociągowo-kanalizacyjną o 20%,
3. lokali z łazienką o 20%,
4. lokali z ubikacją o 20% łącznie z ubikacjami na korytarzu do indywidualnego użytku dla danego lokalu.

§ 12. Zwiększenia stawki czynszu nie dotyczą:

1. lokali, w których najemcy własnym staraniem i na własny koszt wykonali instalację wodociągowo-kanalizacyjną, łazienkę i ubikację,
2. „lokali z ubikacją (w.c.)” najemców lokali korzystających z ubikacji wspólnych w budynku.

§ 13. Należy uwzględnić czynniki obniżające stawkę bazową czynszu o 50% lokali w budynkach wskazanych do wykwaterowania.

§ 14. W przypadku najemców osiągających niskie dochody stosuje się obniżki czynszu w wysokości 15% stawki bazowej czynszu przy spełnieniu przez najemców warunków określonych w art. 7 ust. 2, 3 i 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

§ 15. Obniżki czynszu nie stosuje się wobec osób posiadających decyzję o przyznaniu dodatku mieszkaniowego. Osoby o niskich dochodach uzyskują dodatki mieszkaniowe w wysokości umożliwiającej w pełni regulowanie bieżących należności za najem lokali oraz opłat za odbiór nieczystości stałych i pobór zimnej wody. Utrzymanie systemu ustalania wysokości dodatków mieszkaniowych stosownie do przepisu wynikającego z art. 6 ust. 10 ustawy z dnia 11 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. 2017 r., poz. 180 ze zm.) daje najemcom lokali o niskich dochodach poczucie bezpieczeństwa i stałości trwania najmu lokalu.

Rozdział 6.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Bielawa oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy w latach 2019-2024.

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

§ 17. Zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy określa umowa, o której mowa w § 16.

§ 18. W okresie obowiązywania Programu nie przewiduje się zmian w sposobie i zasadach zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Bielawa.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy Bielawa w latach 2019-2024.

§ 19. Finansowanie gospodarki mieszkaniowej następuje z dochodów uzyskiwanych z tytułu najmu i dzierżawy lokali mieszkalnych i użytkowych, garaży, gruntu pod garażami i pomieszczeniami gospodarczymi, ogródków przydomowych, odszkodowań za bezumowne korzystanie z lokalu oraz opłat za umieszczanie reklam na budynkach stanowiących własność Gminy Bielawa.

§ 20. Projekcja finansowa obejmująca wszystkie wpływy, wydatki na eksploatację i remonty w latach 2019-2024 (w tys. zł) została przedstawiona w tabeli nr 4.

Tabela nr 4

Wyszczególnienie		Rok					
		2019	2020	2021	2022	2023	2024
Dochody	Planowane przychody za najem, dzierżawę, reklamy, media itp.	8.731	9.300	9.100	9.800	9.600	9.500
Wydatki	Eksploatacja budynków komunalnych i inne koszty	7.281	7.450	7.600	7.750	7.700	7.800
	Planowane koszty remontów i inwestycji budynków i lokali komunalnych	1.450	1.850	1.500	2.050	1.900	1.700

Rozdział 8.

Wysokość kosztów w latach 2019-2024, 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

§ 21. Wysokość planowanych kosztów (w tys. zł) w latach 2019-2024, dotyczących własności i współwłasności Gminy Bielawa została przedstawiona w tabeli nr 5.

Tabela nr 5

Wyszczególnienie kosztów	Rok					
	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Bieżąca eksploatacja (materiały, media, pozostałe usługi)	2.387	2.300	2.300	2.350	2.450	2.500
Inne opłaty (ubezpieczenie budynków, podatek od nieruchomości, opłata za gospodarowanie odpadami, podatek VAT, koszty sądowe)	2.039	2.200	2.300	2.350	2.150	2.150
Koszty za zarządzanie i administrowanie	2.845	2.950	3.000	3.050	3.100	3.150
Remonty lokali i budynków	1.450	1.750	1.400	1.950	1.800	1.600
Koszty inwestycyjne i koszty modernizacji	0.00	100	100	100	100	100
Razem	8.721	9.300	9.100	9.800	9.600	9.500

Rozdział 9.

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bielawa, w szczególności zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali oraz planowaną sprzedaż lokali.

