

UCHWAŁA NR XLVI/.../289/2018
RADY GMINY ZAWONIA
z dnia 29.04.2018 r.

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym
zasobem Gminy Zawonia na lata 2018 – 2023**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust.1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2017 r., poz. 1875 ze zm.) oraz art. 4 i art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2, 4, 5, art. 23 ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2016 r., poz. 1610 ze zm.) Rada Gminy Zawonia uchwala, co następuje:

§ 1

1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zawonia na lata 2018 – 2023, który określa podstawowe kierunki działania Gminy Zawonia w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym.
2. Dla opracowania programu przyjęto wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Zawonia według stanu na dzień podjęcia uchwały.

§ 2

**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego
z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne**

1. Zasób mieszkaniowy gminy stanowi 14 mieszkań o łącznej powierzchni 1035,0 m², znajdujących się w 7 budynkach stanowiących własności Gminy Zawonia oraz 1 mieszkanie o pow. 75,4 m² znajdujące się w 1 budynku stanowiącym współwłasność.
2. W zasobie mieszkaniowym wyodrębniono 1 lokal mieszkalny o pow. 68,00 m² z przeznaczeniem na lokal socjalny.
3. Z zasobu mieszkaniowego wyodrębniono 4 lokale o pow. 334.80 m², które zostały przekazane w nieodpłatne użytkowanie Zespołowi Publicznych Zakładów Opieki Zdrowotnej w Zawoni.
4. Nie przewiduje się budowy mieszkań komunalnych, a sprzedaż lokali na rzecz najemców spowoduje zmniejszenie się istniejącego zasobu mieszkaniowego.
5. Wielkość zasobu mieszkaniowego w kolejnych latach przedstawia poniższa tabela.

Zasób mieszkaniowy	Rok/ilość					
	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Lokale mieszkalne	14	14	14	13	13	13
Lokale socjalne	1	1	1	1	1	1
Ogółem zasób mieszkaniowy	15	15	15	14	14	14

sprawdzono pod względem
formalno-prawnym

ANDRZEJ GÓRAL
radca prawny

6. Prognozę stanu technicznego lokali przedstawia poniższa tabela.

Rok	Stan techniczny		
	dobry	średni	zły
2018	9	6	0
2019	9	6	0
2020	9	6	0
2021	9	5	0
2022	9	5	0
2023	9	5	0

§ 3

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali

1. Nie przewiduje się w prognozowanych latach przeprowadzania remontów kapitalnych budynków mieszkalnych i znajdujących się w nich lokali.
W latach 2018-2023 przeprowadzane będą tylko bieżące remonty i naprawy wynikłe w trakcie użytkowania.
2. Plan wydatków związanych z remontami w zł przedstawia poniższa tabela.

Zadanie	Rok/zł					
	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Rezerwa na nieprzewidziane remonty i naprawy	15 000	15 000	16 000	16 000	17 000	17 000

§ 4

Planowana sprzedaż lokali

1. Lokale mieszkalne tworzące mieszkaniowy zasób Gminy Zawonia z wyłączeniem lokali socjalnych mogą być sprzedawane na zasadach zgodnych z ustawą z dnia 27 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 121 ze zm.) z zastosowaniem przysługującego najemcy pierwszeństwa do wykupu wynajmowanego lokalu.
2. Od wielu lat sprzedaż mieszkań na wniosek najemców odbywała się na bardzo korzystnych warunkach, z bonifikatą i z możliwością zapłaty w systemie ratalnym. Jednak w okresie obowiązywania programu sprzedaż lokali będzie mała, ponieważ większość najemców zainteresowana wykupem już to uczyniła.
3. Planowana ilość zbywanych lokali w poszczególnych latach:
 - w roku 2018 – 0
 - w roku 2019 – 0
 - w roku 2020 – 1
 - w roku 2021 – 0
 - w roku 2022 – 0

