

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W LWÓWKU ŚLĄSKIM
z dnia 30 września 2019 r.
**w sprawie uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym
zasobem Gminy i Miasta Lwówek Śląski na lata 2019-2024”.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506 ze 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 (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1182 ze zm.) Rada Miejska w Lwówku Śląskim uchwala co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy i Miasta Lwówek Śląski na lata 2019 -2024”, który stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy i Miasta Lwówek Śląski.

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

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy i Miasta Lwówek Śląski na lata 2019 - 2024

Rozdział 1.

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

§ 1. 1. Mając na względzie obowiązki gminy wynikające z przepisów prawa, kontynuowane będą działania zmierzające do tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy. Zakłada się, że w okresie objętym kolejnym wieloletnim programem gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lwówek Śląski następować będą zmiany w strukturze lokali tworzących ten zasób, przede wszystkim przez powiększanie udziału lokali przeznaczonych do najmów socjalnych.

2. W związku z ograniczonymi możliwościami finansowymi gminy realizację nowego budownictwa mieszkaniowego uzależnia się od dostępności zewnętrznych funduszy wsparcia.

3. Nieruchomości w postaci budynków mieszkalnych w zasobach gminy to najczęściej budynki w złym stanie technicznym, wymagające napraw i remontów, z różnym stanem infrastruktury. Analiza zasobu wykazuje, że wśród budynków znajdują się budynki będące w użytkowaniu powyżej 50 lat, jak również budynki posiadające więcej niż 100 lat.

4. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego będzie ulegał systematycznemu pogorszeniu w przypadku niezwiększania ilości środków pieniężnych przeznaczanych na remonty budynków i lokali mieszkalnych.

5. Powiększanie zasobu mieszkaniowego w kolejnych pięciu latach może być realizowane w szczególności przez:

- a) adaptacje budynków stanowiących własność gminy na lokale mieszkalne, z wykorzystaniem funduszy pomocowych
- b) pozyskiwanie budynków lub lokali na podstawie obowiązujących przepisów, celem adaptacji na lokale mieszkalne
- c) współpraca z Towarzystwem Budownictwa Społecznego w celu pozyskiwania nowych lokali mieszkalnych.

6. Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Lwówek Śląski wg stanu na dzień 30 września 2019 roku przedstawiono w tabeli nr 1 .

Tabela nr 1: Mieszkaniowy zasób Gminy.

MIESZKANIOWY ZASÓB GMINY LWÓWEK ŚLĄSKI							
Ogółem		Lokale komunalne		Najem socjalny		Lokale położone w :	
Ilość lokali	Pow. w m ²	Ilość lokali	Pow. w m ²	Ilość lokali	Pow. w m ²	Budynkach 100 gminnych	Budynkach wspólnot mieszkaniowych
271	11356,68	218	9788,51	53	1568,17	91	180

Prognoza zmian w mieszkaniowym zasobie Gminy Lwówek Śląski

- a) W związku z trwającym wykupem lokali mieszkalnych przez najemców, mieszkaniowy zasób gminy będzie ulegał sukcesywnemu zmniejszaniu. Wynika to z tego, iż realizowana będzie sprzedaż lokali mieszkalnych z zastosowaniem uchwały Rady Miejskiej w Lwówku Śląskim z uwzględnieniem bonifikat. Takie działanie jest uzasadnione i wynika z dążenia do ujednolicenia struktury własnościowej budynków mieszkalnych w gminie. W perspektywie kilku najbliższych lat konsekwencją tych działań powinno być wycofanie udziałów gminy we wspólnotach mieszkaniowych;
- b) Ze względu na zły stan techniczny planuje się wyłączenie z użytkowania czterech lokali obciążonych najmem socjalnym w budynku przy ul. Jaśkiewicza 6;
- c) Z uwagi na zły stan techniczny wyłączono z eksploatacji sześciolokalowy budynek mieszkalny przy ul. Sienkiewicza 14 i obiekt ten z uwagi na nieopłacalność ewentualnego remontu został przeznaczony na sprzedaż;
- d) Odstąpiono również, z uwagi na znaczne koszty inwestycji od adaptacji obiektu po byłej szkole w Kotliskach na cele mieszkaniowe. Obiekt ten przeznaczony został do sprzedaży;
- e) Planuje się zakup modułów kontenerowych przeznaczonych na zasiedlenie lokatorami posiadającymi obecnie umowy najmu socjalnego w budynkach wspólnotowych. Opuszczone lokale przeznaczone będą do sprzedaży natomiast środki w ten sposób pozyskane stanowiąc będą pokrycie wydatków związanych z uzbrojeniem terenu i zakupem modułów. W chwili obecnej czynsz na lokalach socjalnych stanowi średnio 10% wartość opłat ponoszonych przez gminę na rzecz wspólnot mieszkaniowych.

