

**UCHWAŁA NR XXXIX/506/18
RADY MIEJSKIEJ W KĄTACH WROCŁAWSKICH**

z dnia 22 lutego 2018 r.

w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kąty Wrocławskie na lata 2018-2022.

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 zmianami/ oraz art. 21 ust. 1 pkt 1, 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 zmianami/ uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1.
POSTANOWIENIA OGÓLNE.**

§ 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) Gminie - rozumie się przez to Miasto i Gmina Kąty Wrocławskie;
- 2) Burmistrzu - rozumie się przez to Burmistrza Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie;
- 3) programie - należy przez to rozumieć wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kąty Wrocławskie na lata 2018 - 2022, określony w niniejszej uchwale;
- 4) ustawie - rozumie się przez to ustawę 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 zmianami/;
- 5) mieszkaniowym zasobie Gminy - należy przez to rozumieć zasób, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 10 ustawy;
- 6) czynszu - należy przez to rozumieć czynsz ustalony dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy;
- 7) pomieszczeniu tymczasowym - rozumie się przez to pomieszczenie, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 5a ustawy.

§ 2.1 Wykonywanie zadań związanych z zapewnieniem lokali socjalnych i lokali zamiennych oraz zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach, odbywa się poprzez wykorzystanie:

- 1) mieszkaniowego zasobu;
- 2) lokali mieszkalnych w budynkach będących własnością osób fizycznych lub prawnych wynajmowanych na podstawie art. 20 ust. 2a ustawy.

2. Wykonywanie zadań związanych z zapewnieniem pomieszczeń tymczasowych, będzie odbywać się poprzez wykorzystanie pomieszczeń usytuowanych w budynkach będących własnością osób fizycznych lub prawnych wynajmowanych na podstawie art. 20 ust. 2a w związku z art. 25e ustawy.

**Rozdział 2.
PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU
MIESZKANIOWEGO GMINY W LATACH, Z PODZIAŁEM NA LOKALE SOCJALNE I POZOSTAŁE
LOKALE MIESZKALNE.**

§ 3. Mieszkaniowy zasób Gminy, objęty programem, tworzą lokale położone w budynkach stanowiących w całości własność Gminy, współwłasność Gminy oraz w zasobie TBS.

§ 4. W gospodarowaniu zasobem Gminy uwzględnia się:

- 1) analizę opłacalności wykorzystania na cele mieszkalne zużytych technicznie i funkcjonalnie nieruchomości;
- 2) możliwość zmiany sposobu użytkowania nieruchomości na cel zgodny z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 3) rozbiórkę obiektów, których kompleksowy remont jest niezasadny ekonomicznie.

§ 5. 1. Zasób mieszkaniowy Gminy według stanu na dzień 31 grudnia 2017 r. stanowi 265 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 10.800 m², w tym:

- 1) 134 lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność Gminy;
- 2) 131 lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących współwłasność Gminy.

2. W skład zasobu mieszkaniowego, o którym mowa w ust. 1 wchodzi 26 lokali socjalnych o łącznej powierzchni użytkowej 723 m².

3. Wg stanu na dzień podany w ust. 1 Gmina dysponuje ponadto 14 lokalami mieszkalnymi w zasobie TBS.

§ 6. 1. Stan techniczny budynków stanowiących własność Gminy według stanu na dzień 31 grudnia 2017 r. przedstawiał się następująco:

1) wśród 20 budynków stanowiących wyłączną własność Gminy 2 budynki są w stanie technicznym wymagającym kapitalnego remontu, a 4 budynki są w stanie w którym remont jest nieopłacalny;

2. Na terenie Gminy do dobrego stanu technicznego zaliczyć można 14 budynków, do grupy o średnim stanie technicznym 73 budynki, a o złym stanie technicznym 11 budynków, gdzie przez stan techniczny:

- 1) dobry należy rozumieć zużycie eksploatacyjne elementów budynku w stopniu nie przekraczającym 30%;
- 2) średni należy zrozumieć zużycie eksploatacyjne elementów budynku w stopniu od 31% do 69%;
- 3) zły należy rozumieć zużycie elementów eksploatacyjne budynków w stopniu przekraczającym 70%.