sprawdzone pod względem
formalnoprawnym
ANDRZEJ GÓRAL
radca prawny

§ 5

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali ustala Wójt Gminy.
2. Stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu z zasobu mieszkaniowego gminy stanowi stawkę bazową, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu.
3. Czynniki podwyższające stawkę bazową czynszu:
 - 1) lokal wyposażony w centralne ogrzewanie: + 10%,
 - 2) lokal posiadający łazienkę: + 5%,
 - 3) lokal posiadający w.c.: + 5%,
 - 4) lokal wyposażony w instalację wodociągową: + 5%.
4. Czynniki obniżające stawkę bazową czynszu:
 - 1) lokal nie posiadający centralnego ogrzewania: - 10%,
 - 2) lokal nie posiadający łazienki: - 5%,
 - 3) lokal nie posiadający w.c.: - 5%,
 - 4) lokal nie posiadający instalacji wodociągowej: + 5%.
5. Wpływ na wysokość czynszu ma ustalony wskaźnik wynikający z oceny ogólnego stanu technicznego budynku oraz urządzeń i instalacji. Wyróżnia się trzy rodzaje ogólnego stanu technicznego budynku oraz urządzeń i instalacji:
 - 1) stan dobry, o zużyciu elementów nie więcej niż 30%, gdzie obliczoną stawkę za konkretny lokal mnoży się przez wskaźnik 1,2,
 - 2) stan średni, o zużyciu elementów od 31% do 50%, gdzie obliczoną stawkę za konkretny lokal mnoży się przez wskaźnik 1,0,
 - 3) stan zły, o zużyciu elementów powyżej 50%, gdzie obliczoną stawkę za konkretny lokal mnoży się przez wskaźnik 0,8.
6. Obliczenie ostatecznej stawki następuje poprzez sumowanie określonych w ust. 3 i 4 zwyżek i zniżek i pomnożenie ustalonej stawki przez odpowiedni wskaźnik określony w ust. 5.
7. Stawka czynszu najmu lokalu socjalnego nie może przekroczyć 50 % najniższej stawki czynszu obowiązującej na terenie Gminy, obliczonego według zasad obowiązujących dla lokali mieszkalnych.
8. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu za 1m² lokalu gdy dokonał w nim ulepszeń lub obniżyć stawkę czynszu w przypadku uszczuplenia znajdującego się w nim wyposażenia technicznego mającego wpływ na wysokość czynszu.
9. Ustala się warunki obniżania czynszu:
 - 1) o obniżeniu czynszu decyduje Wójt Gminy, po rozpatrzeniu pisemnego wniosku złożonego przez najemcę lokalu stanowiącego mieszkaniowy zasób gminy z wyjątkiem najemców lokali socjalnych oraz najemców, wobec których została wypowiedziana umowa najmu, a termin wypowiedzenia jeszcze nie upłynął,
 - 2) o obniżkę mogą ubiegać się najemcy lokali, których średni dochód brutto osiągany przez wszystkich członków gospodarstwa domowego, w okresie trzech ostatnich miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekroczył wysokości kwoty ustalonej na podstawie przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2017 r., poz. 180),
 - 3) najemcy ubiegający się o obniżkę czynszu obowiązani są przedstawić deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego,

sprawdzono pod względem
formalnoprawnym
ANARZEL GÓRAL
radca prawny

- 4) w sprawach dotyczących deklarowania oraz wzoru deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego i rodzaju dokumentów, które powinny być przez składających deklarację przechowywane w celu udostępniania na żądanie Gminy, stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o dodatkach mieszkaniowych,
- 5) w razie wątpliwości, co do wiarygodności danych zawartych w przedstawionej deklaracji, Gmina może zażądać od wnioskodawcy dostarczenia zaświadczenia naczelnika właściwego miejscowo urzędu skarbowego o wysokości dochodów uzyskanych przez tę osobę oraz innych członków jej gospodarstwa domowego,
- 6) czynsz może zostać obniżony:
 - a) w przypadku gospodarstwa jednoosobowego:
 - o 30 % przy średnim dochodzie nie przekraczającym 50 % ustalonej ustawą kwoty;
 - o 20 % przy średnim dochodzie przekraczającym 50 % i nie przekraczającym, 60 % ustalonej ustawą kwoty,
 - o 10 % przy średnim dochodzie przekraczającym 60 % i nie przekraczającym 70 % ustalonej ustawą kwoty.
 - b) w przypadku gospodarstwa wieloosobowego:
 - o 30 % przy średnim dochodzie w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekraczającym 30 % ustalonej ustawą kwoty,
 - o 20 % przy średnim dochodzie w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego przekraczającym 30 % i nie przekraczającym 40 % ustalonej ustawą kwoty,
 - o 10 % przy średnim dochodzie w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego przekraczającym 40 % i nie przekraczającym 50 % ustalonej ustawą kwoty.
- 7) stawka czynszu najmu lokalu mieszkalnego stanowiącego własność Gminy może być obniżona maksymalnie do poziomu stawki czynszu ustalonej dla lokali socjalnych.
- 8) obniżki udziela się najemcy na okres dwunastu kolejnych miesięcy kalendarzowych. W przypadku, gdy utrzymujący się niski dochód gospodarstwa domowego to uzasadnia, Wójt Gminy na wniosek najemcy, może udzielić obniżek czynszu na kolejne okresy dwunastomiesięczne. Warunkiem przedłużenia okresu obniżki jest regularne opłacanie czynszu.
- 9) przyznana obniżka czynszu podlega wstrzymaniu w wypadku stwierdzenia, że osoba której przyznano obniżkę nie opłaca na bieżąco należności za zajmowany lokal, a zwłoka w opłatach sięga wysokości trzymiesięcznego czynszu. Nie uregulowanie zaległości w ciągu miesiąca, powoduje wygaśnięcie obniżki.
- 10) w przypadku wygaśnięcia decyzji o udzieleniu obniżki z powodu istniejącego zadłużenia, najemca zobowiązany jest do uiszczenia należności związanych z najmem lokalu w wysokości sprzed wydania decyzji.
- 11) Gmina może odstąpić od obniżenia czynszu, jeżeli w wyniku przeprowadzenia wywiadu środowiskowego ustali, że występuje rażąca dysproporcja między niskimi dochodami wykazanymi w złożonej przez najemcę deklaracji, a faktycznym stanem majątkowym wnioskodawcy wskazującym, że jest on w stanie uiszczać czynsz nie obniżony, wykorzystując własne zasoby finansowe. W przypadku złożenia deklaracji niezgodnej ze stanem faktycznym najemca obowiązany jest zwrócić Gminie 200 % kwoty nienależnie otrzymanego obniżenia czynszu.

