

Projekt

z dnia 28 kwietnia 2021 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR XIX.243.2021
RADY MIEJSKIEJ W BIAŁEJ**

z dnia 7 maja 2021 r.

w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Biała na lata 2021-2025

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713, 1378) 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 2020 r. poz. 611) uchwała się co następuje:

§ 1. Uchwała się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Biała na lata 2021 – 2025 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Białej.

§ 3. Traci moc uchwała nr XX.196.2016 Rady Miejskiej w Białej z dnia 29 grudnia 2016 r. w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Biała na lata 2017 – 2021.

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

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Biała na lata 2021 – 2025**Rozdział 1.****Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Biała w poszczególnych latach**

§ 1. 1. Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Biała na dzień 31 marca 2021 r. przedstawia tabela:

Lp.	Wyszczególnienie budynków	Ilość budynków (szt)	Lokale mieszkalne ogółem (szt)	Powierzchnia użytkowa ogółem (m ²)
1.	Budynki komunalne	43	156	8 850,52
2.	Budynki zarządzane przez wspólnoty mieszkaniowe	22	48	2 436,22
Ogółem			204	11 286,74

2. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Biała:

Rok	Ilość lokali mieszkalnych
2021	204
2022	200
2023	196
2024	192
2025	188

§ 2. 1. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy określają następujące kryteria:

- 1) wiek budynków;
- 2) wyposażenie techniczne budynków i lokali;
- 3) stan techniczny budynków i stopień ich zużycia.

2. Budynki, w których znajdują się mieszkania gminne w przeważającej części są to budynki sprzed 1945 r. Średni wiek budynków wynosi 95 lat. Nieco wyższy standard posiadają gminne lokale mieszkalne usytuowane w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

3. Stopień wyposażenia mieszkań w podstawowe instalacje i urządzenia:

- 1) instalacja wodociągowa - 100 %;
- 2) centralne ogrzewanie - 26%;
- 3) wc - 100 %;
- 4) łazienka - 100 %.

4. Stan techniczny budynków i poszczególnych lokali wskazuje na konieczność przeprowadzenia remontów i modernizacji szczegółowo określonych w Rozdziale II: „Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata.”

5. Prognoza dotycząca stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Biała w latach:

Ilość mieszkań w stanie technicznym	2021	2022	2023	2024	2025
dobrym	98	110	118	126	134
średnim	90	80	70	60	50
złym	16	10	8	6	4
Ogółem	204	200	196	192	188

Rozdział 2.

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

§ 3. 1. Stan techniczny zasobu, w tym jego wiek oraz stopień zużycia wyznaczają potrzeby remontów bieżących i kapitalnych oraz modernizacji. Zdecydowana większość budynków wymaga modernizacji ze względu na wiek, stan techniczny i konieczność dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów techniczno – budowlanych.

2. Potrzeby remontowe budynków i lokali wynikają z konieczności:

- 1) utrzymania stanu technicznego na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia;
- 2) zapewnienia sprawnego działania instalacji w budynkach oraz w pomieszczeniach przynależnych;
- 3) utrzymania wymaganego stanu estetycznego budynku.

3. Podstawę planowanych remontów i modernizacji stanowią:

- 1) wyniki okresowych przeglądów budynków: instalacji elektrycznej i odgromowej, elementów konstrukcyjnych obiektów, urządzeń grzewczo – kominowych i wentylacyjnych;
- 2) przewidywane remonty zwalnianych lokali;
- 3) niezbędne remonty wynajmowanych lokali.

4. Plan remontów i modernizacji budynków w latach 2021 – 2025 (w tys. zł):

Rodzaj remontów w latach:	2021	2022	2023	2024	2025
Roboty dekarские	20	50	50	50	50
Wymiana okien	20	20	20	20	20
Wymiana pieców/wykonanie instalacji co	20	30	30	30	30
Roboty ogólnobudowlane	375	380	380	380	380
Wymiana instalacji wodno – kanalizacyjnych	40	20	20	20	20
Ogółem	475	500	500	500	500

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali w latach 2021 – 2025

§ 4. 1 Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych na najbliższe lata przedstawia się następująco:

Rok	Ilość mieszkań	Powierzchnia użytkowa (m2)	Wartość (zł)
2021	4	180	180 000
2022	4	220	220 000
2023	4	220	220 000
2024	4	220	220 000
2025	4	220	220 000

2. Pierwszeństwo w nabywaniu lokali mieszkalnych przeznaczonych do sprzedaży przysługuje najemcom lokali z którymi umowy najmu zawarte zostały na czas nieoznaczony – sprzedaż następuje w trybie bezprzetargowym i odbywa się na zasadach preferencyjnych. Realizowana będzie nadal polityka związana ze sprzedażą lokali gminnych w budynkach wchodzących w skład wspólnot mieszkaniowych.

3. Powyższe dane mają charakter szacunkowy. Nie wyklucza się, iż w zależności od zainteresowania najemców, sprzedaż lokali nastąpi w innym wymiarze ilościowym w skali roku.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 5. 1 W Gminie Biała ustala się czynsz na podstawie stawek czynszowych za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego. Zasady polityki czynszowej zasobów mieszkaniowych jednostki samorządowej uchwała Rada Miejska, natomiast Burmistrz ustala stawkę bazową czynszu.

