

**UCHWAŁA NR V.46.2019
RADY GMINY CHOJNÓW**

z dnia 1 lutego 2019 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Chojnów na lata
2019-2023**

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt. 15 oraz art. 40 ust. 1 i 2 pkt. 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 994) 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 2018 r., poz. 1234), uchwala się co następuje:

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Chojnów na lata 2019-2023 w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chojnów.

§ 3. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, traci moc Uchwała Nr VIII.41.2015 Rady Gminy Chojnów z dnia 27 marca 2015 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Chojnów na lata 2015-2019.

Przewodniczący Rady Gminy

Bogdan Styrkowiec

PRZEWODNICZĄCY RADY
Bogdan Styrkowiec

Rozdział 1.

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

§ 1. 1. W skład mieszkaniowego zasobu gminy wchodzi ogółem 41 mieszkań, w tym 22 lokale socjalne. Łączna powierzchnia wynosi 2188,37 m² w tym lokali socjalnych 1114,42 m²,

z tego 4 budynki obejmują łącznie 28 lokali, które stanowią wyłączną własność gminy. Pozostałe 13 lokali zlokalizowanych jest we wspólnotach jako udział gminy.

2. Zasoby mieszkaniowe określa wg formy własności tabela nr 1 – uwzględniająca jednocześnie stan techniczny.

Tabela nr 1

L.p	Adres budynku	Ilość gminnych lokali	W tym lokali socjalnych	Powierzchnia użytkowa lokali gminnych	Forma własności (gminne, współwłasność)	Stan techniczny budynku
1.	Zamienice 55	7	7	258,55	gminne	zły
2.	Jaroszówka 38	1	1	82,72	współwłasność	średni
3.	Dobroszów 24	1		78,50	współwłasność	dobry
4.	Biała 81	1		82,11	współwłasność	dobry
5.	Goliszów 49	1		85,10	współwłasność	dobry
6.	Konradówka 58	1		52,37	współwłasność	dobry
7.	Konradówka 44	9		510,52	gminne	zły
8.	Krzywa 34	1		29,48	współwłasność	średni
9.	Krzywa 74	1		42,27	współwłasność	zły
10.	Okmiany 30 O	1		78,04	współwłasność	dobry
11.	Rokitki 70	2	2	120,51	współwłasność	średni
12.	Groble 24 d	1		15,28	współwłasność	średni
13.	Groble 24 c	1		52,88	współwłasność	średni

14.	Osetnica 44 b	1		47,40	współwłasność	dobry
15.	Okmiany 30 j	6	6	328,20	gminne	dobry
16.	Okmiany 30 i	6	6	324,44	gminne	dobry

3. Za stan **dobry** uważa się budynki wymagające jedynie bieżącej konserwacji;

- za stan **średni** – te, w których jest wymagany drobny remont z wyłączeniem elementów konstrukcyjnych;
- za stan **zły** – te budynki, które wymagają znacznego zakresu remontowego łącznie z wymianą elementów konstrukcyjnych (remonty kapitalne).

4. Wielkość zasobów mieszkaniowych w poszczególnych latach wg podziału na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne określa tabela nr 2.

TABELA NR 2

Rodzaj lokalu Stan wyjściowy	Rok 2019	Rok 2020	Rok 2021	Rok 2022	Rok 2023	
Lokale socjalne	22	22	22	22	22	22
Lokale pozostałe (komunalne)	19	18	18	17	17	15
RAZEM	41	40	40	39	39	37

Rozdział 2.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata, wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne.

§ 2. 1. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego jest zróżnicowany i uzależniony od wieku budynków, przeprowadzonych w przeszłości remontów oraz od stanu ich utrzymania.

2. Stan techniczny budynków lub poszczególnych lokali wskazuje na konieczność przeprowadzenia remontów i modernizacji w zakresie naprawy dachów, remontów elewacji, kominów, instalacji wodno-kanalizacyjnych, elektrycznych i odgromowych, jednakże z uwagi na ich wiek i brak w przeszłości przeprowadzanych niezbędnych remontów, jest dostateczny.