7. Prognozowany stan zasobu mieszkaniowego na kolejne lata sporządzono w oparciu o analizę sprzedaży w poprzednich latach oraz w oparciu o planowaną sprzedaż tych lokali w kolejnych latach i planowane zmiany w zasobie i przedstawiono w tabeli nr 2.

Tabela nr 2. Prognoza zmian w zasobie mieszkaniowym gminy

Ilość lokali w zasobie mieszkaniowym	Stan na dzień
267	31.12.2019
242	31.12.2020
192	31.12.2021
187	31.12.2022
182	31.12.2023
177	31.12.2024

Rozdział 2.

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

§ 2. 1. Z uwagi na wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych niektóre budynki wymagają kompleksowej modernizacji w szczególności dotyczy to następujących obiektów:

- ul. Jana Pawła 33
- ul. Sikorskiego 10
- Jaśkiewicza 46
- Niwnice 105

2. Priorytetowym celem planowanych remontów jest zapewnienie bezpieczeństwa najemcom. W związku z tym w pierwszej kolejności będą realizowane zadania mające na celu wzmocnienie i zabezpieczenie konstrukcji budynków, naprawy, modernizacje i zabezpieczenie instalacji technicznych, zabezpieczeń przeciwpożarowych oraz inne działania zmierzające do utrzymania zasobów w stanie co najmniej nie pogorszonym, a w szczególności sprawnych instalacji gazowych (o potwierdzonej szczelności), elektrycznych, c.o., odgromowych oraz przewodów dymowych i wentylacyjnych.

3. W zakresie standardu lokali będą realizowane przede wszystkim zadania mające na celu zapewnienie sprawnych i odpowiednich do kubatury źródeł ciepła, sprawnej wentylacji w pomieszczeniach kuchennych i łazienkach oraz sprawnej instalacji elektrycznej.

4. Plany remontów nieruchomości gminnych będą ustalane na każdy rok odrębnie w terminie do końca grudnia roku poprzedzającego, na podstawie:

- a) wniosków lokatorów zasobów gminnych,
- b) przedłożonych przez zarządców wspólnot mieszkaniowych lub wspólnot zarządzanych samodzielnie w budynkach, których gmina jest współwłaścicielem informacji o zamierzeniach remontowych,
- c) prowadzonych własnych analiz przez Urząd Gminy i Miasta Lwówek Śląski.

5. Podstawowym celem władz gminy jest dążenie do zapewnienia mieszkańcom odpowiednich warunków socjalno-bytowych, zgodnych z obowiązującymi standardami poprzez:

- a) tworzenie dogodnych warunków umożliwiających zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych
- b) podejmowanie działań mających na celu utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego w stanie co najmniej nie pogorszonym oraz w uzasadnionych sytuacjach inwestowanie w modernizację zasobu,
- c) zapewnienie lokali dla najmów socjalnych, przy wykorzystaniu istniejącego zasobu w nieruchomościach gminy.

6. Plan remontów na lata 2019-2024 budynków będących wyłączną własnością gminy przedstawia tabela nr 3. W ramach tych remontów przewidziano w szczególności wymianę pokryć dachowych, przebudowę przewodów kominowych i wentylacyjnych, malowanie klatek schodowych i elewacji, wymianę stolarki okiennej i drzwiowej, wymianę i naprawę pieców grzewczych, wymianę instalacji elektrycznej i wodno-kanalizacyjnej.