2. Stawka czynszu podlega zróżnicowaniu, uwzględniając czynniki obniżające wartość użytkową lokalu mieszkalnego.

3. Czynniki obniżające stawkę bazową:

- 1) mieszkania z centralnym ogrzewaniem i wszystkimi urządzeniami technicznymi w budynkach wybudowanych przed 1945 r. i po remoncie kapitalnym - 10 %;
- 2) mieszkania z centralnym ogrzewaniem i wszystkimi urządzeniami technicznymi w budynkach wybudowanych przed 1945 r. - 15 %;
- 3) mieszkania bez centralnego ogrzewania z łazienką i wc - 25 %;
- 4) mieszkania bez centralnego ogrzewania z łazienką lub wc - 35 %.

4. Czynniki podwyższające stawkę czynszu: mieszkania z centralnym ogrzewaniem, ciepłą wodą i wszystkimi urządzeniami technicznymi w budynkach wybudowanych po 1945 r. - 10 %.

5. Stawka czynszu za najem socjalny lokalu wynosi połowę stawki najniższego czynszu obowiązującego w zasobach mieszkaniowych Gminy.

Rozdział 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. 1. Budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Biała zarządza Burmistrz Białej. Zarządca podejmuje samodzielnie decyzje w sprawie:

- 1) bieżącej eksploatacji budynków i terenów przydomowych;
- 2) wykonywania bieżącej konserwacji budynków, pomieszczeń i urządzeń służących do wspólnego użytku;
- 3) przeprowadzanie okresowych przeglądów technicznych budynków i mieszkań zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego oraz typowanie budynków do remontu;
- 4) obsługi lokatorów i prowadzenie dokumentacji mieszkań oraz dokumentacji ekonomiczno - finansowej.

2. Wykup lokalu w budynku powoduje powstanie wspólnoty mieszkaniowej i ustanie zarządu. Zarządzanie budynkami wspólnot odbywa się na zasadach zgodnie z ustawą z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

3. Nie przewiduje się zmian w sposobie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Biała.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2021 - 2025

§ 7. 1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są wpływy z następujących przychodów:

Lp.	Rodzaj przychodów	Szacunkowa wartość przychodów w rozbiciu na lata (w tys. zł)				
		2021	2022	2023	2024	2025
1	Przychody z tytułu czynszu za lokale mieszkalne	625	650	650	650	650
2	Przychody z tytułu czynszu za lokale użytkowe i pomieszczenia gospodarcze	185	185	185	185	185
3	Przychody ze sprzedaży lokali	180	220	220	220	220
Razem		990	1 055	1 055	1 055	1 055

Rozdział 7.

Wysokość kosztów 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 koszty inwestycyjne

Lp.	Rodzaje kosztów z podziałem na lata (w tys. zł)	2021	2022	2023	2024	2025
1	Koszty bieżącej eksploatacji	580	600	620	640	660
2	Koszty remontów i modernizacji	475	500	500	500	500
3	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	30	30	25	25	25
4	Koszty inwestycyjne	1 550	1 000	1 000	1 000	1 000
5	Razem	2 635	2 130	2 145	2 165	2 185

Rozdział 8.

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

§ 8. W ramach działań mających na celu poprawę i racjonalizację gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy, planuje się:

- 1) urealnienie opłat czynszowych za najem lokali mieszkalnych, umożliwiające utrzymanie substancji mieszkaniowej w stanie niepogorszonym;
- 2) dokonywanie zamiany lokali, których lokatorzy nie wywiązują się z zobowiązań na lokale mniejsze;
- 3) docelową sprzedaż wszystkich pojedynczych lokali mieszkalnych w celu wycofywania udziału Gminy Biała z budynków wspólnot mieszkaniowych;
- 4) prowadzenie modernizacji i remontów substancji mieszkaniowej;
- 5) czynienie starań o pozyskanie pozabudżetowych środków finansowych.

Uzasadnienie

Podjęcie uchwały Rady Miejskiej w Białej w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Biała na lata 2021-2025 spowodowane jest koniecznością dostosowania aktów prawa miejscowego do wymogów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, zmienionej ustawą z dnia 22 marca 2018 r. o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2018 poz. 756). Obowiązująca uchwała traci ważność, zatem konieczne jest podjęcie nowej uchwały.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy powinien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat i obejmować w szczególności:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający 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 kosztów 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 koszty 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.

Sporządziła:

Monika Miczka

Inspektor ds. gospodarki mieszkaniowej i drogownictwa

Biała, 23 kwietnia 2021 r.

Powyższy projekt uchwały został:

- 1) *pozytywnie zaopiniowany co do zgodności z prawem przez radcę Prawnego tutejszego Urzędu;*
- 2) *pozytywnie zaopiniowany co do skutków finansowych przez Skarbnika Gminy;*
- 3) *zaakceptowany przez Burmistrza Białej.*

Zaopiniowany i zaakceptowany oryginał projektu uchwały znajduje się na stanowisku ds. obsługi Rady Miejskiej w Referacie Organizacyjnym Urzędu Miejskiego w Białej.