

**UCHWAŁA NR XXVI/141/2017
RADY MIEJSKIEJ W MIĘDZYLESIU**

z dnia 28 marca 2017 r.

**w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Międzyzlesie na lata
2017-2021**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 15 i art. 40 ust. 2 pkt. 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.) oraz art. 21 ust.1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2016 r. poz. 1610), Rada Miejska w Międzyzlesiu uchwala co następuje:

§ 1. Przyjmuje się "Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Międzyzlesie na lata 2017-2021", stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała Nr XIII/75/2012 Rady Miejskiej w Międzyzlesiu z dnia 31 stycznia 2012 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Międzyzlesie na lata 2012-2016.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Międzyzlesie.

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

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Międzyzlesie na lata 2017-2021

Rozdział I.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy Międzyzlesie z podziałem na lata 2017-2021

1. 1) Zasób mieszkaniowy Gminy Międzyzlesie stanowi obecnie 187 lokali mieszkalnych, o łącznej powierzchni 9 159,37 m² i 1 lokal socjalny o powierzchni 26,39 m². 65 lokali o powierzchni 3409,58 m², usytuowanych jest w 22 budynkach stanowiących własność gminy, a 123 lokale o powierzchni 5776,18 m², położonych jest w 58 budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy.

Lp	Położenie	Liczba lokali		Łączna powierzchnia (m ²)
		mieszkalne	socjalne	
1	Międzyzlesie - miasto	119	0	5418,58
2	Boboszków	2	0	104,82
3	Długopole Górne	18	1	1080,02
4	Domaszków	19	0	835,19
5	Gniewoszków	1	0	21,20
6	Goworów	5	0	308,90
7	Jaworek	3	0	208,40
8	Jodłów	1	0	49,58
9	Lesica	2	0	96,70
10	Nagodzice	1	0	35,15
11	Różanka	9	0	496,45
12	Roztoki	5	0	348,60
13	Szklarnia	2	0	182,17

W roku 2015 mieszkaniowy zasób uległ zwiększeniu w wyniku przejęcia w drodze darowizny, od Agencji Nieruchomości Rolnych dwóch budynków mieszkalnych, w których usytuowanych jest 8 lokali mieszkalnych oraz 1 lokal socjalny, położonych w miejscowości Długopole Górne.

2. Zakładana wielkość zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2017-2021.

Rok	2017	2018	2019	2020	2021
Liczba lokali mieszkalnych	188	183	178	173	168
Liczba lokali socjalnych	1	1	2	2	3

Wielkość zasobu mieszkaniowego w latach 2017-2021 będzie ulegać zmniejszeniu w związku z przewidywaną kontynuacją sprzedaży lokali mieszkalnych.

Jednocześnie prowadzone będą działania zmierzające do zwiększenia liczby lokali socjalnych poprzez przekwalifikowanie zwalnianych lokali mieszkalnych o najniższym standardzie i stanie technicznym w budynkach komunalnych.

3. 1) Budynki komunalne wykazują niekorzystną strukturę wiekową. Prawie wszystkie wybudowane zostały przed 1945 rokiem. Znaczna większość to obiekty z XIX w., objęte ochroną konserwatora zabytków. Budynki są w dużym stopniu wyeksploatowane i wymagają remontu w różnym zakresie.

2) Zmiana istniejącego stanu technicznego zasobu mieszkaniowego może nastąpić wyłącznie poprzez zaangażowanie nakładów finansowych na jego poprawę, zarówno własnych jak i zewnętrznych, pozyskanych m.in. w ramach działań związanych z rewitalizacją z Programów Operacyjnych Unii Europejskiej, szczególnie w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego dla Województwa Dolnośląskiego. Realizacja niektórych inwestycji będzie możliwa dzięki ujęciu ich w Programie Rewitalizacji Gminy Międzyzlesie na lata 2016-2020.

- 3) Polityka mieszkaniowa Gminy Międzyzlesie w latach 2017-2021 prowadzona będzie w sposób zapewniający poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego. Remontom i modernizacji poddane zostaną dachy, elewacje, instalacje techniczne i wnętrza budynków.
- 4) Korzystne zmiany w substancji mieszkaniowej mogą zachodzić w przestrzeni miasta Międzyzlesie i miejscowości Domaszków, w obszarze których wyznaczony został obszar zdegradowany i rewitalizowany, o którym mowa w ustawie z dnia 9 października 2015 roku o rewitalizacji. W Programie Rewitalizacji Gminy Międzyzlesie na lata 2016-2020 ujęte zostały działania mające na celu poprawę estetyki i stanu technicznego obiektów gminnych.

