

**UCHWAŁA NR XXXVII/404/21
RADY MIEJSKIEJ W CZERWIONCE-LESZCZYNACH**

z dnia 10 września 2021 r.

**w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy i Miasta
Czerwionka-Leszczyny na lata 2021-2025**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 i 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2021r., poz.1372) w związku z 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 (t.j. Dz.U. z 2020r., poz.611 ze zm.)

uchwała się, co następuje:

§ 1.

Przyjąć Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy i Miasta Czerwionka-Leszczyny na lata 2021-2025, stanowiący załącznik do uchwały.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy i Miasta Czerwionka-Leszczyny.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Bernard Strzoda

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY I MIASTA CZERWIONKA-LESZCZYNY NA LATA 2021-2025

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy i Miasta Czerwionka-Leszczyny na lata 2021-2025 stanowi podstawę realizacji zadania własnego gminy w zakresie tworzenia warunków zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej Gminy i Miasta Czerwionka-Leszczyny. Program w miarę potrzeb będzie podlegał aktualizacji.

§ 2.

Program swoim zakresem przedmiotowym obejmuje:

- 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.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach

§ 3.

Mieszkaniowy zasób Gminy i Miasta Czerwionka-Leszczyny tworzą lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących w całości własność gminy oraz lokale położone w budynkach wspólnot mieszkaniowych będących współwłasnością gminy i osób fizycznych. Gminnym zasobem mieszkaniowym administruje Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Czerwionce-Leszczynach.

§ 4.

1. Stan zasobu mieszkaniowego Gminy i Miasta Czerwionka-Leszczyny na dzień 31.12.2020 r. przedstawiono w poniższej tabeli.

Wyszczególnienie	Liczba budynków mieszkalnych	Liczba lokali mieszkalnych	Powierzchnia użytkowa lokali (m ²)	Przeciętna powierzchnia użytkowa (m ²)
Budynki stanowiące 100% własność Gminy	139	1262	57.763,19	45,77
Budynki z wyodrębnioną własnością lokali - wspólnoty mieszkaniowe	107	689	31.336,31	45,48
Zasób mieszkaniowy ogółem	246	1951	89.099,50	45,67

2. Przyjmuje się następującą prognozę wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy w kolejnych latach:

Wyszczególnienie	ROK				
	2021	2022	2023	2024	2025
Zasób mieszkaniowy	1951	1916	1881	1846	1811

3. Wielkość zasobu mieszkaniowego w latach 2021-2025 będzie ulegać zmianom. Gmina będzie kontynuować działania zmierzające do zwiększenia liczby lokali poprzez remonty, modernizację budynków i lokali. Powyższe działania pozwolą na prowadzenie skutecznej polityki mieszkaniowej, zorientowanej na zapewnienie mieszkań osobom o niskich dochodach, z uwzględnieniem szczególnych potrzeb. Lokale mieszkalne będą przekazywane osobom ubiegających się o najem lokalu z zasobu gminy, które spełniają kryteria określone w uchwale podjętej na podstawie z art. 21 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, oczekują na najem lokalu w oparciu o prawomocny wyrok sądu lub nabyły uprawnienia do otrzymania lokalu zamiennego w oparciu o odrębne przepisy. Jednocześnie przewiduje się, że zasób będzie ulegał zmniejszeniu w związku ze sprzedażą lokali mieszkalnych na rzecz ich dotychczasowych najemców, wyłączeniem z użytkowania i rozbiórką budynków mieszkalnych na podstawie decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego oraz innych nieprzewidzianych zdarzeń.

§ 5.

