

**UCHWAŁA NR XXXIII/341/2018
RADY MIEJSKIEJ W ZELOWIE**

z dnia 30 stycznia 2018 r.

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Żelów na
lata 2018-2022**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2017r. poz. 1875 i poz. 2232) w związku z 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 2016r. poz. 1610; z 2017r. poz. 1441 i 1529) Rada Miejska w Żelowie uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Żelów na lata 2018-2022 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Żelowa.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dnia od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Przewodnicząca Rady Miejskiej
w Żelowie

Agnieszka First

**Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym zasobem Gminy Żelów
na lata 2018 – 2022**

**Rozdział 1
Postanowienia ogólne**

Ile razy w Programie jest mowa o:

1. Gminie – należy przez to rozumieć Miasto i Gminę Żelów.
2. Mieszkaniowym zasobie Gminy – należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób Miasta i Gminy Żelów o którym jest mowa w art. 20 ust.1 z 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
3. Wynajmującym należy przez to rozumieć jednostkę zarządzającą budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Żelów na podstawie umowy dzierżawy zawartej z Gminą Żelów, z którą lokator związany jest umową najmu.
4. Lokalu - należy przez to rozumieć lokal w rozumieniu art. 2 ust.1 pkt. 4 ustawy z 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
5. Powierzchni użytkowej lokalu – należy przez to rozumieć powierzchnię użytkową lokalu, o której mowa w art. 2 ust.1 pkt. 7 z 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
6. Wartości odtworzonej lokali - należy przez to rozumieć wartość odtworzeniową, o której mowa w art. 9 ust.8 z 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
7. Ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 1610 ze zm.).
8. Gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe w rozumieniu przepisów o dodatkach mieszkaniowych.
9. Programie – należy przez to rozumieć niniejszy wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Żelów.
10. Wskaźniku wzrostu cen towarów konsumpcyjnych – należy przez to rozumieć średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym ogłoszony w formie komunikatu przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”.

**Rozdział 2
Cele i zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy**

§ 1. 1. Celem gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy w okresie obowiązywania Programu jest:

- 1) tworzenie możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osób zakwalifikowanych do udzielenia tej pomocy, w tym oczekujących na wynajęcie lokali socjalnych i zamiennych;
- 2) poprawa stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Żelów poprzez prowadzenie polityki remontowej określonej na podstawie rzeczywistych potrzeb oraz planów remontów na kolejne lata;
- 3) restrukturyzacja obecnego zasobu mieszkaniowego w kierunku zwiększenia zasobu lokali socjalnych poprzez przekwalifikowania lokali uwolnionych o obniżonym standardzie na lokale socjalne;
- 4) dalsza prywatyzacja nieruchomości, w których sprzedaż lokali została już rozpoczęta.

2. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy są wynajmowane zgodnie z zasadami określonymi przez Radę Miejską w Zelowie w uchwale podjętej na podstawie art.21 ust.1 pkt. 2 ustawy.

3. Gmina może realizować cele i zaspokajać potrzeby mieszkaniowe uprawnionych osób, także poprzez wynajmowanie lokali od innych właścicieli i podnajmowanie ich tym osobom.

4. Racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym wymaga zawodowego zarządzania nieruchomościami wchodzącymi w skład zasobu, polegającego na:

- 1) zapewnieniu właściwej gospodarki ekonomiczno- finansowej zasobu;
- 2) zapewnieniu bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji zasobu;
- 3) bieżącym administrowaniu zasobem;
- 4) utrzymaniu zasobu w stanie niepogorszonym zgodnie z jego przeznaczeniem;
- 5) uzasadnionym inwestowaniu w zasób.

§ 2. 1. Obowiązek uchwalenia przez Radę Miejską w Zelowie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem wynika z art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 1610 ze zm.).

2. Wskazana wyżej ustawa definiuje zasób mieszkaniowy gminy, na który składają się nieruchomości stanowiące własność gminy albo gminnych osób prawnych lub spółek handlowych utworzonych z udziałem gminy, z wyłączeniem товариств будownицтва społecznego, a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów.

