

**UCHWAŁA NR IV/36/2019
RADY GMINY MALCZYCE
z dnia 22 stycznia 2019 r.**

**w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym
Zasobem Gminy Malczyce na lata 2019- 2023**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 994 ze zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1234) uchwała się, co następuje:

§ 1. Uchwała się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Malczyce na lata 2019 – 2023 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała nr III/20/2018 Rady Gminy Malczyce z dnia 18 grudnia 2018 r. w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Malczyce na lata 2019- 2023

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Malczyce.

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

WICEPRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy Malczyce
Zbigniew Dudziński
Zbigniew Dudziński

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Malczyce na lata 2019-2023

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Malczyce na lata 2019-2023” zwany dalej „Programem” określa podstawowe zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Malczyce, tworząc warunki do racjonalnego gospodarowania i zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i mieszkalne położone w budynkach będących własnością i współwłasnością gminy.

§ 2. 1. Zasób mieszkaniowy Gminy Malczyce według stanu na dzień 18.12.2018 roku obejmuje 132 lokale o łącznej powierzchni użytkowej 5342,20 m², w tym 12 lokali socjalnych.

2. Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Malczyce określa poniższa tabela.

	miejscowość	L.p.	ulica	nr bud.	liczba lokali	lokali		m2
						komunalnych	socjalnych	
budynki stanowiące własność gminy	KWIETNO	1	Wspólna	9	1	1		36,81
		2	Wspólna	18	1	1		37,15
	MALCZYCE	3	1-go Maja	57	2	2		112,28
		4	Dworcowa	14	9	6	2	377,06
		5	Mickiewicza	47	1	1		66,45
		6	Sienkiewicza	7	1	1		34,82
		7	Sienkiewicza	11	1	1		45,35
		8	Sienkiewicza	40	3	3		181,84
		9	Stocznią	4	5	3	2	200,37
SUMA					24	19	4	1092,13
budynki Wspólnot Mieszkaniowych z udziałem gminy	CHEŁM	1	Strzegomska	22	1	1		20,50
	MALCZYCE	2	1-go Maja	5a	1	1		34,59
		3	1-go Maja	13	2	2		61,28
		4	1-go Maja	15	1	1		61,25
		5	1-go Maja	17	1	1		32,06
		6	1-go Maja	18	3	3		103,03
		7	1-go Maja	26	1	1		29,44
		8	1-go Maja	30	1	1		27,81
		9	1-go Maja	34	2	2		109,92
		10	1-go Maja	34a	3	3		74,84
		11	1-go Maja	45	1	1		35,68
		12	1-go Maja	46	1	1		11,94
		13	1-go Maja	56	1	1		50,84
		14	Dworcowa	12	3	2	1	100,09
		15	Kolonia Papierni	2	1	1		25,89
		16	Kolonia Papierni	4	4	3	1	159,35

17	Kolonia Papierni	11	1	1		46,85	
18	Łąkowa	1	2	2		85,70	
19	Mazurowicka	4	2	1	1	59,72	
20	Mazurowicka	14	1	1		36,91	
21	Mickiewicza	8	3	3		130,05	
22	Mickiewicza	9	1	1		26,05	
23	Mickiewicza	10	1	1		66,80	
24	Mickiewicza	11	1	1		47,35	
25	Mickiewicza	13	1	1		47,47	
26	Mickiewicza	14	1	1		68,88	
27	Mickiewicza	16	1		1	20,57	
28	Mickiewicza	19	2	2		55,03	
29	Mickiewicza	21	1	1		62,15	
30	Mylna	1	1	1		45,07	
31	Mylna	3	1	1		40,03	
32	Mylna	4	1	1		43,58	
33	Ogrodowa	2	2	2		90,68	
34	Polna	2	1	1		57,45	
35	Polna	4	1	1		48,92	
36	Sienkiewicza	1	1	1		28,20	
37	Sienkiewicza	2	3	3		114,20	
38	Sienkiewicza	5	1	1		36,45	
39	Sienkiewicza	14	1	1		58,13	
40	Sienkiewicza	21	1	1		51,00	
41	Sienkiewicza	38	3	3		101,27	
42	Sienkiewicza	42	1	1		47,73	
43	Szkolna	7	1	1		41,12	
44	Topolowa	1	2	2		89,75	
45	Topolowa	3	3	3		130,32	
46	Traugutta	1	3	3		131,91	
47	Traugutta	2	5	5		205,40	
48	Traugutta	6	5	5		158,81	
49	Traugutta	7	1	1		49,63	
50	Traugutta	8	2	2		71,04	
51	Traugutta	14	1	1		23,72	
52	Wąska	1	3	3		143,10	
MAZUROWICE	53	Kolejowa	1	4	-	4	92,23
WILCZKÓW	54	Długa	5	1	1		53,81
	55	Długa	11	5	5		206,22
ZAWADKA	56	Mleczarska	5	5	5		240,91
	57	Młyńska	9	1	1		71,08
	58	Młyńska	9a	1	1		65,01
	59	Młyńska	11	1	1		21,26
		SUMA		108	100	8	4250,07
miejsowość	L.p.	ulica	nr bud.	liczba lokali	lokali		m2
					komunalnych	socjalnych	
			RAZEM	132	119	12	5342,20

