

- projekt -

**UCHWAŁA NR.....
RADY GMINY PĘCŁAW**

z dnia

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Pęcław
na lata 2020-2025**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i ust. 2 pkt. 3, art. 41 ust. 1, art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r., poz. 506 z późn. zm.) oraz 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 (Dz. U. z 2019 r. poz. 1182 z późn. zm.)

Rada Gminy Pęcław uchwała, co następuje:

§ 1. Uchwala się wieloletni plan gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Pęcław na lata 2020-2025.

§ 2. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Pęcław na lata 2020-2025 określa podstawowe zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Pęcław oraz ustala strategię działania w zakresie polityki mieszkaniowej, która winna tworzyć warunki do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

§ 3. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Pęcław w latach 2020-2025.

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Pęcław obejmuje lokale stanowiące własność gminy, który na dzień 31 listopada 2019 r wynosi:

a) 46 lokali mieszkalnych, w tym:

- 3 lokale mieszkalne w budynku wielorodzinnym w Leszkowicach 13
 - 1 lokal mieszkalny w budynku wielorodzinnym w miejscowości Piersna 17
 - 4 lokale mieszkalne w budynku wielorodzinnym w miejscowości Piersna 20
 - 1 lokal mieszkalny w budynku wielorodzinnym w miejscowości Wierzchowonia 27
 - 1 lokal mieszkalny w budynku wielorodzinnym w miejscowości Pęcław 31
 - 1 lokal mieszkalny w budynku mieszkalno-usługowym w miejscowości Pęcław 26
 - 2 lokale mieszkalne w budynku wielorodzinnym w miejscowości Pęcław 40 AB
 - 3 lokale mieszkalne w budynku wielorodzinnym w miejscowości Pęcław 36 AB
 - 1 lokal mieszkalny w budynku wielorodzinnym w miejscowości Pęcław 37 B
 - 2 lokale mieszkalne w budynku wielorodzinnym w miejscowości Pęcław 7
 - 2 lokale mieszkalne w budynku wielorodzinnym w miejscowości Pęcław 35
 - 3 lokale mieszkalne w budynku wielorodzinnym w miejscowości Pęcław 9
 - 2 lokale mieszkalne w budynku wielorodzinnym w miejscowości Białołęka 54
 - 6 lokali mieszkalnych w budynku wielorodzinnym w miejscowości Mileszyn 12
 - 1 lokal mieszkalny w budynku w miejscowości Mileszyn 18
 - 2 lokale mieszkalne w budynku wielorodzinnym w miejscowości Droglowice 37 AB
 - 5 lokali mieszkalnych w budynku wielorodzinnym w miejscowości Turów 4
 - 6 lokali mieszkalnych w budynku wielorodzinnym w miejscowości Turów 5
- b) 1 lokal socjalny w budynku wielorodzinnym w miejscowości Mileszyn 12.

2. W latach 2020-2025 nie planuje się powiększenia zasobu mieszkaniowego poprzez budowę nowych budynków mieszkalnych.

3. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Pęcław w poszczególnych latach z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.

Tabela 1: Prognoza dotycząca liczby lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Pęcław na lata 2020-2025.

Lokale	Ilość w szt.	Pow. użyt. w m ²	Prognoza ilości lokali w latach 2020-2025					
			2020	2021	2022	2023	2024	2025
Mieszkalne	46	2459,18	46	46	46	46	46	46
Socjalne	1	39,19	1	1	1	1	1	1
Ogółem	47	2498,37	47	47	47	47	47	47

W zakresie stanu technicznego budynków będą podejmowane działania zmierzające do utrzymania tendencji malejącej liczby budynków znajdujących się w złym stanie technicznym, a w następnej kolejności - w średnim stanie technicznym.

Tabela 2: Prognoza charakterystyki stanu technicznego budynków wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy Pęcław na lata 2020-2025.

Pozostałe lokale mieszkalne	2020	2021	2022	2023	2024	2025
zły	5%	5%	4%	4%	3%	2%
średni	39%	38%	38%	37%	35%	33%
dobry	56%	57%	58%	59%	62%	65%

Lokale socjalne	2020	2021	2022	2023	2024	2025
zły	-	-	-	-	-	-
średni	-	-	-	-	-	-
dobry	100%	100%	100%	100%	100%	99%

§ 4. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata. Stan techniczny budynków i lokali mieszkalnych wchodzących do gminnego zasobu mieszkaniowego ogólnie jest zadowalający. Lokale mieszkalne i socjalne posiadają instalacje : elektryczną, wodociągowo- kanalizacyjną i centralnego ogrzewania. Mieszkania są wyposażone w łazienkę i toaletę.