§ 3. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zelów na lata 2018 – 2022, zwany dalej Programem, swoim zakresem obejmuje:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne;
- 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) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy;
- 8) wysokość wydatków 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 wydatki inwestycyjne;
- 9) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 3

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy

w latach 2018 – 2022 z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

Wielkość zasobu mieszkaniowego

§ 4. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy wg stanu na dzień 31. 12. 2017 r. to 70 budynków, w tym:

- 1) będących w 100% własnością Gminy - 30 budynków;
- 2) będących współwłasnością Gminy - 21 budynków;

3) będących budynkami wspólnot mieszkaniowych z lokalami Gminy - 19 budynków.

2. Dane liczbowe dotyczące wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy wg rodzaju własności przedstawia poniższa tabela:

Tabela 1. Wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy – Miasto Żelów na koniec 2017 roku

Rodzaj własności	Ilość budynków	Ilość lokali		Powierzchnia użytkowa	
		mieszkalnych	socjalnych	mieszkalna	socjalna
Własność Gminy w 100%	30	103	16	3 730,23	371,79
Współwłasność Gminy	21	59	-	2530,07	-
Tymczasowy zarząd	-	-	-	-	-
Wspólnota Mieszkaniowa	19	97	-	3686,06	-
Razem	70	259	16	9 946,36	371,79

Stan techniczny zasobu

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

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

2. Budynki stanowiące zasób mieszkaniowy Gminy należą do najstarszych w Żelowie, szacuje się pomimo braku specjalistycznych ekspertyz, że stopień zużycia budynków oscyluje w granicach około 70%. Przed 1939 rokiem wybudowano 26 budynków z czego w zasobie Gminy jest 14 budynków, we wspólnotach mieszkaniowych – 12 budynków. W latach 1945-90 powstało 56 budynków. Gmina nie była inwestorem budownictwa mieszkaniowego.

3. Z ogólnej liczby 70 budynków, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy :

- 1) podłączonych jest do miejskiej sieci wodociągowej - 68 budynków tj. 97,14%;
- 2) podłączonych jest do kanalizacji miejskiej – 62 budynki na 65 budynków miejskich tj. 95,3%;
- 3) odprowadza ścieki do szamb aktywnych bez bliższej perspektywy zmiany – 6 budynków tj. 1 budynek miejski - Zachodnia 25 i 5 budynków w terenie wiejskim;
- 4) w 22 budynkach, znajdują się jeszcze szamba, z których 14 jest aktywnych ponieważ 33 lokale nie mają podłączenia do kanalizacji, 8 szamb jest do bezzwłocznej likwidacji. Wszystkie w/w szamba będą sukcesywnie likwidowane po uprzednim podłączeniu lokali do kanalizacji. Planuje się likwidację wszystkich szamb w 2018 roku;
- 5) podłączonych jest do miejskiej sieci ciepłej – 7 budynków.

4. Na dzień dzisiejszy Gmina nie dysponuje ekspertyzą dotyczącą, ilości budynków, które kwalifikują się do wyburzeń. Stopień zużycia gminnego zasobu mieszkaniowego wyklucza remonty kapitalne a wymusza raczej prowadzenie bieżących remontów budynków aż do ich śmierci technicznej.

Analiza zapotrzebowania na lokale mieszkalne i socjalne w latach 2018-2022

§ 6. 1. Średniorocznie przybywa 18 wniosków o przyznanie lokalu mieszkalnego z mieszkaniowego zasobu Gminy.

2. Średniorocznie przybywa 1 do 2 wyroków sądowych zobowiązujących Gminę do zapewnienia lokalu socjalnego osobom eksmitowanym. Wzmogona windykacja należności spowoduje większe zapotrzebowanie na lokale socjalne.

3. Przewidywane zapotrzebowanie na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne w Gminie w latach 2018-2022 przedstawia tabela nr 2.

Tabela 2. Przewidywane zapotrzebowanie na lokale socjalne i mieszkalne w latach 2018-2022

Podstawowe wskazania	Aktualne potrzeby	Prognozowane potrzeby w latach					Razem lata 2018-2022	Razem dane aktualne
		2018	2019	2020	2021	2022		

	lokalowe							i przewidywane
Rodziny do wykwaterowania z budynków do wyburzenia	-	-	-	-	-	-	-	-
Rodziny do wykwaterowania z budynków do remontu kapitalnego	-	-	-	-	-	-	-	-
Rodziny ubiegające się o lokal mieszkalny	41	7	6	6	6	6	31	72
Rodziny ubiegające się o lokal socjalny	6	4	5	4	4	4	17	27
Razem	47	11	11	10	10	10	52	99