3. Stan techniczny budynków mieszkalnych z uwzględnieniem ich cech konstrukcyjnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy
obrazuje tabela poniżej.

budynki stanowiące własność gminy	miejscowość	L.p.	ulica	nr bud.	liczba lokali	konstrukcja		pokrycie dachu				wyposażenie			ocena stanu technicznego		
						muruwana	inne	dachówka	papa	inne	woda	kanalizacja	inst. elektryczna	woda		kanalizacja	inst. elektryczna
budynki stanowiące własność gminy	KWIETNO	1	Wspólna	9	1	+		+				+			+	Z	
		2	Wspólna	18	1	+		+				+				+	Z
		3	1-go Maja	57	2	+		+				+				+	Ś
	MALCZYCE	4	Dworcowa	14	9	+		+			+					+	Z
		5	Mickiewicza	47	1	+		+				+				+	Ś
		6	Sienkiewicza	7	1	+		+				+				+	Ś
		7	Sienkiewicza	11	1	+		+				+				+	Ś
		8	Sienkiewicza	40	3	+		+				+				+	Ś
		9	Stocznia	4	5	+		+				+				+	Ś
SUMA					24												
budynki Wspólnot Mieszkaniowych z udziałem gminy	CHEŁM	1	Strzegomska	22	1												
		2	1-go Maja	5a	1	+		+				+				+	D
		3	1-go Maja	13	2	+		+				+				+	Ś
	MALCZYCE	4	1-go Maja	15	1	+		+				+				+	Ś
		5	1-go Maja	17	1	+		+				+				+	Ś
		6	1-go Maja	18	3	+		+		+		+				+	Ś
		7	1-go Maja	26	1	+		+		+		+				+	Ś
		8	1-go Maja	30	1	+		+			+					+	Ś
		9	1-go Maja	34	2	+		+				+				+	D
		10	1-go Maja	34a	3	+		+		+		+				+	Ś
		11	1-go Maja	45	1	+		+			+					+	Ś
		12	1-go Maja	46	1	+		+				+				+	Ś
		13	1-go Maja	56	1	+		+				+				+	D

§ 3. 1. Prognozę poziomu zasobu gminy przedstawia poniższa tabela:

L.p.	rok	liczba lokali	
		ogółem	na sprzedaż
1	2019	132	2
2	2020	130	2
3	2021	128	0
4	2022	128	0
5	2023	128	0

2. Stan istniejącego zasobu mieszkaniowego będzie ulegał zmniejszeniu w wyniku wykupu lokali przez najemców. Polityka mieszkaniowa Gminy Malczyce winna zmierzać w kierunku prywatyzacji lokali komunalnych w budynkach stanowiących współwłasność Gminy Malczyce.

Rozdział 3.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokaliz podziałem na kolejne lata.

§ 4. 1. W latach 2019 - 2023 Gmina planuje pozyskać środki zewnętrzne oraz przeznaczyć środki z budżetu na dokonanie modernizacji budynków stanowiących zasób gminy.

2. Plan remontów i modernizacji budynków i lokali przedstawia poniższa tabela.

L.p.	rok	ilość		Rodzaj prac	
		budynków	lokali	remonty	modernizacje
1	2019	2	w miarę potrzeb i możliwości	Okresowe przeglądy budynków, remonty bieżące w miarę potrzeb w oparciu o przeprowadzone przeglądy	Modernizacje budynków uzależnione będą od możliwości pozyskania dofinansowania ze środków krajowych i europejskich
2	2020	2			
3	2021	1			
4	2022	1			
5	2023	2			

§ 5. Remonty i modernizacje lokali wchodzących w skład zasobu gminy, mogą być wykonywane przez lokatorów (najemców), po uprzednim wyrażeniu zgody Wójta Gminy Malczyce oraz ustaleniu zasad rozliczenia kosztów ponoszonych z tego tytułu

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

§ 6. W okresie obowiązywania programu przewiduje się sprzedaż lokali we wspólnotach mieszkaniowych oraz na wniosek najemców zainteresowanych wykupem mieszkań.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu.

§ 7. 1. Stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej ustala Wójt Gminy Malczyce w drodze zarządzenia.