1. Charakterystyka stanu technicznego budynków w zasobie dokonywana jest w następujących czterech grupach klasyfikacyjnych:

- 1) stan techniczny dobry - element obiektu (konstrukcja, wykończenie, wyposażenie, instalacje) jest dobrze utrzymany, konserwowany i nie wykazuje widocznego zużycia i uszkodzeń. Nie zachodzi potrzeba remontu budynku do czasu następnego przeglądu technicznego;
- 2) stan techniczny zadowalający - element obiektu (konstrukcja, wykończenie, wyposażenie, instalacje) utrzymywany jest należycie. Celowe jest wykonanie remontu wytypowanych elementów obiektu budowlanego, który ma na celu zapobieganie skutkom zużycia tych elementów i utrzymanie obiektu budowlanego we właściwym stanie technicznym;
- 3) stan techniczny średni - w elementach obiektu (konstrukcja, wykończenie, wyposażenie, instalacje) występują niewielkie uszkodzenia i ubytki nie stanowiące zagrożenia dla bezpieczeństwa użytkownika. Konieczne jest przeprowadzenie naprawy wytypowanych elementów w większym zakresie, czy też remontu polegającego na wymianie co najmniej jednego elementu obiektu budowlanego;
- 4) stan techniczny nieodpowiedni - w elementach obiektu (konstrukcja, wykończenie, wyposażenie, instalacje) występują znaczne ubytki, które mogą zagrażać bezpieczeństwu użytkownika. Konieczne jest wykonanie remontu polegającego na wymianie wielu elementów obiektu budowlanego.

2. Prognoza stanu technicznego budynków mieszkalnych w latach 2021-2025:

Ocena stanu technicznego	2021	2022	2023	2024	2025
dobry	56	72	73	74	75

zadowolający	14	14	20	25	27
średni	55	39	40	35	33
nieodpowiedni	14	14	6	5	4
Razem	139	139	139	139	139

3. Kwalifikacji budynków do poszczególnych kategorii dokonano w oparciu o coroczne i pięcioletnie przeglądy obiektu budowlanego, uwzględniając zawarte w nich zalecenia. Stan techniczny budynków z uwagi na wiek wymaga ponoszenia nakładów remontowych i modernizacyjnych celem zapobiegania degradacji substancji budynku. Dotyczy to przede wszystkim remontów dachu, wymiany instalacji elektrycznej, instalacji wodnej i kanalizacyjnej, stolarki okiennej, napraw elewacji czy też podłączenia do sieciowego nośnika ciepła.

Rozdział 3.

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

§ 6.

1. Biorąc pod uwagę systematyczną poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego za konieczne i celowe uznaje się przeprowadzanie remontów, napraw, modernizacji i konserwacji w większości budynków. W zależności od możliwości finansowych gminy w każdym roku budżetowym należy przewidzieć środki finansowe na remont gminnego zasobu mieszkaniowego. Remonty budynków i lokali mieszkalnych będą wykonywane na podstawie corocznie przygotowanych planów remontów oraz poza planem w przypadku nagłych zdarzeń powodujących potrzebę natychmiastowego wykonania robót remontowych.

2. Większość budynków stanowiących własność gminy wymaga remontów ze względu na ich wiek, stan techniczny i konieczność dostosowania do obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych. Strukturę wiekową budynków w zasobie przedstawia poniższa tabela.

Wiek budynków	Ilość budynków	Udział procentowy
do 50 lat	3	2%
od 51 do 100 lat	36	26%
powyżej 100 lat	100	72%

§ 7.

1. Głównym celem polityki remontowej jest poprawa stanu technicznego i standardu użytkowania zasobu komunalnego. W poniższej tabeli przedstawiono plan remontów i modernizacji z podziałem na kolejne lata oraz ich szacunkowy koszt (w złotych).

Lp	Zakres robót	2021	2022	2023	2024	2025
1	Roboty dekarские	200 000	230 000	265 000	305 000	350 000
2	Roboty instalacyjne (roboty instalacji c.o., wodno-kanalizacyjnej, elektrycznej, odgromowej i gazowej)	1 525 000	1 755 000	2 020 000	2 320 000	2 670 000
3	Roboty zdurńskie	77 000	88 000	75 000	70 000	60 000
4	Roboty stolarskie	160 000	182 000	210 000	245 000	280 000
5	Wymiana okien i drzwi do klatek schodowych	182 000	210 000	240 000	275 000	315 000
6	Remonty i adaptacja pustostanów	456 000	525 000	605 000	700 000	805 000

2. Obecnie w gminie realizowany jest projekt pt. "Likwidacja niskiej emisji poprzez podłączenie budynków do sieciowego nośnika ciepła na zabytkowym osiedlu mieszkalnym w Czerwionce-Leszczynach". Zakresem działania objęte jest wykonanie wymiennikowni wraz z węzłem cieplnym instalacji c.o. w lokalach, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej oraz docieplenie ścian i stropów piwnic.