Prognoza dotycząca wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy w latach 2018-2022

§ 7. 1. Na prognozę wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy mają wpływ następujące założenia:

- 1) Gmina rocznie odzyskuje 1 do 2 lokali mieszkalnych do swobodnego dysponowania oraz 2 lokale socjalne;
- 2) do sprzedaży przewiduje się przeznaczyć 15 lokali (5 lokali we współwłasnościach oraz 10 lokali w zasobie wspólnot mieszkaniowych), czyli średniorocznie 3 lokale mieszkalne w pierwszej kolejności, tj. lokale znajdujące się w budynkach wspólnot mieszkaniowych, współwłasności i budynkach położonych na terenach wiejskich;
- 3) Gmina nie zamierza zostać inwestorem budownictwa mieszkaniowego.

2. Przewidywaną wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy w latach 2018 - 2022 roku przedstawia tabela Nr 3.

Tabela 3. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy w 2022 roku

Rodzaj własności	Ilość budynków	Ilość lokali		Powierzchnia użytkowa	
		mieszkalnych	socjalnych	Mieszkalna	socjalna
Własność Gminy w 100%	30	86	33	3305,23	796,79
Współwłasność Gminy	21	54		2330,07	
Wspólnoty Mieszkaniowe	19	87		3286,06	
Razem	70	227	33	8921,36	796,79

*do wyliczenia prognozowanej sprzedaży przyjęto metraż lokalu mieszkalnego o p.u. 40 m² natomiast przydziału lokalu socjalnego 25 m² p.u.

Rozdział 4

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata 2018-2022

§ 8. Tabela 4. Stan potrzeb remontowych i modernizacyjnych, wynikający z corocznych kontroli stanu technicznego budynków

Lp.	Rodzaj robót	Ilość budynków lub lokali szt.
1	Wymiana dachów wraz z przemurowaniem kominów	28
2	Bieżąca konserwacja dachów	5
3	Remonty stropów	27
4	Wymiana stolarki okiennej	45
5	Wymiana stolarki drzwiowej	47
6	Wymiana instalacji wod. – kan.	50

7	Wymiana instalacji elektrycznej	50
8	Remont pomieszczeń gospodarczych, odwilgocenie budynków, utwardzenia terenu	36
9	Remonty klatek schodowych w tym tynki, malowanie, naprawa schodów	50
10	Remont elewacji + docieplenia	49
11	Pozostałe remonty nie wymienione w w/w pozycjach (remonty lokali: zamieszkałych, likwidacja strat wody, wymiana wodomierzy, itp.)	14

1. Potrzeby remontowe oraz modernizacyjne mieszkaniowego zasobu Gminy wyznacza jego stan techniczny, w tym wiek oraz stopień zużycia budynków. Przy uwzględnieniu 70% zużycia zasobu i obowiązującego dla Gminy wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych /Obwieszczenie Nr 23/ 2017 Wojewody Łódzkiego z dnia 20 września 2017 r./ w wysokości 3 293 zł/m², wartość różnicy wynosi około 2300,00 zł/m² czyli ponad 23 000 000,00 zł w całym zasobie. Wartość ta jest nierealna, nieosiągalna i gospodarczo nieuzasadniona. Do wyliczenia przyjęto wartość porównawczą jaką jest cena 1m² lokali, mieszkalnych sprzedanych w Zelowie na przestrzeni ostatnich 3 lat, która wynosi ok. 1 700,00 zł./m². Należy przy tym dodać, że były to lokale w budynkach wspólnot mieszkaniowych, a więc stosunkowo w dobrym stanie, po termomodernizacji i wybudowanych w okresie powojennym. Różnica pomiędzy wartością rynkową a 30% wartością wynikającą ze stopnia zużycia wynosi około 700,00 zł/m² p.u. co daje kwotę około 7 000 000,00 zł. w całym zasobie.

2. Należy założyć, że stan techniczny, stopień zużycia mieszkaniowego zasobu Gminy oraz jego wielkość, a także wysokość środków finansowych niezbędnych do doprowadzenia zasobu do należytego stanu technicznego oraz uzyskania znaczącej poprawy, wymagają okresu 20 lat. Warunkiem zachowania tego terminu jest zapewnienie średniorocznie na remonty zasobu mieszkaniowego kwoty stanowiącej równowartość 5% z kwoty 7 000 000,00 zł, wskazanej jako koszt odtworzenia zasobu, czyli kwoty 350 000,00 zł. w skali każdego roku.