§ 7. Okres eksploatacji budynków stanowiących własność Gminy według stanu na dzień 31 grudnia 2017 r. przedstawiał się następująco:

- 1) 8 budynków wybudowanych przed rokiem 1900, w których mieści się 34 lokale mieszkalne;
- 2) 8 budynków wybudowanych w latach 1901 - 1945, w których mieści się 38 lokali mieszkalnych;
- 3) 4 budynki powstałe po 1945 roku, w których mieści się 62 lokale mieszkalne.

§ 8. Przyjmuje się następującą prognozę wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy w kolejnych latach /według stanu na 31 grudnia/:

Rok	2018	2019	2020	2021	2022
Stan zasobu mieszkaniowego	265	268	263	258	253
w tym lokale socjalne	26	28	28	29	29

§ 9. 1. Konieczność tworzenia i powiększania zasobu lokali socjalnych jest m.in. następstwem regulacji ustawowej zobowiązującej do zapewnienia lokalu socjalnego osobie wobec której sąd orzekł o uprawnieniu otrzymania lokalu socjalnego. Niewykonanie przez Gminę obowiązku dostarczenia lokalu socjalnego powoduje obowiązek zapłaty odszkodowania.

2. Ze względu na trudne do przewidzenia nagłe zdarzenia losowe, a w szczególności pociągające za sobą konieczność pilnego wykwaterowania osób z budynków zagrożonych lub wyłączonych z użytkowania, bądź przeznaczonych pod inwestycje gminne przewiduje się najem lub kupno lokali mieszkalnych i socjalnych od osób fizycznych lub prawnych.

3. Prognozowanie w § 8 wielkości zasobu mają charakter szacunkowy, gdyż na powyższe mają wpływ trudne do przewidzenia:

- 1) terminy wykupu przez Gminę mieszkań;
- 2) zainteresowanie nabyciem lokali przez dotychczasowych najemców;
- 3) nagłe zdarzenia losowe.

Rozdział 3.

ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCYCH ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI, Z PODZIAŁEM NA KOLEJNE LATA.

§ 10. Stan techniczny zasobu, w tym jego wiek oraz stopień zużycia, wyznacza potrzeby remontów bieżących i kapitalnych oraz modernizacji.

§ 11. Gmina wykonując obowiązki wynikające z art. 62 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 7 lipca Prawo budowlane /Dz.U. z 2017 r. poz. 1332 ze zmianami/ przeprowadza okresowe kontrole, polegające na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania budynków mieszkalnych.

§ 12. Stan techniczny zasobu, w tym wiek oraz stopień zużycia, wyznacza potrzeby remontów bieżących i kapitalnych modernizacji.

§ 13. Przyjmuje się zasady i kierunki w planowaniu remontów i modernizacji budynków stanowiących własność Gminy na lata 2018 - 2022:

- 1) planowanie w budżecie Gminy środków na remonty kapitalne i modernizacje budynków;
- 2) wykonywanie analizy opłacalności remontu kapitalnego dla budynku o funkcji mieszkalnej. Przy podejmowaniu decyzji o tym czy inwestować w poprawę stanu budynków i remonty kapitalne należy wziąć pod uwagę całościowe koszty podejmowania remontów kapitalnych oraz koszt zapewnienia alternatywnych, nowych lokali mieszkalnych dla obecnych najemców. W przypadku negatywnej oceny finansowej zamierzenia należy rozważyć decyzje o rozbiórce obiektu, bądź sprzedaży nieruchomości, ewentualnie zmiany sposobu jej użytkowania;
- 3) modernizacja budynków wytypowanych do remontów nie posiadających pełnego wyposażenia w urządzenia techniczne;
- 4) poprawa jakości energetycznej budynków;
- 5) zmiana sposobu użytkowania lokali z mieszkalnego na użytkowy zgodnie z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 6) poprawa wizerunku miasta.

§ 14. Wielkość wydatków na remonty i modernizacje w kolejnych latach określona będzie w uchwałach budżetowych.

§ 15. Planowane nakłady na remonty i modernizacje budynków mieszkalnych w kolejnych latach.