§ 22. W celu poprawienia wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, planuje się w okresie obowiązywania Programu podjęcie następujących działań:

1. Wytypowanie lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność Gminy, w celu ich przekwalifikowania na najem socjalny lokali, co podyktowane jest istotnie zwiększającym się zapotrzebowaniem na w/w w związku z realizacją wyroków eksmisyjnych.

2. Dokonywanie zmiany umów najmu lokali mieszkalnych na umowy najmu socjalnego lokali, w przypadku gdy występują ku temu kwalifikujące przepisami przesłanki.

3. W przypadkach obowiązku wykonania wyroku sądowego nakazującego wskazanie najmu socjalnego lokalu osobom, które korzystają z lokali odpowiadających normom najmu socjalnego lokalu, wskazywanie w/w lokalu do najmu socjalnego.

4. Wyłączenie ze sprzedaży lokali w wytypowanych budynkach stanowiących własność Gminy, w celu realizacji ustawowych obowiązków w zakresie zapewniania najmu socjalnego lokali, pomieszczeń tymczasowych i lokali zamiennych oraz zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

5. Wskazywanie lokali zamiennych na podstawie art. 21 ust. 4 i 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, dla najemców zamieszkujących w budynkach, w których Gmina nie jest wyłącznym właścicielem.

6. Wspieranie dokonywania zamiany mieszkań pomiędzy najemcami lokali należących do mieszkaniowego zasobu gminy oraz osobami dysponującymi tytułami prawnymi do lokali mieszkalnych w innych zasobach.

7. Realizowana jest ponadto procedura związana z tzw. zamianami „z urzędu”, gdzie często przyczyną wdrożenia postępowania jest sytuacja materialna najemcy, bądź byłego najemcy. Wówczas istnieje możliwość dokonania zamiany na lokal mniejszy i tym samym tańszy w eksploatacji.

8. Możliwe jest również przeprowadzenie zamiany lokalu przez osoby, które posiadają utrudniony dostęp do swoich lokali z powodu warunków zdrowotnych. Osoby te mogą ubiegać się o zamianę obecnego lokalu na lokal, w którym utrudnienie w dostępie do lokalu nie będzie występować.

Rozdział 10.

Sprawozdawczość

§ 23. Sprawozdanie roczne z realizacji Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bielawa na lata 2019-2024 będzie sporządzał w formie Raportu z jego realizacji podmiot koordynujący Wieloletni program w uzgodnieniu z podmiotem zarządzającym zasobem mieszkaniowym.

§ 24. Raport będzie obejmował zakres tematyczny określony w Programie według stanu na koniec poprzedniego roku kalendarzowego.

UZASADNIENIE

W związku z nowelizacją Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku, o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2019 r., poz.1182 ze zm.) zaistniała konieczność dostosowania obowiązujących aktów w zakresie objętym ustawą. W związku z powyższym został opracowany Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bielawa na lata 2019-2024.

Zakres tematyczny Programu określił szczegółowo ustawodawca.

W § 13 projektu uchwały uwzględniono czynnik obniżający stawkę bazową czynszu o 50% na podstawie o art. 7 ust. 1 pkt. 4. ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego w odniesieniu do lokali w budynkach wskazanych do wykwaterowania. W zakresie czynnika z art. 7 ust. 1 pkt 3 ustawy jw. zamiast zastosowania obniżki czynszu w stosunku do lokali nieposiadających instalacji, wprowadza się regulację podwyższającą czynsz w lokalach posiadających takie instalacje.

Odstąpiono natomiast od zastosowania czynników obniżających stawkę czynszu zgodnie z art. 7 ust. 1 pkt 1 i 2, czyli ze względu na położenie budynku oraz położenie lokalu w budynku, z uwagi na to, że budynki mieszkalne położone są wyłącznie w granicach administracyjnych miasta, są dobrze skomunikowane z drogami publicznymi, brak jest również lokali mieszkalnych położonych w suterenie. Dostęp do lokali mieszkalnych we wszystkich budynkach jest jednakowy.

Stan techniczny budynków jest porównywalny, w dużym stopniu wymagają kompleksowych remontów. Od wysokości wpływów z czynszów od najemców uzależniona jest kwota jaką przeznacza się na remonty budynków i lokali. Obniżenie stawek czynszu uniemożliwi gminie utrzymanie zasobu na wymaganym pod względem technicznym i oczekiwanym przez najemców poziomie.

Kierownik
Referatu Gospodarki Mieniem

Krystyna Staszewska-Kościuk