Rozdział 4. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 8.

1. Sprzedaż lokali w latach 2021-2025 będzie realizowana w ramach:

- 1) prywatyzacji rozproszonej;
- 2) prywatyzacji selektywnej.

2. Prywatyzacja rozproszona polegać będzie na kontynuowaniu obecnej formy, tj. na umożliwianiu nabycia lokalu w budynkach przeznaczonych do prywatyzacji przez:

- 1) dotychczasowego najemcę;
- 2) osoby trzecie w przypadku zbywania pustostanów.

3. Gmina przy realizacji prywatyzacji selektywnej będzie:

- 1) realizować proces wycofywania udziału gminy z budynków wspólnot mieszkaniowych, w szczególności w przypadkach, gdy w budynkach pozostaną pojedyncze lokale mieszkalne będące jej własnością. Gmina skorzysta w tym celu m.in. z uprawnień wynikających z art. 21 ust. 4 i 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 611 ze zm.), tj. z prawa złożenia najemcy oferty nabycia lokalu i z prawa wypowiedzenia umowy najmu w przypadku nieprzyjęcia oferty, z zastrzeżeniem, że zapewni najemcy inny lokal zamienny;
- 2) realizować sprzedaż:
 - a) lokali w budynkach w których gospodarowanie nieruchomością jest ekonomicznie nieuzasadnione z uwagi na planowane koszty remontów lub niewielką ilość lokali,
 - b) lokali w budynkach w których z uwagi na zainteresowanie najemców nabyciem na własność mieszkań wyrażone złożeniem wniosków o wykup lokali mieszkalnych wynosić będzie minimum 50%.

4. Sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy odbywać się będzie w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz z uwzględnieniem zapisów stosownych uchwał Rady Miejskiej w Czerwionce-Leszczynach.

5. Przyjmuje się następującą prognozę sprzedaży lokali mieszkalnych w kolejnych latach w okresie od 2021 do 2025.

Sprzedaż	2021	2022	2023	2024	2025
Liczba lokali	do 50	do 50	do 50	do 50	do 50

Rozdział 5. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 9.

1. Polityka czynszowa Gminy i Miasta Czerwionka-Leszczyny ma na celu dążenie do kształtowania stawek czynszowych i ich zmian w kolejnych latach, aby wpływy pokrywały bieżące koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego w zadowalającym stanie technicznym oraz zapewniały pozyskanie środków finansowych na remonty lokali i budynków.

2. Wysokość stawek czynszu lokali w gminnym zasobie mieszkaniowym określa Burmistrz Gminy i Miasta Czerwionka-Leszczyny w drodze zarządzenia, na podstawie polityki czynszowej przyjętej w wieloletnim programie gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym.

3. Teren gminy dzieli się na dwie strefy wydzielone w celu ustalenia wysokości czynszu ze względu na położenie budynku w zasobie:

- 1) strefa silniej zurbanizowana obejmująca dzielnicę Czerwionka Centrum i dzielnicę Leszczyny Osiedle;
- 2) strefa słabiej zurbanizowana obejmująca pozostałe jednostki pomocnicze gminy.

§ 10.

1. Stawki czynszu najmu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu w zasobie ustala się w oparciu o stawkę bazową, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową.

2. Wprowadza się następujące czynniki obniżające, mające wpływ na wysokość stawki bazowej czynszu:

- 1) wynikające z położenia budynku: położenie budynku w strefie określonej w § 9 ust. 3 pkt 2 - 5%;
- 2) wynikające z położenia lokalu w budynku: lokale mieszkalne położone powyżej IV kondygnacji w budynku bez windy - 5%;
- 3) wynikające z wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan:
 - a) brak instalacji centralnego ogrzewania - 5%;
 - b) brak WC w obrębie mieszkania - 10%;
 - c) brak łazienki w obrębie mieszkania - 10%;
- 4) wynikające z ogólnego stanu technicznego: nieodpowiedni stan techniczny budynku, o którym mowa w § 5 ust. 1 pkt 4 - 5%.