2. Dopuszcza się coroczną zwyżkę czynszu o stopień inflacji.

3. Osobom będącym w trudnej sytuacji materialnej i życiowej Wójt Gminy może wyrazić zgodę na uregulowanie zaległości czynszu w formie zawarcia ugody, co do wysokości rat i

harmonogramu spłaty istniejącego zadłużenia lub zaproponować zamianę lokalu na inny, o niższym standardzie.

§ 8. 1. Polityka czynszowa powinna być wyważona, aby opłaty z czynszów zapewniały pokrycie kosztów bieżącego utrzymania i remontów zasobów mieszkaniowych, a jednocześnie były realne i możliwe do zapłaty przez lokatorów.

2. Czynniki obniżające wartość użytkową

Czynniki wpływające na wartość użytkową lokalu	Zniżki od stawki bazowej czynszu w %
Położenie lokalu w suterenie	5%
Brak c.o.	5%
Brak kanalizacji	5%

3. Na wniosek najemców o niskich dochodach dopuszcza się obniżenie czynszu.

4. Maksymalna obniżka stawki bazowej w sumie nie może przekroczyć 10%

§ 9. Miesięczna stawka czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu socjalnego nie może przekroczyć 50% stawki bazowej lokalu komunalnego obowiązującej w gminnym zasobie mieszkaniowym.

Rozdział 6.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2019 - 2023.

§ 10. 1. Czynności z zakresu administrowania zasobem mieszkaniowym Gminy Malczyce wykonują Malczyckie Usługi Komunalne sp. z o.o.

2. Lokalami w budynkach stanowiących współwłasność gminy zarządzają zarządy wspólnot mieszkaniowych.

§ 11.1. Zadania z zakresu administrowania mieszkaniowym zasobem gminy obejmują w szczególności:

- 1) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i zabezpieczenia nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem, a także zapewnienie ich właściwej eksploatacji;
- 2) wykonywanie czynności związanych z najmem lokali:
 - a) zawieranie umów najmu,
 - b) naliczanie, pobieranie i rozliczanie należności od najemców,
 - c) windykacja zaległych należności;
- 3) prowadzenie ewidencji mieszkaniowego zasobu gminy, budynkowego i lokalowego wraz z ich najemcami;
- 4) wyrażanie zgody na wykonywanie w lokalu ulepszeń przez lokatorów oraz określanie rozliczeń z tego tytułu, sprawowanie funkcji kontrolnych w zakresie utrzymania czystości i porządku w obrębie budynków komunalnych;
- 5) planowanie i realizację remontów i modernizacji budynków.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2018 - 2023.

§ 12. 1 Za źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w zakresie eksploatacji, konserwacji i remontów przyjmuje się:

- 1) wpływy z czynszu najmu lokali;
- 2) środki wydzielone z budżetu gminy;

- 3) środki pochodzące ze sprzedaży lokali;
2. Dodatkowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być:
 - 1) środki z programów rządowych;
 - 2) środki pozyskiwane z funduszy Unii Europejskiej.

Rozdział 8.

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.

§ 13. 1. Wydatki w kolejnych latach na koszty remontów i modernizacji mieszkaniowego zasobu gminy będą kształtowały się w zależności od możliwości pozyskania dodatkowych źródeł finansowania oraz ewentualnej sprzedaży budynków i lokali mieszkalnych.

2. Gmina prowadzić będzie drobne naprawy i remonty bieżące odpowiednio do zaistniałych potrzeb w tym zakresie.

3. Zakładany podział wydatków przedstawia tabela poniżej.

L.p.	rok	Podział wydatków			
		Koszty eksploatacji w zł	Koszty remontów i modernizacji w zł	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi w zł	Wydatki inwestycyjne w zł
1	2019	180 000	110 000	35 000	0
2	2020	180 000	100 000	36 000	0
3	2021	185 000	90 000	36 000	0
4	2022	185 000	50 000	37 000	0
5	2023	190 000	90 000	37 000	0

Rozdział 9.

Opis działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 14. 1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy należy:

- 1) corocznie aktualizować wysokość stawki bazowej czynszu najmu lokali
- 2) zmniejszyć liczbę wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy.
- 3) wspierać dobrowolne zamiany lokali celem maksymalnego wykorzystania powierzchni użytkowej na jednego mieszkańca
- 4) pozyskiwać fundusze z dodatkowych źródła finansowania w celu wykonania modernizacji budynków o niskim standardzie wyposażenia (brak wody, w.c., c.o.).
- 5) odzyskiwać lokale z przeznaczeniem na lokale socjalne
- 6) zwiększyć skuteczność windykacji zadłużenia najemców poprzez wprowadzenie możliwości odpracowywania zadłużenia.

WICEPRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy Małczyce

Zbigniew Dudziński
Zbigniew Dudziński