§ 3. 1. Poważne remonty wymagające wymiany elementów konstrukcyjnych dotyczą budynków:

- Zamienice 55 planowany remont w 2019 r.
- Konradówka 44 planowany remont 2019 r.
- Krzywa 74 planowany remont w 2020 r.

2. Remonty bieżące polegające przede wszystkim na naprawianiu pokryć dachowych lub wymiany stolarki dotyczą głównie:

- Zamienice 55
- Konradówka 44

3. Wydatki na potrzeby remontowe, określone w tabeli 3 są wartościami szacunkowymi i w zależności od różnych czynników, w tym od sytuacji finansowej Gminy, mogą ulec zmianie.

TABELA NR 3

Lp. Za kre	Potrzeby remontowe w poszczególnych latach					
		2019	2020	2021	2022	2023
		tys. zł	tys. zł	tys. zł	tys. zł	tys. zł

s re mo ntu						
1.	Naprawa pokryć dachowych i uszkodzonych elementów konstrukcji oraz obróbek blacharskich	50	38	30	16	20
2.	Budowa, przebudowa i remonty przewodów kominowych dymowych, spalinowych i wentylacyjnych	5	5	8	8	8
3.	Remonty elewacji	-	7	8	9	10
4.	Wymiana stolarki okiennej	6	7	2	5	1
5.	Remonty klatek schodowych i korytarzy (roboty malarskie)	5	5	2	4	2
6.	Remonty wewnętrznych instalacji wodnych i sanitarnych	5	4	2	4	2
7.	Remonty instalacji elektrycznych i odgromowych	1	2	1	2	1

4. Budynki stanowiące wspólnoty z udziałem Gminy wymagają remontów bieżących lecz terminy ich przeprowadzenia są uzależnione od decyzji współwłaścicieli. Gmina w żadnym takim budynku nie posiada większości udziałów. Po przeprowadzeniu planowanych remontów zasoby uzyskują w całości stan dobry lub średni.

Rozdział III Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

§ 4. 1. Liczbę lokali przeznaczonych do sprzedaży w kolejnych latach określa się na podstawie wniosków lub deklaracji najemców stale zamieszkujących w tych lokalach. W przypadku ich złożenia, każdy będzie indywidualnie rozpatrywany.

2. Do sprzedaży lokali mieszkalnych stosuje się zasady ustanowione przez Radę Gminy Chojnów odrębną uchwałą.

3. Przy sprzedaży lokali mieszkalnych priorytetem będzie sprzedaż lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych, z udziałem Gminy aż do czasu całkowitego zbycia udziału Gminy w tych nieruchomościach.

Rozdział 4. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 5. 1. Polityka czynszowa musi być wyważona by opłaty uzyskane z czynszu pozwalały na utrzymanie zasobów mieszkaniowych w stanie technicznym ulegającym poprawie a jednocześnie były realne, możliwe do zapłaty przez lokatorów

2. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz najmu, ustalony wg stawki podstawowej za 1 m² powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników obniżających lub podwyższających wartość użytkową lokalu.

3. Stawke czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej z tytułu najmu ustala Wójt Gminy Chojnów, zgodnie z zasadami określonymi w niniejszym programie oraz ustawą o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

4. Wójt Gminy ustala w drodze zarządzenia stawki czynszu uwzględniając czynniki, które dzielą lokale w zależności od wieku budynku, stanu technicznego i wyposażenia tj.:

- 1) budynki wybudowane po 1946 r. lub wcześniej lecz po kapitalnym remoncie
- 2) budynki wybudowane przed 1946 r. w dobrym stanie technicznym
- 3) budynki przeznaczone do kapitalnego remontu bądź wysiedlenia
- 4) lokale socjalne

5. Wykaz czynników obniżających wartość użytkową lokalu oraz wskaźnik obniżający stawkę bazową określa tabela nr 4.

TABELA NR 4

Czynniki obniżające wartość użytkową lokalu Wskaźnik obniżający stawkę (w %)	
Lokal bez urządzeń wodociągowych	10
Lokal bez instalacji kanalizacyjnej	10
Ogólny stan techniczny budynku	10

6. Wykaz czynników podwyższających wartość użytkową lokalu oraz wskaźnik podwyższający stawkę bazową określa tabela nr 5.