sprawdzono pod względem
formalnoprawnym
ANDRZEJ GÓRAL
radca prawny

§ 6

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami

1. Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza Wójt Gminy. Nie przewiduje się zlecenia zarządu zasobami mieszkaniowymi innemu podmiotowi.
2. Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem gminy obejmują w szczególności:
 - 1) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych,
 - 2) utrzymanie w należytym stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujących się w nich urządzeń,
 - 3) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali,
 - 4) bieżące remonty, konserwacje i modernizacje lokali i budynków.

§ 7

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

W latach 2018-2023 finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł:

- 1) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe,
- 2) dochody ze sprzedaży zasobu mieszkaniowego,
- 3) środki finansowe wskazane w budżecie gminy na dofinansowanie gospodarki mieszkaniowej.

§ 8

Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów

1. Wydatki będą określane w zależności od rozwoju sytuacji, na którą wpływ będą miały dochody uzyskane ze sprzedaży lokali i budynków oraz wpływy z opłat czynszowych za lokale.
2. Gmina prowadzić będzie jedynie drobne naprawy i bieżące remonty, odpowiednio do zaistniałych i koniecznych potrzeb w tym zakresie.

Przewidywana wysokość wydatków w kolejnych latach – w zł.

Nazwa wydatku	Rok/zł					
	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Koszty bieżącej eksploatacji	2 500	2 500	2 600	2 600	2 700	2 700
Koszty bieżących remontów	15 000	15 000	16 000	16 000	17 000	17 000
Wydatki inwestycyjne	0	0	0	0	0	0
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	0	0	0	0	0	0
RAZEM	17 500	17 500	18 600	18 600	19 700	19 700

sprawdzono pod względem
formalno-prawnym
ANDRZEJ GÓRAL
radca prawny

§ 9**Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy**

W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, planuje się:

- 1) wypowiedzanie umów najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe poza zasobem gminy,
- 2) weryfikację umów najmu i wypowiedzanie ich osobom, które nie zamieszkują w nim przez okres powyżej 12 miesięcy,
- 3) prowadzenie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych.

§ 10

Traci moc uchwała nr XII/104/2012 Rady Gminy Zawonia z dnia 27 kwietnia 2012 r.

§ 11

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zawonia.

§ 12

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

sprawdzono pod względem
formalnoprawnym

ANDRZEJ GÓRAL
radca prawny

Uzasadnienie

Uchwalanie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy jest ustawowym obowiązkiem rady gminy wynikającym z art. 21 ust.1 pkt 1 oraz 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 2016 r., poz. 1610 ze zm.). W myśl przywołanych przepisów wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy uchwała się na okres co najmniej pięciu lat i określa on w szczególności:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale mieszkalne i socjalne,
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikające 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, a w szczególności:
 - a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
 - b) planowaną sprzedaż lokali.

Mając powyższe na uwadze podjęcie niniejszej uchwały należy uznać za konieczne i uzasadnione.

sprawdzone pod względem
formalnoprawnym
ANNA GÓRAL
radca prawny