

PROJEKT NR

621/2024

Projekt

Projektodawca: Burmistrz Miasta Bielawa
Sporządzający: Referat Gospodarki Mieniem

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ BIELAWY**

z dnia 2024 r.

w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bielawa na lata 2025-2030

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. 2024 r., poz. 609, zm. poz. 721) 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 2023 r., poz. 725) Rada Miejska Bielawy uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bielawa na lata 2025-2030, którego treść stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała Nr XVI/148/2019 Rady Miejskiej Bielawy z dnia 30 października 2019 r. w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bielawa na lata 2019-2024.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Bielawa.

§ 4. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego i wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2025 r.

RADCA PRAWNY
Alicja Hak
WR-1004

Załącznik do uchwały Nr

Rady Miejskiej Bielawy

z dnia 2024 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY BIELAWA NA LATA 2025-2030

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 2025-2030, 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 2023 r., poz. 725).

Celem Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bielawa na lata 2025-2030, 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 2025-2030

§ 1. Aktualny stan zasobu mieszkaniowego Gminy Bielawa na dzień 30 czerwca 2024 roku.

1. Według stanu na dzień 30 czerwca 2024 r. stan zasobu mieszkaniowego Gminy Bielawa tworzyło:

- 1) 2295 lokali ogółem o łącznej powierzchni 92.333,16 m²,
- 2) 26 lokali stanowiących własność Sp. z o. o. Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych o łącznej powierzchni 1.492,07 m²,
- 3) 2295 lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Bielawa o łącznej powierzchni 92.333,16 m², wyposażonych w instalację gazową.

§ 2. Prognoza stanu technicznego gminnego zasobu mieszkaniowego na lata 2025-2030 została przedstawiona w tabeli nr 1.

Tabela nr 1

Ocena stanu tech.	Dane na koniec roku kalendarzowego (ilość)											
	2025		2026		2027		2028		2029		2030	
	budynki	lokale mieszkalne	budynki	lokale mieszkalne	budynki	lokale mieszkalne	budynki	lokale mieszkalne	budynki	lokale mieszkalne	budynki	lokale mieszkalne
b. dobry	16	1900	36	1900	41	1900	46	1900	51	1900	56	1890
dobry	80	271	68	261	65	251	63	241	60	231	57	221
zły	35	124	27	114	25	104	22	94	20	84	18	84
Razem	131	2295	131	2275	131	2255	131	2235	131	2215	131	2195

Ocena stanu technicznego:

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

§ 3. Na dzień 30 czerwca 2024 roku struktura mieszkaniowego zasobu Gminy Bielawa przedstawia się następująco:

- w budynkach stanowiących własność 100% Gminy Bielawa znajduje się łącznie 783 lokali,
- w 406 budynkach stanowiących współwłasność - Wspólnoty Mieszkaniowe znajduje się 1512 lokali.

Rozdział 3.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali na lata 2025-2030.

§ 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 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 725, zm. poz. 834).

§ 5. Jako podstawowy cel uwzględnia się zapewnienie bezpieczeństwa lokatorom lokali oraz dążenie do niepogorszenia 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 2024 r. zostały przedstawione w tabeli nr 2.

Tabela nr 2

Wyszczególnienie	w tys. zł
Wymiana pokryć dachowych z remontem kominów	4.500
Remont i naprawa elewacji	5.500
Odwodnienia budynków	5.300
Wymiana instalacji elektrycznej	1.900
Wymiana instalacji gazowej	1.400
Wymiana instalacji wodno-kanalizacyjnej	700
Remont klatek schodowych	2.200
Roboty stolarskie	550
Roboty ciesielskie	815
Razem:	22.865

§ 7. Ujęcie ilościowe budynków i lokali stanowiących własność Gminy Bielawa w zakresie potrzeb remontowych i modernizacyjnych w latach 2025-2030 przedstawiono w tabeli nr 3.

Tabela nr 3

Lata	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Zakres robót	Ilość budynków/lokali					
Wymiana pokryć dachowych z remontem kominów	2	2	2	2	2	2
Remont i naprawa elewacji	3	3	3	3	3	3
Odwodnienia budynków	3	3	3	3	3	3
Wymiana instalacji elektrycznej	3	3	3	3	3	3
Wymiana instalacji gazowej	3	3	3	3	3	3
Wymiana instalacji wodno-kanalizacyjnej	3	3	3	3	3	3
Remont klatek schodowych	3	3	3	3	3	3
Roboty stolarskie	3	3	3	3	3	3
Roboty ciesielskie	3	3	3	3	3	3
Remont lokali	4	3	4	4	4	4
Remont pomieszczeń tymczasowych	0	0	0	0	0	0

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2025-2030.

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

§ 9. Prognozuje się, że w latach 2025-2030, 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 uwzględniać 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 uwzględniać 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. 2023 r., poz. 1335) 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 2025-2030.

§ 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 2025-2030.

§ 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 2025-2030 (w tys. zł) została przedstawiona w tabeli nr 4.

Tabela nr 4

Wyszczególnienie		Rok					
		2025	2026	2027	2028	2029	2030
Dochody	Planowane przychody za najem, dzierżawę, reklamy, media itp.	10.719	10.719	10.719	11.041	11.041	11.041
Wydatki	Eksploatacja budynków komunalnych i inne koszty	9.427	9.427	9.427	9.710	9.710	9.710
	Planowane koszty remontów i inwestycji budynków i lokali komunalnych	1.292	1.292	1.292	1.331	1.331	1.331

Rozdział 8.

Wysokość kosztów w latach 2025-2030, 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 2025-2030, dotyczących własności i współwłasności Gminy Bielawa została przedstawiona w tabeli nr 5.

Tabela nr 5

Wyszczególnienie kosztów	Rok					
	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Bieżąca eksploatacja (materiały, media, pozostałe usługi)	3.067	3.067	3.067	3.159	3.159	3.159
Inne opłaty (ubezpieczenie budynków, podatek od nieruchomości, opłata za gospodarowanie odpadami, podatek VAT, koszty sądowe)	3.158	3.158	3.158	3.253	3.253	3.253
Koszty za zarządzanie i administrowanie	3.202	3.202	3.202	3.298	3.298	3,298
Remonty lokali i budynków	1.292	1.292	1.292	1.331	1.331	1.331
Koszty inwestycyjne i koszty modernizacji	0	0	0	0	0	0
Razem	10.719	10.719	10.719	11.041	11.041	11.041

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 przepisy 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 2025-2030 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.

§ 25. Raport, o którym mowa w § 23 i § 24 będzie corocznie przedstawiany Burmistrzowi Miasta Bielawa.

UZASADNIENIE

Opracowanie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bielawa na lata 2025-2030 jest realizacją obowiązku, który nakłada ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Przyjęty Uchwałą Nr XVI/148/2019 Rady Miejskiej Bielawy z dnia 30 października 2019 r. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bielawa obejmuje lata 2019-2024. W związku z powyższym konieczne jest podjęcie nowej uchwały na kolejny okres 6 letni tj. na lata 2025-2030, obowiązującej od dnia 1 stycznia 2025 r.

Celem Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bielawa jest wdrożenie racjonalnej polityki mieszkaniowej, poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu, określenia polityki czynszowej zapewniającej utrzymanie zasobu w należytym stanie technicznym oraz zwiększenie efektywności zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

INSPEKTOR
Aneta Morawiecka