Tabela nr 3. Planowane remonty w tys. zł budynków stanowiących w 100 % własność Gminy Lwówek Śląski w latach 2019 – 2024

Lp.	Lokalizacja	Planowany koszt remontu w tys. zł	Planowany termin remontu
1.	Brunów 12	15,00	2020-2024
2.	Jana Pawła II 33	40,00	2020-2024
3.	Jaśkiewicza 46	50,00	2020-2024
4.	Niwnice 105	100,00	2020-2024
5.	Radłówka 39	20,00	2020-2024
6.	Sikorskiego 10, Lwówek Śląski	60,00	2020-2024

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Lwówek Śląski.

§ 3. 1. Sprzedaż lokali odbywać się będzie w oparciu o zasady określone ustawą o gospodarce nieruchomościami oraz Uchwałą Rady Miejskiej w Lwówku Śląskim Nr VII/67/15 z dnia 26

marca 2015 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami Gminy Lwówek Śląski (tekst jednolity Dz. Urz. Woj. Doln. z 2017 r. poz. 3307).

Działania w kierunku racjonalizacji i urealnienia polityki czynszowej przy jednoczesnym określeniu zamkniętego okresu obowiązywania obecnych bonifikat np. do końca roku 2021, powinny stymulować lokatorów do wykupu zajmowanych lokali. Z uwagi na ten fakt spodziewać się należy znacznego wzrostu sprzedaży lokali mieszkalnych w okresie najbliższych dwóch lat.

2. Ze sprzedaży wyłączone są lokale w budynkach stanowiących w 100% własność gminy, budynkach przeznaczonych do rozbiórki, budynkach użyteczności publicznej, a także przewidzianych do zmiany funkcji przeznaczenia lub wytypowanych do kapitalnego remontu. Gmina ma prawo wyłączyć ze sprzedaży także inne lokale, a w szczególności zlokalizowane w budynkach wpisanych do rejestru zabytków, jak również te lokale, których najemcy posiadają zaległości w opłatach wobec gminy lub w innych sytuacjach, gdy sprzedaż jest sprzeczna z interesem gminy.

3. Lokale mieszkalne mieszkaniowego zasobu gminy są sprzedawane najemcom posiadającym zawarte umowy najmu na czas nieoznaczony, nie posiadające zaległości w opłatach z tytułu użytkowania lokalu, oraz na ich wniosek.

4. Plan sprzedaży lokali mieszkalnych sporządzono na podstawie analizy sprzedaży z lat poprzednich i przedstawiono odpowiednio w tabeli nr 4.

Tabela nr 4. Prognoza sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców

Rok	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Ilość lokali planowanych do sprzedaży najemcom	10	25	50	5	5	5

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 4. 1. W celu poprawienia efektywności gospodarowania mieszkaniowym zasobem oraz powstrzymania jego technicznej degradacji, zadaniem Gminy będzie racjonalne kształtowanie stawek czynszowych, co pozwoli zapewnić maksymalny poziom samofinansowania gospodarki mieszkaniowej, umożliwiając bieżące utrzymanie zasobu obejmujące koszty administrowania, konserwacji oraz bieżących remontów. Osobną kwestią jest ustalenie stawek czynszu dla lokali położonych w budynkach wspólnotowych na poziomie gwarantującym zwrot opłat ponoszonych przez gminę na rzecz wspólnoty mieszkaniowej.

2. W związku z zamrożoną bazową stawką czynszu przez szereg lat tj. od 2013 r. proporcja procentowa stawki czynszu do wartości odtworzeniowej ulegała zmniejszaniu. Proporcja procentowa stawki czynszu do wartości odtworzeniowej nadal jest na niskim poziomie, co w konsekwencji utrudnia utrzymanie budynków w stanie niepogorszonym i wpływa niekorzystnie na gospodarowanie zasobami mieszkaniowymi.

Przyjmuje się, że optymalny wskaźnik procentowy tej wartości powinien wynosić 2% co aktualnie stanowi kwotę ok. 6,60 zł za 1m². Zgodnie z zapisami ustawy właściciel może bez kalkulacji kosztowej podnieść stawkę czynszu do wysokości 3% wartości odtworzeniowej lokalu co na dzień dzisiejszy dla gminy Lwówek Śląski stanowi kwotę 9,90 zł/m².