TABELA NR 5

Czynniki podwyższające wartość użytkową lokalu Wskaźnik podwyższający stawkę (w %)	
Lokal wyposażony w centralne ogrzewanie	10
Lokal wyposażony w łazienkę	10

7. Czynniki obniżające i podwyższające wartość użytkową lokalu nie mają zastosowania do lokali socjalnych.

Rozdział 5.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 6. Gminnym zasobem mieszkaniowym zarządza Gminny Zakład Gospodarki Komunalnej

i Mieszkaniowej w Chojnowie. W okresie objętym planem nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy

W szczególności zadaniem zakładu jest:

- 1) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i zabezpieczenie nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem a także zapewnienie ich właściwej eksploatacji.
- 2) prowadzenie dokumentacji technicznej budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.
- 3) wykonywanie czynności związanych z naliczaniem należności od najemców lokali mieszkalnych (czynsz, opłaty za media, inne wymagalne) ich pobieranie rozliczanie oraz prowadzenie windykacji tych należności.
- 4) prowadzenie ewidencji zasobu lokalowego, budynkowego wraz z ich najemcami.
- 5) prowadzenie ewidencji księgowej, odzwierciedlającej zdarzenia księgowe w sposób pozwalający na jednoznaczne określenie otrzymywanych dochodów i poczynionych wydatków, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 7. W latach obowiązywania programu finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł:

- 1) wpływów z czynszów za lokale mieszkaniowe
- 2) środków budżetowych.

Rozdział 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, w których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne.

§ 8. 1. Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na poszczególne rodzaje kosztów związanych z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego przedstawia tabela nr 6.

TABELA NR 6

L.p	2019	2020	2021	2022	2023	
		tys zł.	tys zł.	tys zł.	tys zł.	tys zł.
1.	koszty bieżącej eksploatacji oraz koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze Współwłaścicieli	27	28	28	28	28
	koszty remontów	37,5	38	38	38	38
3.	koszty modernizacji	34,5	30	15	10	6
5.	wydatki inwestycyjne	635	-	-	-	-

Rozdział 8.

Działania mające na celu racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 9. 1. Celem racjonalizacji działań w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy będzie dążenie do:

- 1) poprawy warunków technicznych i standardu lokali mieszkaniowych,
- 2) racjonalnego gospodarowania środkami z budżetu gminy przeznaczonymi na finansowanie gospodarki mieszkaniowej,
- 3) popierania wszystkich form budownictwa mieszkaniowego,
- 4) kształtowania odpowiedniej polityki przestrzennej ułatwiającej budownictwo mieszkaniowe,

2. Nie są przewidywane zamiany lokali związane z remontami.

Rozdział 9.

Postanowienia końcowe

§ 10. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chojnów.

§ 11. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

PRZEWODNICZĄCY RADY
Bogdan Styrkowiec

UZASADNIENIE

Na podstawie ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, opracowany został Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Chojnów na lata 2019-2023.

Program posiada: prognozę dotyczącą wielkości, stanu technicznego zasobu mieszkaniowego, analizę potrzeb, plan remontów oraz planowaną sprzedaż lokali.

W programie określono również: zasady polityki czynszowej, sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami, źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.

Niniejszy program usprawni system zarządzania i gospodarowania mieszkaniowym zasobu gminy.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Bogdan Styrkowiec