3. Celem remontów i modernizacji budynków jest: po pierwsze zapewnienie bezpieczeństwa najemcom, po drugie doprowadzenie do jednolitych standardów technicznych budynków stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy.

W pierwszej kolejności podejmowane będą prace zmierzające do zabezpieczenia konstrukcji budynków, modernizacji i zabezpieczenia instalacji technicznych oraz zabezpieczenia przeciwpożarowego. Szczegółowe potrzeby remontowe nieruchomości stanowiących własność Gminy określane będą w oparciu o przeglądy stanu technicznego budynków odrębnie w każdym roku kalendarzowym.

4. Należy przyjąć następujące priorytety w zakresie remontów i modernizacji:

- 1) usuwanie stanów zagrożenia katastrofą budowlaną budynków;
- 2) remonty elementów konstrukcyjnych budynków;
- 3) zapewnienie szczelności pokryć dachowych;
- 4) wymiana stolarki okiennej i drzwiowej;
- 5) termomodernizacja budynków.

Rozdział 5

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach 2018 – 2022

§ 9. 1. Zakłada się, iż sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Zelów, odbywać się będzie w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz wg zasad określonych odrębną uchwałą Rady Miejskiej w Zelowie.

2. Prywatyzacja zasobu polegać będzie na kontynuowaniu obecnej formy zbywania lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych, oraz budynkach będących we współwłasności dotychczasowym najemcom, dążąc do całkowitego sprywatyzowania tej części zasobu mieszkaniowego. Zakłada się, że wysokość bonifikaty przy sprzedaży lokali gminnych będzie każdorazowo określana przez Radę Miejską.

3. Budynki stanowiące w 100% własność Gminy, budynki po przeprowadzonym remoncie lub modernizacji, nie powinny być w kolejnych latach przedmiotem sprzedaży częściowej.

4. Celem sprzedaży lokali mieszkalnych powinno być:

- 1) racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy;
- 2) pozyskiwanie środków na remonty kapitalne.

Rozdział 6

Zasady polityki czynszowej i warunki obniżania czynszu

Zasady ustalania czynszu

§ 10. Ustala się obowiązujące na terenie Miasta Żelów zasady polityki czynszowej w stosunku do mieszkaniowego zasobu Gminy.

§ 11. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- 1) za lokale mieszkalne;
- 2) za lokale socjalne;
- 3) za lokale użytkowe.

§ 12. 1. Stawki czynszu miesięcznego za 1m² powierzchni użytkowej lokali stanowiących zasób mieszkaniowy Gminy Żelów ustanawia Burmistrz Miasta Żelów w drodze zarządzenia.

2. Burmistrz Miasta Żelów ustala stawki czynszu z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokali, w zależności od wyposażenia lokalu w urządzenia techniczne i ogólnego stanu technicznego budynku.

§ 13. Podstawę wyliczenia stawki czynszu stanowi wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, ogłaszany przez Wojewodę Łódzkiego co 6 miesięcy.

§ 14. 1. Ustala się ramowe czynniki obniżające lub podwyższające stawki czynszu w zależności od położenia lokalu w budynku oraz wyposażenia lokalu w urządzenia techniczne i ogólnego stanu technicznego budynków:

- | | |
|-------------------------------------|--------|
| 1) lokale bez c.o. | - 10%; |
| 2) brak w lokalu urządzeń wod.-kan. | - 10%; |
| 3) brak łazienki | - 10%. |

2. Obniżenie stawki czynszu przy kilku czynnikach mających wpływ na poziom czynszu – sumuje się.

Zasady polityki czynszowej

§ 15. 1. W celu prowadzenia właściwej gospodarki lokalami mieszkalnymi, należytego utrzymania technicznego budynków mieszkalnych, podniesienia standardu technicznego całego zasobu mieszkaniowego gminy, a w efekcie poprawy warunków mieszkaniowych najemców lokali komunalnych przyjmuje się do realizacji zasady polityki czynszowej dla mieszkaniowego zasobu Gminy Żelów wynikające z niniejszego programu.