3. Uznaje się za niezbędne ustalenie docelowej wysokości czynszu w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w których umowa najmu zawarta jest na czas

nieoznaczony, na poziomie zapewniającym pełne pokrycie kosztów eksploatacji lokali, możliwie zbliżony do 3,0% wartości odtworzeniowej lokalu.

Aktualny koszt odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa dolnośląskiego na okres od dnia 1 kwietnia do 30 września 2019 r. wynosi 3 961 zł/m², a obowiązujące stawki czynszu (w zależności od zniżek) są na poziomie od 0,23% do 1,14% wartości odtworzenia 1m².

4. Nowe regulacje czynszowe zaczną obowiązywać w roku 2020. Uznaje się za uzasadniony wzrost stawek czynszu w roku 2021 o 20%, a w pozostałych latach obowiązywania programu po 10% z przeznaczeniem uzyskanych dochodów na remonty i modernizację mieszkaniowego zasobu gminy.

5. Proponuje się aby nowa bazowa stawka czynszu określała czynsz za lokal wyposażony we wszystkie media, tj. siecią instalację gazową, centralne ogrzewanie (w tym również etażowe), wc, oraz łazienkę, natomiast czynniki obniżające wartość użytkową lokali, powodujące obniżenie stawki to:

- budynek, w którym znajduje się lokal położony jest na terenie wiejskim – 10%
- lokal położony jest w suterenie lub na poddaszu/strychu – 10 %
- lokal bez instalacji gazowej – 10 %
- lokal bez centralnego ogrzewania (w tym etażowego) – 10 %
- lokal bez dostępu do wc i łazienki w obrębie mieszkania - 10 %
- lokal w budynku, dla którego właściwy organ nadzoru budowlanego wydał decyzję nakazującą opróżnienie z uwagi na zły stan techniczny: zwalnia się z opłat czynszowych.

6. Stawka bazowa dla najmów socjalnych lokali stanowi 50 % stawki bazowej dla lokalu komunalnego z zastosowaniem zniżek procentowych.

7. W przypadku, gdy lokal mieszkalny jest położony w budynku wspólnoty mieszkaniowej, powyższe zniżki nie mają zastosowania, a wysokość czynszu równa jest opłatom ponoszonym przez wszystkich właścicieli na rzecz wspólnoty określonym w stosownej uchwale właścicieli. Wysokość czynszu ustalona w ten sposób nie może przekroczyć 3 % wartości odtworzeniowej lokalu. W przypadku jednak, gdy wysokość opłat ponoszonych na wspólnotę mieszkaniową, byłaby niższa niż stawka czynszu ustalona zgodnie z zapisami ust. 5, dla takiego lokalu obowiązuje stawka czynszu określona zapisami ust. 5 niniejszego rozdziału.

8. Z regulacji o której mowa w ust. 7 wyłączone są lokale objęte umową najmu socjalnego, dla których stosuje się stawkę ustaloną według zapisów ust. 6

Rozdział 5.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy Lwówek Śląski oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach.

§ 5. 1. Budynkami stanowiącymi w 100% własność Gminy, a także lokalami mieszkalnymi znajdującymi się w budynkach stanowiących współwłasność gminy, administruje Referat Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Urzędu Gminy i Miasta w Lwówku Śląskim i w okresie obowiązywania programu nie przewiduje się zmian w tym zakresie.

2. Sposób i zasady zarządzania budynkami i lokalami stanowiącymi zasób Gminy Lwówek Śląski powinny zapewnić :

- utrzymanie stanu technicznego budynków na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie użytkowania,
- utrzymanie wymaganego stanu estetycznego budynków,

- zgodne z przeznaczeniem użytkowanie budynków i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem,
- możliwość racjonalnego zużycia mediów zgodnie z wymaganiami użytkowników lokali,
- poprawę stanu technicznego zasobu,
- poprawę jakości obsługi mieszkańców,
- ograniczenie kosztów zarządzania i administrowania zasobem.