Tabela 3. Plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Nazwa zadania	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Pęcław 26 - remont dachu - wymiana rynien i rur spustowych	10.000					
Mieszyn 18 - wymiana szamba	10.000					
Turów 5 - wymiana pokrycia dachowego na budynku gospodarczym		7.000				
Bieżące naprawy i konserwacje gminnej substancji mieszkaniowej	10.000	10.000	12.000	12.000	16.000	15.000
RAZEM	30.000	17.000	12.000	12.000	16.000	15.000

Remonty w budynkach z zasobami mieszkaniowymi gminy będą wykonywane sukcesywnie, w miarę posiadanych środków finansowych, jakimi dysponuje gmina, tak aby ich stan techniczny nie ulegał pogorszeniu.

§ 5. Planowana sprzedaż lokali w latach 2020-2025.

1. Sprzedaż lokali z mieszkaniowego zasobu gminy realizowana jest w oparciu o uchwałę Nr XVII/76/08 Rady Gminy Pęczław z dnia 19 czerwca 2008 r. w sprawie określania zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Pęczław.

2. W latach 2020-2025 sprzedaż lokali odbywać się będzie:

- a) na wniosek dotychczasowych najemców,
- b) w miarę posiadanych wolnych lokali, w drodze przetargu.

§ 6. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania i podwyższania czynszu

1. Polityka czynszowa powinna zmierzać do takiego ukształtowania stawek czynszu w latach 2020-2025, aby wpływy z czynszów pokrywały koszty bieżącego utrzymania budynków oraz zapewniły sukcesywne pozyskiwanie środków na remonty.

2. Stawkę bazową czynszu za 1 m² w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy ustala Wójt Gminy w drodze zarządzenia i w oparciu o zasady określone w niniejszym rozdziale.

3. Stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy ustala się z uwzględnieniem następujących czynników podwyższających wartość użytkową lokalu:

- a) Ogrzewanie z centralnej kotłowni - wyżka o 30% w stosunku do stawki bazowej,
- b) ciepła woda z centralnej kotłowni - wyżka o 20% w stosunku do stawki bazowej.

4. Stawka czynszu za najem socjalny lokalu nie może przekroczyć 50% najniższego czynszu obowiązującego w zasobie mieszkaniowym Gminy Pęczław

5. Podwyższenie stawek czynszu nie może być dokonywane częściej niż raz w roku.

6. Nie planuje się obniżenia stawek czynszu w stosunku do najemców o niskich dochodach. pomoc rodzinom będącym w trudnej sytuacji materialnej jest i będzie realizowana poprzez zabezpieczenie w budżecie gminy odpowiednich środków finansowych na wypłaty dodatków mieszkaniowych przyznawanych na podstawie odrębnych uregulowań prawnych.

§ 7. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2020-2025. Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza Wójt Gminy. W latach 2020-2025 nie przewiduje się zmiany w zarządzaniu mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 8. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2020-2025. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2020-2025 będą przychody z najmu lokali mieszkalnych oraz w miarę potrzeb ze środków własnych gminy.

§ 9. Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżące 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 koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne.

Tabela 4. Wysokość wydatków w kolejnych latach w tys. złotych.

Lp.	Nazwa zadania	Lata [zł]					
		2020	2021	2022	2023	2024	2025
1	Koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych w tym koszty eksploatacji	17.000	17.000	20.000	20.000	24.000	24.000

2	Koszty remontów bieżących i modernizacji	17.000	17.000	20.000	20.000	24.000	24.000
3	Koszty zarządu nieruchomościami	7.000	7.400	7.400	10.000	11.000	11.000
4	Wydatki inwestycyjne	0	0	0	0	0	0

§ 10. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania zasobem należy dążyć do racjonalnego gospodarowania środkami z budżetu gminy przeznaczonymi na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego, kształtowanie odpowiedniej polityki przestrzennej w zakresie wyznaczania terenów pod budownictwo mieszkaniowe.

§ 11. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Pęcław.

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

UZASADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Pęcław na lata 2020-2025

Opracowanie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy jest realizacją obowiązku, który nakłada ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2019 r., poz. 1182 z późn. zm.)

Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Gminy zgodnie z art. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego jest podstawowym zadaniem Gminy.

Opracowanie programu niezbędne jest dla prowadzenia prawidłowej polityki czynszowej oraz remontowej dotyczącej lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność gminy jak i w budynkach stanowiących jedynie współwłasność gminy - wspólnot mieszkaniowych. Celem wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Pęcław na lata 2020-2025 jest wdrożenie racjonalnej polityki mieszkaniowej.

Projekt niniejszej uchwały został przygotowany w związku z upływem okresu obowiązującego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, przyjętego uchwałą Nr XXIX/191/14 Rady Gminy Pęcław z dnia 24 września 2014 r.