3. Wprowadza się następujące czynniki podwyższające, mające wpływ na wysokość stawki bazowej czynszu:

- 1) wynikające z wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan:
 - a) instalacja gazowa - 10%;
 - b) ciepła woda dostarczana centralnie - 5%;
 - c) winda - 5%;
- 2) wynikające z ogólnego stanu technicznego: lokale mieszkalne w budynkach po pełnej termomodernizacji - 10%.

§ 11.

1. Warunki obniżenia czynszu reguluje uchwała w sprawie zasad wynajmowania lokali w skład mieszkaniowego zasobu Gminy i Miasta Czerwionka-Leszczyny.

2. O obniżkę czynszu naliczonego według obowiązujących stawek mogą występować najemcy lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy, których wysokość dochodu gospodarstwa domowego nie przekracza:

- 1) 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 80 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym na osobę.

3. Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu powinien złożyć stosowny wniosek wraz z deklaracją o wysokości osiągniętych dochodach członków gospodarstwa domowego.

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 2021-2025

§ 12.

1. Zasady administrowania lokalami z gminnego zasobu mieszkaniowego są zgodne z przepisami Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz podjętymi uchwałami Rady Miejskiej w Czerwionce-Leszczynach oraz zarządzeniami wydanymi przez Burmistrza Gminy i Miasta Czerwionka-Leszczyny.

2. We wspólnotach mieszkaniowych z udziałem gminy o sposobie zarządzania nieruchomością wspólną i wyborze zarządcy decydują właściciele tworzący wspólnotę, zgodnie z przepisami ustawy o własności lokali.

3. W latach 2021-2025 nie przewiduje się zmian w sposobie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 7.
Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 13.

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach są:

- 1) dochody z czynszów najmu lokali mieszkalnych;
- 2) dochody z czynszów najmu lokali użytkowych;
- 3) dochody z odszkodowań;
- 4) środki przewidziane w budżecie gminy;
- 5) inne źródła finansowania przewidziane przepisami prawa.

Rozdział 8.

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

§ 14.

Prognozowane koszty utrzymania zasobu w latach 2021-2025 (w złotych) przedstawia poniższa tabela.

Wyszczególnienie prognozowanych kosztów	2021	2022	2023	2024	2025
koszty bieżącej eksploatacji	11 308 587	14 400 000	16 998 000	20 056 000	23 666 000
koszty remontów	2 600 000	2 990 000	3 415 000	3 915 000	4 480 000
koszty modernizacji lokali i budynków	1 086 632	765 691	800 000	900 000	1 000 000
koszty zarządu	3 013 282	3 465 275	3 985 065	4 582 825	5 270 250
koszty inwestycyjne	3 027 628	4 234 309	5 200 000	6 100 000	7 000 000
Razem	21 036 129	25 855 275	30 398 065	35 553 825	41 416 250

Rozdział 9.

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

§ 15.

1. Gmina, w celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy będzie podejmować działania umożliwiające:

- 1) poprawę stanu technicznego zasobu;
- 2) dokładną weryfikację wniosków osób o najem lokali mieszkalnych w oparciu o zasady zawarte w uchwale w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy;
- 3) zmniejszenie liczby dłużników, poprzez prowadzenie skutecznej windykacji zadłużeń;
- 4) eksmitowanie osób względem których sąd orzekł eksmisję bez prawa oraz z prawem do najmu socjalnego;
- 5) zintensyfikowanie działań zmierzających do zamian lokali o dużych powierzchniach, zajmowanych przez najemców, którzy nie są w stanie uregulować opłat związanych z najmem tych lokali;
- 6) zwiększenie sprzedaży lokali mieszkalnych w już istniejących wspólnotach mieszkaniowych;
- 7) przeprowadzanie remontów kapitalnych budynków - w przedstawionej sytuacji najemca otrzyma lokal zamienny na okres remontu;
- 8) pozyskiwanie środków pieniężnych z zewnętrznych źródeł finansowania (krajowych i unijnych).