2. Czynsz obejmuje: podatek od nieruchomości, koszty administrowania, konserwacji i utrzymania technicznego budynku w tym remonty, koszty utrzymania zieleni oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania, w tym opłatę za utrzymanie czystości, energię elektryczną oraz opłaty publiczno-prawne.

3. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania a niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę do lokalu energii cieplnej i elektrycznej, wody oraz odbiór nieczystości płynnych i stałych.

4. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki bazowej czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy Żelów.

5. Ustala się, iż stawki czynszu o których mowa w §11 mogą ulegać zmianie systematycznie jeden raz w roku, w oparciu o stawkę bazową czynszu oraz czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokalu.

6. W czasie trwania stosunku najmu, wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeśli dokonał ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu.

7. Analiza potrzeb remontowych oraz niezbędnych wydatków na bieżące utrzymanie zasobu mieszkaniowego Gminy, uzasadniają stopniowy wzrost stawek czynszu do poziomu 3% wartości odtworzeniowej lokalu, zapewniający osiągnięcie stanu zrównoważenia wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego z dochodami z tytułu czynszu najmu lokali mieszkalnych.

8. Uznaje się za niezbędną regulację stawek czynszu w każdym kolejnym roku obowiązywania programu, oraz przeznaczanie uzyskanych z tego tytułu przychodów na techniczne utrzymanie zasobów mieszkaniowych.

9. W momencie uchwalania niniejszego programu, stawka bazowa czynszu wynosi 4,06 zł/m², stawka najniższa 3,24 zł/m². Średnia ważona stawki czynszowej przy zastosowaniu obowiązujących czynników obniżających stawki czynszu wynosi 3,47 zł/m². Na podstawie wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, obowiązującego dla Gminy w wysokości 3 293,00 zł w okresie od 1 października 2017 r. do 31 marca 2018 r., 3% wartości odtworzeniowej stanowi 8,23 zł/m². Aktualnie obowiązująca stawka czynszu w Gminie kształtuje się na poziomie: bazowa – 4,06 zł, co stanowi 1,48% wartości odtworzeniowej; średnia ważona – 3,47 zł, co stanowi 1,26% wartości odtworzeniowej; najniższa – 3,24 zł, co stanowi 1,18% wartości odtworzeniowej.

10. Przychody uzyskiwane z czynszów są dalece niewystarczające na pokrycie wszystkich kosztów utrzymania budynków mieszkalnych. W 2017 r. comiesięczne koszty ponoszone na gospodarkę mieszkaniową wynosiły około 50 000,00 tys. zł., czyli 4,93 zł./m² i przekraczają o 1,46 zł. stawkę średnioważoną czynszu. Oznacza to, że aby zrównoważyć gospodarkę mieszkaniową w gminnym zasobie komunalnym należałoby aktualnie ustalić stawkę bazową czynszu na poziomie 5,52 zł/m² p.u., natomiast średnioważony czynsz na poziomie 4,91 zł. zł/m². Z bardzo wielu względów nie jest to możliwe. Natomiast dotychczasowe przychody nie wystarczają na pokrycie bieżącej eksploatacji, nie może więc w tych warunkach być mowy o jakiegokolwiek prawidłowej gospodarce mieszkaniowej i remontowej w zasobie mieszkaniowym. Zaniechanie jednak aktywnej polityki czynszowej groziłoby dewastacją zasobów mieszkaniowych.

11. Głównym założeniem tego programu jest zrównoważenie finansowe gospodarki mieszkaniowej Gminy z jednoczesnym pojawieniem się przewagi przychodów nad kosztami do 2022 roku. Aby to osiągnąć, stawka bazowa czynszu winna osiągnąć poziom co najmniej 2,22 % aktualnej wartości odtworzeniowej 1 m² p.u. czyli około 6,08 zł./m² na koniec okresu funkcjonowania programu. Istotnym warunkiem poprawy sytuacji finansowej gospodarki mieszkaniowej zasobu gminnego, oprócz prawidłowego oczynszowania lokali jest wzmocniona windykacja oraz kontrola kosztów zarządzania. Dopiero takie działanie pozwoli wykorzystać czynsze jako źródło finansowania remontów.

