

**UCHWAŁA NR VII / 34/2019
RADY GMINY JANOWICE WIELKIE**

z dnia 30 maja 2019 r.

w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Janowice Wielkie w latach 2019 – 2025”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2019 r. poz. 506), 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 (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r. poz. 1234 ze zm.) Rada Gminy w Janowicach Wielkich uchwała, co następuje:

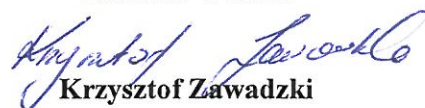
§ 1. Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Janowice Wielkie w latach 2019 – 2025” w brzmieniu załącznika do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Janowice Wielkie.

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

RADA GMINY
w Janowicach Wielkich

Przewodniczący Rady Gminy
Janowice Wielkie


Krzysztof Zawadzki

Uzasadnienie

Uchwalenie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy jest kompetencją Rady Gminy zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy o samorządzie gminnym i 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. Jest to materia o charakterze prawa miejscowego i uchwała się ją na podstawie art. 40 ust. 1 i ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym. Elementy programu formułuje art. 21 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów (...) – są to tytuły rozdziałów załącznika do uchwały. Poprzednio obowiązujący program Rada uchwaliła 29 marca 2012 r. i obowiązywał do 31 grudnia 2017 r.

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY
JANOWICE WIELKIE
W LATACH 2019-2025**

§ 1

**PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU
MIESZKANIOWEGO GMINY W POSZCZEGÓLNYCH LATACH Z PODZIAŁEM
NA LOKALE SOCJALNE I POZOSTAŁE LOKALE MIESZKALNE**

1. Mieszkaniowy zasób Gminy stanowią lokale mieszkalne będące własnością Gminy Janowice Wielkie (zwanej dalej Gminą) położone w budynkach stanowiących jej własność oraz w budynkach wspólnot mieszkaniowych z jej udziałem.
2. Według stanu na dzień 31 grudnia 2018 r. mieszkaniowy zasób Gminy, obejmował 87 lokali, w tym 22 lokale położone w budynkach zarządzanych przez Gminę i 65 lokali położonych w budynkach zarządzanych przez wspólnoty mieszkaniowe.
3. Według stanu na dzień 31 grudnia 2018 roku w ramach mieszkaniowego zasobu Gminy 74 lokale były zajęte na podstawie umowy najmu, 10 lokali było zajętych bez tytułu prawnego (po wypowiedzeniu umowy najmu przez Gminę), 5 lokali nie było zajętych, co wynikało z ich złego stanu technicznego albo konieczności kosztownych nakładów.
4. Według stanu na dzień 31 grudnia 2018 r. Gmina jest członkiem 32 wspólnot mieszkaniowych jako współwłaściciel oraz jedynym właścicielem 5 budynków.
5. Zdecydowana większość budynków, których Gmina jest właścicielem albo współwłaścicielem wybudowano przed 1945 r. i znajdują się one obecnie w niedostatecznym stanie technicznym, wymagającym remontu i podniesienia standardu.
6. Czynniki mającymi istotny wpływ na stan techniczny budynku są m.in.: wiek budynku, rodzaj zabudowy, konstrukcji budynku, pokrycia dachowego, podpiwniczenia, izolacji budynku, warunków gruntowych oraz sposób utrzymania budynku i użytkowania.
7. Na dzień 31 grudnia 2018 r. o przyznanie lokalu mieszkalnego ubiegało się 41 wnioskodawców, w tym 21 złożyło wnioski po 2010 r., wcześniejsze wnioski powinny być zweryfikowane.
8. Mieszkania wolne pochodzą z ruchu ludności i są oferowane w wyniku ich zwolnienia spowodowanego zgonem mieszkańca albo zamiany lokalu przez dotychczasowego najemcę.
9. Za priorytetowe działanie na rzecz zapewnienia mieszkań komunalnych mieszkańcom uznaje się przejmowanie lokali mieszkalnych od dłużników Gminy.
10. Należy się spodziewać tendencji wzrostowej w sprawach dotyczących roszczeń odszkodowawczych, co wpłynie na konieczność zabezpieczenia środków finansowych na roszczenia odszkodowawcze w kolejnych latach.
11. Lokale mieszkalne, których struktura i standard uzasadnia przeznaczenie ich na lokale socjalne i lokale zamiennie, będą przeznaczone w pierwszej kolejności na realizację obligatoryjnych zadań Gminy, tj. przydzielania lokali socjalnych i zamiennych przyznanych wyrokami sądowymi oraz lokali zamiennych, których dostarczenie jest konieczne ze względu na decyzje Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego.
12. Lokale przystosowane pod względem technicznym dla osób niepełnosprawnych przeznaczone są w pierwszej kolejności dla tych osób z uwzględnieniem charakteru oraz stopnia ich niepełnosprawności.