3. Na utrzymanie nieruchomości wspólnej w budynkach wspólnot, gmina przekazuje zarządom licencjonowanym, względnie wspólnotom zarządzanym bez udziału zarządcy licencjonowanego, miesięczne zaliczki na konserwację i eksploatację, wpłaty na fundusze remontowe wspólnot oraz wpłaty na wynagrodzenie zarządcy.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 6. W latach 2019-2024 finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł :

- wpływów z czynszów za lokale mieszkalne,
- wpływów z najmu lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Lwówek Śląski,
- dotacji celowych z budżetu Gminy.

Rozdział 7.

Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, kosztów 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

§ 7. Na koszty w zakresie utrzymania zasobu mieszkaniowego składają się koszty bieżącej eksploatacji, koszty techniczne utrzymania zasobu (w tym: remonty bieżące budynków, lokali, pomieszczeń wspólnego użytku i urządzeń technicznych), koszty wynagrodzenia zarządcy, zaliczki na fundusz remontowy oraz koszty remontów i modernizacji stanowiących wydatki inwestycyjne. Koszty te zostały ustalone w oparciu o m.in. poziom kosztów z roku 2018 i 2019, analizy własne gminy oraz dynamikę wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych. Wydatki te przedstawiono w tabeli nr 5.

Tabela nr 5. Wydatki związane z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego

Wydatki związane z zasobami w tys. zł.	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Koszty bieżącej eksploatacji	222,4	233,5	245,0	250,0	250,0	250,0
Koszty remontów	80,0	90,0	110,0	120,0	120,0	120,0
Koszty remontów i modernizacji stanowiących wydatki inwestycyjne	197,7	220,0	250,0	250,0	250,0	200,0
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	101,4	90,0	70,0	70,0	60,0	55,0
Zaliczki na fundusz remontowy	261,4	240,0	180,0	150,0	150,0	140,0
OGÓŁEM	862,9	873,5	855,0	840,0	830,0	765,0

Rozdział 8.

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

§ 8. 1. W celu poprawy gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy planuje się w okresie obowiązywania programu:

- skuteczną realizację polityki czynszowej polegającą na systematycznej zmianie wysokości czynszu umożliwiającej zwiększanie nakładów finansowych na remonty nieruchomości,

- b) weryfikację umów najmu,
- c) likwidację dysproporcji między powierzchnią lokali mieszkalnych zajmowanych przez lokatorów zasobów komunalnych, ilością osób w nich zamieszkałych, a dochodami ich gospodarstw domowych i możliwościami bieżącego regulowania opłat związanych z najmem lokalu (czynsz, opłaty niezależne) również w ramach zamian lokali pomiędzy najemcami za uregulowaniem zaległości czynszowych lub ich części,
- d) zmniejszenie liczby dłużników i listy potencjalnych osób oczekujących na najem socjalny lokalu poprzez skuteczną windykację należności czynszowych,
- e) pozyskanie zewnętrznych środków finansowych na budownictwo mieszkaniowe,
- f) przekazywanie lokali niemieszkalnych do samodzielnej adaptacji przez lokatorów do standardów samodzielnego lokalu mieszkalnego.
- g) dążenie do sprzedaży na rzecz najemców ostatnich pojedynczych lokali znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych.
- h) prowadzenie kontroli faktycznego wykorzystania lokali w celu wyeliminowania negatywnych zjawisk, jak np. podnajem bez zgody wynajmującego
- i) likwidacja pustostanów, czyli lokali długotrwale niezamieszkałych.

Uzasadnienie
do uchwały Rady Miejskiej w Lwówku Śląskim
w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym
zasobem Gminy i Miasta Lwówek Śląski na lata 2019-2024

Zgodnie z art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego, Rada Gminy zobowiązana jest do uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy. Program taki winien być opracowany, na co najmniej pięcioletni okres, a art. 21 ust.2 określa elementy, jakie powinny być w tym programie zawarte. Nowelizacja powyższej ustawy, która weszła w życie po dniu 21 kwietnia 2019 r. wprowadziła szereg zmian, które należało uwzględnić w nowym programie. Niniejsza uchwała przedstawia sposób gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy na lata 2019 - 2024 i zawiera wszystkie wymagane ustawą elementy. W związku z powyższym zasadne jest jej podjęcie.