Tabela 5. Prognozowany wzrost średniej stawek czynszu w latach 2018-2022

Nazwa	2017r.	2018r. 10%	2019r. 9%	2020r. 7%	2021r 7%.	2022r.
Stawka bazowa czynszu	4,06	4,47	4,87	5,31	5,68	6,08
Średnia ważona stawka czynszu	3,47	3,82	4,20	4,62	5,08	5,59
Stawka czynszu socjalnego	1,02	1,50	1,65	1,82	2,00	2,20

Uwaga: procentowy stopień wzrostu stawek czynszowych w tab. 5 odnosi się tylko do stawki bazowej czynszu.

Rozdział 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 2018-2022

Sposób i zasady zarządzania zasobem

§ 16. 1. W gospodarowaniu nieruchomościami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy realizowana jest zasada rozdzielenia funkcji właścicielskich od zarządczych.

2. Mieszkaniowy zasób Gminy od 1 stycznia 2017 roku jest zarządzany przez Zakład Usług Komunalnych Spółka z o.o., która powołana została w oparciu o Uchwałę Nr XX/198/2016 Rady Miejskiej w Żelowie z dnia 17 listopada 2016 roku. **Spółka została wpisana do KRS 23 grudnia 2016 roku pod nr 0000654476**, Kapitał zakładowy spółki wynosi 300 000,00 zł. NIP 769 222 69 12, REGON 366145249. Prowadzi ona działalność głównie w zakresie:

- administrowania komunalnymi zasobami lokalowymi (mieszkaniowymi i użytkowymi),
- wytwarzania i sprzedaży energii cieplnej,
- zarządzania nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych.

Zakład Usług Komunalnych Sp. z o.o. jest samorządową spółką prawa handlowego, która zatrudnia osoby posiadające stosowne uprawnienia do zawodowego zarządzania nieruchomościami.

3. Nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina jest udziałowcem, zarządzają podmioty wybrane na podstawie uchwał członków poszczególnych wspólnot mieszkaniowych. Zakład Usług Komunalnych Sp. z o.o. zarządzała na koniec 2017 roku 14 wspólnotami mieszkaniowymi.

4. Zakład Usług Komunalnych Sp. z o.o. pobiera pożytki z lokali użytkowych, czynsze z lokali mieszkalnych, opłaty za dostawy mediów, odszkodowania za bezumowne użytkowanie oraz wszelkie inne opłaty i należności związane z lokalami i nieruchomościami objętymi uchwałą i zobowiązany jest utrzymywać zasób mieszkaniowy w stanie nie pogorszonym, pokrywając koszty jego bieżącego utrzymania i remontów.

5. Gmina zobowiązana jest pokrywać koszty remontów kapitałowych, modernizacji i wyburzeń budynków mieszkalnych wchodzących w skład zasobu w granicach jej udziału.

Przewidywane zmiany w zakresie zarządzania zasobem

§ 17. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy przekazany został w zarządzanie Zakładowi Usług Komunalnych Sp. z o.o. z siedzibą w Żelowie na podstawie umowy o zarządzanie z dnia 2 stycznia 2017 r., a od 1 kwietnia 2017 roku na podstawie umowy dzierżawy Nr GN.6845.8.3.2017 z dnia 10 kwietnia 2017, a obecnie umowy dzierżawy Nr GN.68.45.8.6.2017 z dnia 14 czerwca 2017r.

2. Zmiana sposobu zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy przez Zakład Usług Komunalnych Sp. z o.o. ustala wyższy poziom zarządzania polegający na większej samodzielności i racjonalności działania. Podstawowym oczekiwaniem w stosunku do Dzierżawcy ze strony Gminy, jest utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy w stanie nie pogorszonym oraz poprawa jego sytuacji finansowej.

3. W okresie obowiązywania tego programu nie przewiduje się zasadniczych zmian w sposobie zarządzania zasobem mieszkaniowym Gminy.

Rozdział 8

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2018 – 2022

§ 18. 1. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy są:

- 1) wpływy z czynszów za najem lokali mieszkalnych i socjalnych;
- 2) wpływy z czynszów za najem lokali użytkowych;
- 3) wpływy z czynszów za eksponowanie reklam, kamer, anten itp. urządzeń technicznych na nieruchomościach mieszkaniowych Gminy;
- 4) środki pochodzące z budżetu Gminy, w tym: dodatki mieszkaniowe uzupełniające czynsze za najem lokali mieszkalnych.