§ 2
ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI, WYNIKAJĄCY
ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI, Z PODZIAŁEM NA KOLEJNE
LATA

1. Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych pozostających w administrowaniu Gminy ustalane są na podstawie stanu technicznego budynków, w oparciu o wyniki corocznych przeglądów technicznych, ekspertyz i nakazów instytucji zewnętrznych.
2. Potrzeby remontowe w stosunku do mieszkaniowego zasobu Gminy szacuje się w okresie obowiązywania programu na kwotę 1 milion złotych.
3. Ogólny stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy winien ulegać systematycznej poprawie w miarę dostosowywania stawek czynszu do poziomu odzwierciedlającego rzeczywiste potrzeby remontowe budynków.
4. Na podstawie oceny stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy, określonego w zestawieniu potrzeb remontowych, sporządzone będą plany robót dostosowane do środków finansowych przeznaczonych w kolejnych latach na ten cel, z zachowaniem następujących priorytetów:
 - eliminacja zagrożenia bezpieczeństwa najemców lokali oraz osób trzecich,
 - zabezpieczenie przeciwpożarowe budynków,
 - zachowanie zapobiegawczego charakteru remontów.
5. Założenie standardów, jakim powinien odpowiadać mieszkaniowy zasób Gminy:
 - a) Standard budynków:
 - elementy konstrukcji budynków bez zagrożeń,
 - sprawne przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne,
 - sprawna instalacja elektryczna, przystosowana do aktualnych zwiększonych obciążeń sprzętem gospodarstwa domowego,
 - sprawna instalacja odgromowa,
 - kompletne i zakonserwowane obróbki blacharskie i elementy odwodnienia dachów.
 - b) Standard lokalu mieszkalnego:
 - sprawne i odpowiednie do kubatury lokalu źródło ciepła,
 - sprawna wentylacja w kuchni i łazience,
 - sprawne instalacje gazowe i elektryczne,
 - wyposażenie lokalu w pomieszczenia sanitarne,
 - w odpowiednim stanie stolarka okienna i drzwiowa.

Tab.: Plan remontów i modernizacji mieszkaniowego zasobu Gminy w latach 2019 – 2025 (w tys. zł)

Lp.	Rodzaj pracy	2019 r.	2020 r.	2021 r.	2022 r.	2023 r.	2024 r.	2025 r.
1.	Realizacja decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego	0	0	0	0	0	0	0
2.	Prace do wykonania w związku z negatywnymi opiniami kominiarskimi	10	10	10	10	10	10	10
3.	Remont dachu	20	20	20	20	20	20	20
4.	Remont kominów i wentylacji	20	20	20	20	20	20	20
5.	Remont (wymiana) instalacji elektrycznej	15	15	15	15	15	15	15
6.	Remont instalacji wodno-kanalizacyjnej	15	15	15	15	15	15	15
7.	Wymiana fragmentów stropu lub schodów	10	10	10	10	10	10	10
8.	Remont elewacji i innych elementów	30	30	30	30	25	25	25
10.	Sporządzanie dokumentacji (ekspertyz)	5	5	5	5	5	5	5
	Razem	125	125	125	125	120	120	120