Rozdział II.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji, wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata

1. Potrzeby Gminy Międzyzlesie w zakresie gospodarki mieszkaniowej wynikają przede wszystkim z następujących przyczyn:

- znaczna liczba osób oczekujących na przydział lokalu,
- ograniczony zasób mieszkaniowy,
- zły stan techniczny lokali i budynków komunalnych.

2. Potrzeba pozyskania dodatkowej ilości lokali mieszkalnych wynika z liczby osób oczekujących na przydział, która utrzymuje się od kilku lat na podobnym poziomie.

3. Z uwagi na przewidywaną sytuację finansową Gminy, w prognozowanym okresie, nie planuje się budowy nowych budynków mieszkalnych.

4. Jedynym ze sposobów zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych oczekujących na przydział mieszkańców gminy będzie adaptacja wolnych powierzchni znajdujących się w budynkach mieszkalnych lub lokali użytkowych. Część lokali pozyskana zostanie zwyczajowo w wyniku ruchu ludności.

5. Prognoza liczby osób oczekujących na lokal mieszkalny i liczby przydziałów:

Wyszczególnienie	2017	2018	2019	2020	2021
Liczba osób oczekujących na przydział	41	41	41	41	41
Liczba osób, które otrzymają lokal	2	3	4	3	3

6. 1) Analizę potrzeb remontowych przeprowadzono w oparciu o:

- zestawienie niezrealizowanych potrzeb remontowych z ubiegłych lat,
- wyniki okresowych przeglądów budynków, instalacji elektrycznej, odgromowej, elementów konstrukcyjnych obiektów, urządzeń grzewczo-kominowych i wentylacyjnych,
- plany remontowe wspólnot mieszkaniowych, w których gmina jest jednym ze współwłaścicieli,
- badania dokonane w trakcie opracowywania Gminnego Programu Rewitalizacji Gminy Międzyzlesie na lata 2016-2020,
- potrzeby zgłaszane przez lokatorów.

2) Potrzeby remontowe wynikają z braku izolacji przeciwwilgociowych i termicznych, wentylacji, oraz nieszczelności pokryć dachowych, stolarki okiennej i drzwiowej w budynkach, powodujących zawilgocenie ścian, stropów i podłóg oraz prowadzących do zagrzybienia mieszkań, osłabienia konstrukcji i stropów.

7. Plan remontów zasobu mieszkaniowego w latach 2017-2021 (w złotych):

Rodzaj lokalu	Rodzaj remontu	2017	2018	2019	2020	2021
Lokale mieszkalne i socjalne	Dachy do remontu i konserwacji, remonty kominów	102 700	105 100	98 000	101 300	100 200
	Elewacje do remontu i uzupełnienia	84 700	87 600	81 000	72 400	71 600
	Instalacje gazowe, elektryczne, wod.-kan. do uzupełnienia i remontu	41 100	35 000	39 200	36 200	35 800
	Roboty stolarskie, murarskie, pozostałe remonty i konserwacje	28 163	22 619	26 972	31 372	31 041

Pozostałe potrzeby konserwacyjne wykonywane będą w ramach remontów bieżących.

Na wysokość i kolejność wydatkowanych środków finansowych na remonty i techniczne utrzymanie zasobu mają wpływ uchwały remontowe wspólnot mieszkaniowych, pozostających pod zarządem podmiotów zewnętrznych, gdzie Gmina jest jednym ze współwłaścicieli. Gmina jako współwłaściciel ma ograniczony wpływ na podejmowanie przez wspólnoty uchwał remontowych.

Rozdział III. Sprzedaż lokali mieszkalnych

1. Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców reguluje odrębna uchwała.
2. Przewiduje się, że ilość lokali mieszkalnych stanowiących własność gminy będzie się sukcesywnie zmniejszać w wyniku prowadzenia preferencyjnej polityki sprzedaży.
3. Zakłada się, iż w latach 2017-2021 sprzedanych zostanie około 25 lokali mieszkalnych, średnio 5 lokali w skali roku.

Rozdział IV. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Ustala się następujące rodzaje czynszu:
 - za lokale mieszkalne,
 - za lokale socjalne.
2. Burmistrz Miasta i Gminy Międzyzylesie raz w roku określa:
 - stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego,
 - stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu socjalnego,
3. Stawka za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego jest stawką maksymalną.
4. W zależności od położenia lokali na terenie gminy, usytuowania w budynku, wyposażenia w urządzenia stosuje się zniżki stawki bazowej czynszu za lokale mieszkalne.
5. Czynniki obniżające stawkę bazową czynszu.
 - 1) Położenie budynku na terenach wiejskich:
 - miejscowości Boboszków, Gniewoszków, Jodłów, Lesica - 10% zniżki,
 - pozostałe miejscowości - 5 %
 - 2) Położenie lokalu mieszkalnego w układzie budynku:
 - oficyna oraz lokale mieszkalne położone na strychu i w suterenie (poziom podłogi poniżej 0,5 m poniżej poziomu parteru) -15%,
 - lokale mieszkalne położone na parterze bez podpiwniczenia -10 %.
 - 3) Wyposażenie lokalu mieszkalnego w urządzenia techniczne i instalacje:
 - brak urządzeń wodociągowych lub kanalizacyjnych - 15%¹⁾
 - brak wyposażenia w WC - 10%²⁾
 - brak wyposażenia w łazienkę - 10%³⁾
6. Czynniki, o których mowa w ust. 5 nie dotyczą stawki czynszu za lokale socjalne.