2. Dodatkowymi zewnętrznymi źródłami finansowania poprawy stanu technicznego zasobu gospodarki mieszkaniowej Gminy mogą być:

- 1) pomoc finansowa Państwa w ramach budownictwa socjalnego lub komunalnego;
- 2) dofinansowania pochodzące ze środków Narodowego i Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej;
- 3) kredyty komercyjne.

Tabela 6. Prognoza przychodów z czynszów lokali mieszkalnych w latach 2018-2022

Lata prognozy	Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych mieszkaniowego zasobu Gminy w m ²	Średnia ważona stawka czynszu w zł/m ² w kolejnych latach	Miesięczne przychody z czynszu najmu lokali mieszkalnych w zł	Roczne przychody z czynszu najmu lokali mieszkalnych w zł
2018	9 741,36	3,82	37 212,00	446 543,94
2019	9 536,36	4,20	40 052,71	480 632,54
2020	9 331,36	4,62	43 110,88	517 330,60
2021	9 126,36	5,08	46 361,91	556 342,91
2022	8 921,36	5,59	49 870,40	598 444,83

Tabela 7. Urealniona wartość przychodów z czynszów lokali mieszkalnych

Lata prognozy	Roczne przychody z czynszów	% nieściągalności czynszów	Przychody z czynszów urealnione
2018	446 543,94	15	379 562,35
2019	480 632,54	14	413 343,98
2020	517 330,60	13	450 077,62
2021	556 342,91	12	489 581,76
2022	598 444,83	11	532 615,90

Nieściągalność czynszów na koniec 2017 r. wyniosła około 16 %. Do 2022 roku założono spadek tego wskaźnika do poziomu 11% w 2022 r.

Tabela 8. Prognoza przychodów z czynszów socjalnych w latach 2018 – 2022

Lata prognozy	Powierzchnia użytkowa lokali socjalnych w m ²	Stawka czynszu w zł/m ² w kolejnych latach	Miesięczne przychody z czynszu najmu lokali socjalnych w zł	Roczne przychody z czynszu najmu lokali socjalnych w zł	Procent nieściągalności czynszów	Przychody urealnione
2018	456,79	1,50	685,19	8 222,22	15	6 988,89
2019	541,79	1,65	893,95	10 727,44	14	9 225,60
2020	626,79	1,82	1 140,76	13 689,09	13	11 909,51
2021	711,79	2,00	1 423,58	17 082,96	12	15 033,00
2022	796,79	2,20	1 752,94	21 035,26	11	18 721,38

Tabela 9. Prognoza przychodów z czynszów lokali użytkowych w latach 2018-2022 (wzrost stawki czynszu o wielkość inflacji)

Lata prognozy	Pow. użytkowa lokali użytkowych w mieszkaniowym zasobie Gminy w m ²	Średnia ważona stawka czynszu w zł/m ² w kolejnych latach	Miesięczne przychody z czynszów najmu lokali użytkowych w zł	Roczne przychody czynszu najmu lokali użytkowych w zł
2018	1 295,49	8,25	10 687,79	128 253,51
2019	1 295,49	8,42	10 901,55	130 818,58
2020	1 295,49	8,59	11 126,19	133 514,24
2021	1 295,49	8,76	11 350,82	136 209,89
2022	1 295,49	8,94	11 575,46	138 905,55

*Wzrost prognozowanego czynszu w lokalach użytkowych w niniejszym programie przyjęto, o 2% stopień wzrostu inflacji.

Tabela 10. Prognoza przychodów razem 2018-2022

Lata	Czynsze mieszkalne	Czynsze socjalne	Czynsze z lokali	Razem
------	--------------------	------------------	------------------	-------

			użytkowych	
2018	379 562,35	6 988,89	128 253,51	514 804,75
2019	413 343,98	9 225,60	130 818,58	553 388,16
2020	450 077,62	11 909,51	133 514,24	595 501,37
2021	489 581,76	15 033,00	136 209,89	640 824,65
2022	532 615,90	18 721,38	138 905,55	690 242,83

Tabela 11. Prognozowany bilans przychodów czynszowych i kosztów na gospodarkę mieszkaniową w latach 2018 – 2022

Lata	Prognoza przychodów z czynszów	Prognoza kosztów	Różnica
2018	514 804,75	610 990,03	- 96 185,28
2019	553 388,16	641 849,90	- 88 461,74
2020	595 501,37	676 849,90	- 81 348,53
2021	640 824,65	710 692,40	- 69 867,75
2022	690 242,83	746 227,02	- 55 984,19

*Wzrost kosztów przyjęto w oparciu o średnią ważoną wzrostu kosztów z lat 2013-2017 w wysokości 5%

Prognoza wskazuje, że osiągnięcie względnej równowagi finansowej nastąpi na koniec obowiązywania tego programu.