Tab.: Plan remontów i modernizacji mieszkań w latach 2019 – 2025 (w tys. zł)

Lp.	Rodzaj pracy	2019 r.	2020 r.	2021 r.	2022 r.	2023 r.	2024 r.	2025 r.
1.	Wymiana okien zakwalifikowanych do wymiany ze względu na bezpieczeństwo najemców i przechodniów	3	3	3	3	3	3	3
2.	Przestawienie pieców, zapewnienie źródła grzewczego	3	3	3	3	3	3	3
3.	Sporządzanie niezbędnej dokumentacji (ekspertyzy)	2	2	2	2	2	2	2
4.	Wymiana podłóg	3	3	3	3	3	3	3
5.	Wymiana instalacji	3	3	3	3	3	3	3
6.	Odgrzybianie lokali zgodnie z ekspertyzami mykologicznymi	1	1	1	1	1	1	1
	Razem	15	15	15	15	15	15	15

Tab.: Plan innych remontów w latach 2019 – 2029 (w tys. zł)

Lp.	Rodzaj pracy	2019 r.	2020 r.	2021 r.	2022 r.	2023 r.	2024 r.	2025 r.
1.	Rozbiórki budynków gminnych	3	3	3	3	3	3	3
2.	Zabezpieczenie budynków gminnych do czasu ich sprzedaży	2	2	2	2	2	2	2
	Razem	5	5	5	5	5	5	5

6. Gmina przekazuje zaliczki na fundusz remontowy zgodnie z uchwałami wspólnot mieszkaniowych.
7. Środki finansowe planowane na remonty winny zapewniać w pełnym zakresie realizację robót mających w szczególności na celu eliminację zagrożenia życia i zdrowia użytkowników lokali i osób trzecich oraz zabezpieczenie przeciwpożarowe budynku.
8. W przypadku posiadania wystarczających środków finansowych przeprowadzane remonty mieszkaniowego zasobu Gminy będą uwzględniać istniejące potrzeby związane z technicznym przystosowaniem budynków oraz lokali mieszkalnych dla potrzeb osób niepełnosprawnych.
9. Dopuszcza się możliwość wykonania remontu lokalu przez osobę uprawnioną do zawarcia umowy najmu pod warunkiem złożenia przez tę osobę oświadczenia o wykonaniu wymaganego remontu we własnym zakresie i na własny koszt oraz rezygnacji z ewentualnych, przyszłych roszczeń związanych z poczynionymi nakładami.
10. Zakłada się w najbliższych latach likwidację nieekologicznych źródeł ciepła na paliwa stałe i ich wymianę na piece bardziej ekologiczne (5 klasy).

§ 3

PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI W KOLEJNYCH LATACH

1. Celem sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy jest racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy i pozyskiwanie środków na rzecz mieszkalnictwa.
2. Prognozuje się, że roczna sprzedaż lokali mieszkalnych będzie utrzymywać się na stabilnym poziomie ok. 2 mieszkań rocznie, zwłaszcza w okresie zapewnienia przez Gminę bonifikaty przy sprzedaży.

§ 4

ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU

1. Działania podejmowane w zakresie polityki czynszowej zmierzają do utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy na zadowalającym poziomie technicznym i estetycznym.
2. Stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Wójt Gminy w oparciu o zasady określone w niniejszej uchwale, o ile ustawy nie stanowią inaczej.