Nazwa zadania	2018r.	2019r.	2020r.	2021r.	2022r.
Remonty dachów i kominów	20%	20%	20%	20%	20%
Remont lub wymiana stolarki drzwiowej i okiennej	10%	10%	5%	5%	5%
Remonty instalacji wod.-kanaliz.	5%	5%	5%	5%	5%
Remonty instalacji gazowych	2%	2%	2%	2%	2%
Remonty instalacji elektrycznych	3%	3%	3%	3%	3%
Remonty lokali mieszkalnych	25%	25%	25%	20%	20%
Remonty klatek schodowych, porządkowanie podwórek	5%	5%	5%	10%	5%
Remonty elewacji	-	5%	5%	-	5%
Rozbiórki budynków	5%	-	5%	10%	10%
Roboty nieprzewidziane, awarie	20%	20%	20%	20%	20%
Remonty i wykonawstwo instalacji c.o.	5%	5%	5%	5%	5%

§ 16. Wydatki na remonty obejmują kwoty niezbędne na remonty budynków stanowiących własność Gminy oraz wydatki na pokrycie udziału gminy w budynkach stanowiących jej współwłasność.

Rozdział 4.

PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI W KOLEJNYCH LATACH.

§ 17. 1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy kontynuowana będzie sprzedaż lokali w budynkach stanowiących własność i współwłasność Gminy.

2. Sprzedaż lokali mieszkalnych następować będzie sukcesywnie wg zasad określonych w ustawie z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami /t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 2147 ze zmianami/ oraz zgodnie z uchwałą Nr XLVI/421/10 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 13 lipca 2010 r. w sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążenia nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub czas nieoznaczony oraz uchwałą Nr XXII/214/12 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 29 czerwca 2012 r. o zmianie uchwały w sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas dłuższy niż 3 lata lub czas nieoznaczony.

§ 18. Prognoza sprzedaży mieszkań.

1. Prognozę sprzedaży mieszkań sporządzono na podstawie analizy danych z lat ubiegłych. Na lata 2018-2022 zaplanowano sprzedaż 5 lokali mieszkalnych rocznie.

2. Realizowany będzie proces wycofywania udziałów Gminy z budynków wspólnot mieszkaniowych, w szczególności w przypadkach, gdy w budynku pozostaną pojedyncze lokale mieszkalne będące własnością Gminy.

3. Pierwszeństwo w nabywaniu lokali mieszkalnych przeznaczonych do sprzedaży przysługuje najemcom lokali, z którymi zostały zawarte umowy najmu na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata oraz z którymi umowy najmu zostały zawarte na czas nieoznaczony. Sprzedaż następuje w trybie bez przetargowym.

Rozdział 5.

ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU.

§ 19. Zasady polityki czynszowej określone zostały odrębną uchwałą Nr XXIV/216/08 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 26 września 2008 r. w sprawie ustalenia zasad polityki czynszowej dla gminnego zasobu mieszkaniowego. Uznaje się za uzasadniony stały stopniowy wzrost stawki bazowej w poszczególnych latach realizowania programu przy zachowaniu zasady określonej w obowiązujących ustawach.

Rozdział 6.

SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY.

§ 20. Zarządzanie zasobem mieszkaniowym Gminy Kąty Wrocławskie należy do zadań Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Kątach Wrocławskich.

§ 21. Na lata 2018-2022 nie przewiduje się zmian w sposobie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

§ 22. Zarządzanie nieruchomościami powierzonymi Zakładowi Gospodarki Mieszkaniowej polega na podejmowaniu wszelkich czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości i ich części w stanie nie pogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem, poprzez między innymi:

- 1) prowadzenie spraw remontowych w zakresie zasobu mieszkaniowego, a także nadzór nad ich realizacją i eksploatacją zasobu;
- 2) prowadzenie postępowań o udzielenie zamówień publicznych w zakresie robót remontowych, usług i dostaw dotyczących zarządzanego zasobu i zawieranie umów z wykonawcami;
- 3) prowadzenie obsługi technicznej, eksploatacyjnej i finansowej zasobu mieszkaniowego;
- 4) dysponowanie lokalami i zawieranie umów z najemcami lokali użytkowych oraz zawieranie umów z najemcami lokali mieszkalnych z osobami wskazanymi przez Gminę;
- 5) windykację należności gminnych od najemców;
- 6) wprowadzanie i wdrażanie racjonalnego systemu zarządzania zasobem komunalnym;
- 7) reprezentowanie Gminy Kąty Wrocławskie jako właściciela we wspólnotach mieszkaniowych.

§ 23. Zakład Gospodarki Mieszkaniowej wykonuje swoje zadania w oparciu o statut i pełnomocnictwa udzielone Kierownikowi Zakładu przez Burmistrza Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie oraz uchwały Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich.