¹⁾ przez urządzenia wodociągowo-kanalizacyjne rozumie się lokalne urządzenia wodociągowe (hydrofor) i kanalizacyjne (szambo).

²⁾ WC pomieszczenie wydzielone w ramach lokalu lub poza nim, uzbrojone w podejście na dostawę wody i odbiór nieczystości płynnych. Za WC nie uważa się pomieszczeń wyposażonych tylko w jedno z w/w podejść oraz ubikacji suchych.

³⁾ za lokal wyposażony w łazienkę uważa się lokal, w którym wydzielono pomieszczenie uzbrojone w podejście na dostawę w wodę i nieczystości płynnych. Za łazienkę nie uważa się pomieszczeń wyposażonych tylko w jedno z w/w podejść.

Rozdział V.

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. Komunalnym zasobem mieszkaniowym zarządza zakład budżetowy gminy - Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Międzyzlesiu.

2. Zakład sprawuje zarząd nad lokalami położonymi w budynkach stanowiących w 100% własność gminy. Zarządza również budynkami komunalnymi.

3. W zasobach wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina posiada udziały zarząd sprawują licencjonowani zarządcy nieruchomości na podstawie umowy cywilno-prawnej z właścicielami lokali.

4. Stały nadzór w zakresie gospodarki gminnym zasobem mieszkaniowym sprawuje Burmistrz Miasta i Gminy Międzyzlesie.

Rozdział VI.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

1. Koszty utrzymania i zarządzania gminnym zasobem mieszkaniowym pokrywane są z:

- wpływów z czynszów,
- dotacji z budżetu gminy.

2. Prognoza wysokości wydatków w latach 2017-2021 (w złotych):

Rodzaj lokalu	Rodzaj wydatku	2017	2018	2019	2020	2021
Lokale mieszkalne i socjalne	Koszty bieżącej eksploatacji	116 728	113 843	111 502	109 728	108 532
	Koszty remontów i modernizacji	256 663	250 319	245 172	241 272	238 641
	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, w których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli	96 069	93 694	91 768	90 308	89 323

3. Planowane wydatki na utrzymanie i zarząd gminnego zasobu mieszkaniowego Kierownik ZGKiM w Międzyzlesiu przedstawia Burmistrzowi Miasta i Gminy Międzyzlesie w formie planu do 15 listopada każdego roku poprzedzającego rok, którego plan dotyczy z wyszczególnieniem planowanych kosztów bieżącej eksploatacji, remontów i modernizacji oraz zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli.

Rozdział VII.

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Międzyzlesie

1. Podstawowymi zasadami gospodarki zasobem mieszkaniowym gminy, którymi winno się kierować w ramach kreowania i realizacji polityki mieszkaniowej są:

- dążenie do największego zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy,
- racjonalizacja i urealnianie opłat czynszu za lokale mieszkalne oraz kosztów zarządu gminnym zasobem mieszkaniowym,
- racjonalne gospodarowanie środkami z budżetu gminy przeznaczonymi na utrzymanie zasobu mieszkaniowego,
- poprawa stanu technicznego lokali mieszkalnych i budynków, stanowiących własność gminy.

2. Realizacja założeń Programu Rewitalizacji Gminy Międzyzlesie na lata 2016-2020 pozwoli na poprawę standardu budynków w Międzyzlesiu i Domaszkanie oraz ożywienie społeczno-gospodarcze na terenie całej gminy. W Programie oprócz działań inwestycyjnych przewidziane zostały również działania zmierzające do zapobieżenia wykluczeniu mieszkańców obszaru zdegradowanego i rewitalizowanego, m.in. takie jak utworzenie Centrum Aktywności Społecznej, Gospodarczej, organizacja szkoleń dla osób bezrobotnych i pracujących zainteresowanych przekwalifikowaniem (we współpracy z lokalnymi pracodawcami, z uwzględnieniem ich aktualnych i prognozowanych potrzeb), aktywna integracja osób niepełnosprawnych poprzez wsparcie tworzenia i prowadzenia spółdzielni socjalnych. Pozytywne efekty procesu rewitalizacji odczuwalne będą zarówno w sferze infrastrukturalnej, jak też społecznej i gospodarczej.