3. Stawki czynszu nie mogą przekroczyć 3% wartości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m kw. powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ogłaszanej przez Wojewodę Dolnośląskiego w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.
4. Stawka za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy.
5. Przez powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego rozumie się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania.
6. Nie uważa się za powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego: balkonów, tarasów, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych na przechowywanie opału.
7. Stawka czynszu może być indeksowana o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym ogłaszany w formie komunikatu przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”.
8. Ustala się czynniki obniżające stawkę czynszu, ze względu na:

a) ślepa kuchnia	-	5%
b) WC poza lokalem mieszkalnym (na korytarzu, poza budynkiem)	-	10%
c) brak instalacji wodnej i kanalizacyjnej w lokalu	-	20%
d) położenie lokali w Mniszkowie i Miedziance	-	5%
9. Maksymalna wysokość obniżki stawki czynszu nie może przekroczyć 30%.
10. Ustala się czynniki podwyższające stawkę czynszu, ze względu na:

a) za posiadanie łazienki	-	10%
b) za posiadanie instalacji centralnego ogrzewania	-	10%
c) ze względu na zamieszkiwanie w budynku do 4 lokali mieszkalnych	-	10%
11. Przez lokal mieszkalny wyposażony w centralne ogrzewanie należy rozumieć lokal ogrzewany energią cieplną dostarczaną z kotłowni lokalnej lub indywidualnej (CO etażowe) wykonanej przez właściciela lokalu mieszkalnego.
12. Przez urządzenia wodociągowo – kanalizacyjne należy rozumieć przynajmniej jedno ujęcie wody oraz odpływ wewnątrz lokalu.
13. Przez zły stan techniczny budynku należy rozumieć taki stan, który umożliwił jego zakwalifikowanie do rozbiórki decyzją organu nadzoru budowlanego lub opinią techniczną osoby posiadającej odpowiednie uprawnienia budowlane, działającej na zlecenie Wójta Gminy.
14. Najemcy lokali opłacają czynsz miesięczny do ostatniego dnia miesiąca za dany miesiąc.
15. Wysokość odszkodowania za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego ustala się w wysokości czynszu za dany lokal, obliczonego zgodnie z zasadami określonymi w uchwale.

§ 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

1. Gminnym zasobem mieszkaniowym zarządza Wójt Gminy.
2. Zarządzanie gminnym zasobem mieszkaniowym polega w szczególności na:
 - 1) ewidencjonowaniu nieruchomości,
 - 2) zabezpieczaniu nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem,
 - 3) naliczaniu należności i windykacji należności,
 - 4) współpracy z innymi organami, które na mocy odrębnych przepisów gospodarują nieruchomościami.

3. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy powinny zapewnić:
 - 1) utrzymanie stanu technicznego budynków na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie użytkowania,
 - 2) ochronę ludzi i mienia w pomieszczeniach budynków,
 - 3) utrzymanie wymaganego stanu estetycznego budynków,
 - 4) zgodne z przeznaczeniem użytkowanie budynków i znajdujących się w nich pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem, a w szczególności warunki w zakresie zaopatrzenia w wodę, gaz, energię ciepłą, energię elektryczną, ochronę przeciwpożarową oraz odprowadzanie ścieków i usuwanie odpadów stałych,
 - 5) możliwość racjonalizacji zużycia wody i energii,
 - 6) ochronę uzasadnionych interesów osób trzecich,
 - 7) poprawę stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy,
 - 8) ograniczenie kosztów zarządzania i administrowania.
4. Dla celów ochrony gminnych zasobów wodnych oraz racjonalizacji ich zużycia w najbliższych latach przewiduje się kontynuację montowania wodomierzy w budynkach, w których znajdują się lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób gminy.
5. Wójt Gminy bądź osoby przez niego upoważnione reprezentują Gminę jako właściciela we wspólnotach mieszkaniowych.
6. W celu poprawy zagospodarowania przestrzeni publicznej Gmina może zwracać się do zarządów wspólnot mieszkaniowych z propozycją nabycia przez wspólnoty mieszkaniowe przyległych nieruchomości gruntowych, które nie spełniają wymogów przewidzianych dla działki budowlanej.
7. Zasady wyrażania zgody na adaptację części wspólnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy:
 - 1) udzielenie zgody na adaptację części wspólnych wymaga podjęcia przez wspólnotę mieszkaniową uchwały,
 - 2) Gmina przychyliła się do wniosku wspólnoty o zmianę przeznaczenia części wspólnych i ich adaptację w celu uzyskania samodzielnego lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu (np. użytkowego), jeśli taka adaptacja nie jest sprzeczna z interesem Gminy,
 - 3) Przedstawiciel Gminy wnioskuje, aby wspólnota mieszkaniowa zleciła rzeczoznawcy wycenę przestrzeni do adaptacji.
8. Polityka finansowa Gminy w stosunku do wspólnot mieszkaniowych:
 - 1) Gmina wpłaca zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną zgodnie z uchwałami podjętymi przez wspólnotę mieszkaniową,
 - 2) Gmina kontroluje rozliczenia udziału w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej według następujących zasad:
 - a) W przypadkach, gdy wpłacone przez właścicieli zaliczki na eksploatację części wspólnej w budynkach wspólnot mieszkaniowych, przewyższają poniesione przez wspólnotę koszty z tego tytułu, Gmina powinna wnioskować o podjęcie uchwały określającej sposób przeznaczenia powstałej nadpłaty,
 - b) Jeżeli zaliczki wpłacone przez właścicieli lokali na fundusz remontowy przewyższają w danym roku koszty poniesione przez wspólnotę, pozostałe środki finansowe w zależności od decyzji wspólnoty, winny być przeznaczane na remonty w następnym roku albo zwracane właścicielom,
 - c) Zaliczki podlegają rozliczeniu z właścicielami lokali; nadpłaty powstałe po stronie Gminy podlegają zwrotowi poprzez pomniejszenie bieżących zaliczek przekazywanych wspólnotie lub wpłatę dokonaną przez wspólnotę na rzecz Gminy; niedopłaty Gminy podlegają wyrównaniu poprzez wpłatę na rzecz wspólnoty mieszkaniowej.

§ 6

ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W KOLEJNYCH LATACH

1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej jest budżet Gminy.
2. Dodatkowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być:
 - a) fundusze Unii Europejskiej,
 - b) środki z budżetu państwa,
 - c) fundusze dopłat,
 - d) kredyty komercyjne,
 - e) inne źródła finansowania.

§ 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

Tab.: Przewidywana wysokość wydatków / kosztów na lokale mieszkalne w tys. zł

Rodzaj wydatku / kosztu	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Koszty bieżącej eksploatacji	5	5	5	5	5	5	5
Koszty remontów i koszty modernizacji lokali i budynków	35	35	35	35	40	40	40
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli	100	100	100	100	100	100	100
Wydatki inwestycyjne	137	140	140	140	145	145	145

§ 8

INNE DZIAŁANIA MAJĄCE NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY, W SZCZEGÓLNOŚCI NIEZBĘDNY ZAKRES ZAMIAN LOKALI ZWIĄZANYCH Z REMONTAMI BUDYNKÓW I LOKALI ORAZ PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI

Gmina w celu racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym podejmuje następujące działania:

- 1) prowadzenie remontów budynków i lokali,
- 2) zapewnianie innych lokali najemcom w związku z długotrwałymi remontami budynków i lokali,
- 3) popieranie zamian lokali pomiędzy lokatorami ze względu na trudność w utrzymaniu danych nieruchomości,
- 4) eliminowanie niekontrolowanego podnajmu lokali,
- 5) likwidacja niesamodzielnych lokali mieszkalnych poprzez ich sprzedaż,
- 6) stałe inwentaryzowanie i analizowanie stanu mieszkaniowego zasobu Gminy,
- 7) stała windykacja należności czynszowych,
- 8) poradnictwo dla wspólnot mieszkaniowych.