Rozdział 7.
ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ.

§ 24. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są przychody uzyskane z tytułu czynszu za najem lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz lokali użytkowych, środki z budżetu Gminy, środki zewnętrzne.

§ 25. Zakład Gospodarki Mieszkaniowej pokrywa swoje wydatki bezpośrednio z budżetu Gminy, a pobrane dochody odprowadza na rachunek odpowiednich dochodów budżetu Gminy. Podstawę funkcjonowania gospodarki finansowej Zakładu stanowi plan dochodów i wydatków, zwany planem finansowym.

Rozdział 8.
WYSOKOŚĆ WYDATKÓW W KOLEJNYCH LATACH, Z PODZIAŁEM NA KOSZTY BIEŻĄCEJ EKSPLOATACJI, KOSZTY REMONTÓW, MODERNIZACJI BUDYNKÓW I LOKALI, KOSZTY ZARZĄDU NIERUCHOMOŚCIAMI WSPÓLNYMI ORAZ WYDATKI INWESTYCYJNE.

§ 26. Prognoza wydatków w latach obowiązywania programu.

lp	Koszty/rok	2018	2019	2020	2021	2022
1.	Bieżąca eksploatacja	490.000,00	490.000,00	510.000,00	510.000,00	530.000,00
2.	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	69.900,00	70.900,00	71.900,00	72.900,00	73.900,00
3.	Koszty niezbędnych remontów, modernizacji lokali i budynków	780.000,00	780.000,00	780.000,00	780.000,00	780.000,00
4.	Wydatki inwestycyjne	280.000,00	100.000,00	100.000,00	100.000,00	100.000,00
	Razem	1.619.900,00	1.440.900,00	1.461.900,00	1.462.900,00	1.483.900,00

Rozdział 9.
DZIAŁANIA MAJĄCE NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZOWANIA GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY.

§ 27. Za niezbędne uznaje się działania zmierzające do poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem, a w szczególności na:

- 1) prowadzeniu systemowej zamiany lokali w myśl zasad określonych w Uchwale Nr XXVI/202/04 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 17 maja 2004 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Kąty Wrocławskie ze zmianami;
- 2) zapewnieniu lokali socjalnych w celu bieżącej realizacji wyroków eksmisyjnych;
- 3) poprawie stanu technicznego mieszkaniowego zasoby Gminy;
- 4) zapewnieniu regularnego i terminowego otrzymywania należności z tytułu czynszu;
- 5) wyłączeniu budynków mieszkalnych w złym stanie technicznym z użytkowania ze względu na zagrożenie życia lub zdrowia mieszkańców, celem przeprowadzenia kapitalnego remontu bądź wyburzenia stosownie do analizy finansowej;
- 6) przeznaczenia do sprzedaży nieruchomości zabudowanych budynkami, których utrzymanie z uwagi na małą ilość lokali jest nieuzasadnione;
- 7) przeznaczeniu do sprzedaży lokali mieszkalnych usytuowanych w budynkach stanowiących współwłasność Gminy.

§ 28. Współpraca z Towarzystwem Budownictwa Społecznego "Nasze Kąty" z siedzibą we Wrocławiu w zakresie wykupionych 14 partycypacji w Kątach Wrocławskich przy ul. Kołłątaja pozwalająca na kierowanie do tych lokali osób wytypowanych przez Gminę.

§ 29. Gmina podejmie działania w kierunku wykupienia mieszkań i włączenia ich do mieszkaniowego zasobu Gminy zgodnie z Wieloletnim Planem Finansowym.

Rozdział 10.
POSTANOWIENIA KOŃCOWE.

§ 30. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Kątach Wr.

Jarosław Wojciechowski

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr XXXIX/506/18 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 22 lutego 2018 r. w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kąty Wrocławskie na lata 2018-2022.

Opracowanie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kąty Wrocławskie na lata 2018 - 2022 jest realizacją obowiązku, który nakłada ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksy cywilnego / t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 1610 ze zmianami/.

Celem wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kąty Wrocławskie jest wdrożenie racjonalnej polityki mieszkaniowej najuboższych mieszkańców Gminy, poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu, określenie polityki czynszowej zapewniającej utrzymanie zasobu w należytych stanie technicznym oraz zwiększenie efektywności zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.