Rozdział 9

Wysokość wydatków w latach 2018-2022 z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów, modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne

§ 19. Wysokość wydatków na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy w kolejnych latach 2018 – 2022 oszacowano na podstawie dotychczas ponoszonych kosztów z uwzględnieniem zmian w wielkości zasobu.

§ 20. Wydatki na pokrycie kosztów bieżącej eksploatacji budynków zasobu Gminnego wraz z kosztami zarządu nieruchomościami wspólnymi w 2017 wyniosły 610 990,03 zł, co daje średnio na m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych wydatek w wysokości około 4,93 zł miesięcznie na 1m² p.u., przychody natomiast 511 280,10 czyli 4,13 m² p. u. Różnica między wartością kosztów a wartością przychodów wynosi 0,80 zł/m², stąd też program zawiera aktywny ale zrównoważony projekt polityki czynszowej w zasobie mieszkaniowym gminy.

§ 21. Zakład Usług Komunalnych Sp. z o.o. w 2017 roku z wypracowanych przez siebie środków finansowych przeznaczyła na remonty i konserwacje budynków mieszkalnych zasobu gminnego ponad 141 000,00 zł.

§ 22. Gmina w 2017 roku z budżetu na remonty zasobu komunalnego przeznaczyła 150 000,00 zł.

§ 23. Zakłada się, że w latach 2018- 2022 znaczącym źródłem finansowania kosztów remontów lokali i budynków będzie rosnąca część wpływów z czynszów za najem lokali mieszkalnych, wpływy z czynszów za najem lokali użytkowych oraz środki pochodzące ze sprzedaży lokali mieszkalnych.

§ 24. Zakłada się, że w latach 2018 -2022 koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, pomimo przewidywanego coraz mniejszego udziału Gminy jako jednego ze współwłaścicieli nie będą malały z tego względu, że przed zarządami wspólnot stoją bardzo poważne decyzje inwestycyjne w zakresie chociażby pełnej termomodernizacji. Za 2017 rok zaliczki na fundusz remontowy w skali roku wyniosły ponad 90 000,00 zł. Planowane dalsze remonty, w tym termomodernizacje budynków wspólnot mieszkaniowych, spowodują dalszy wzrost zaliczki na fundusz remontowy.

§ 25. Przewidywane wydatki na pokrycie kosztów bieżącej eksploatacji budynków mieszkalnych i ich remontów w latach 2018 – 2022 przedstawia tabela Nr 11,

Tabela 12. Przewidywane wydatki na pokrycie kosztów bieżącej eksploatacji budynków mieszkalnych i ich remontów w latach 2018-2022

Rodzaje wydatków na lata	2018	2019	2020	2021	2022
Koszty eksploatacyjne	610 990,3	641 849,90	676 849,90	727 966,62	764 364,95

łącznie ze wspólnotami mieszkaniowymi					
Zaliczki na fundusz remontowy we wspólnotach mieszkaniowych	90 450,00	92 259,00	94 104,00	95 986,00	97 905,00
Wydatki na remonty i konserwacje i wydatki eksploatacyjne	50 881,77	51 900,00	52 938,00	54 000,00	55 000,00
Wydatki na remonty i modernizacje z budżetu gminy	150 000,00	155 000,00	160 000,00	165 000,00	170 000,00
Razem wydatki na remonty	291 331,77	299 159,00	307 042,00	314 986,00	322 905,00
Potrzeby remontowe na podstawie kosztów odtworzenia 1 m ²	350 000,00	350 000,00	350 000,00	350 000,00	350 000,00
Różnice	58 668,23	50 841,00	42 958,00	35 014,00	27 095,00

*Założono 5% stopień wzrostu kosztów eksploatacyjnych na podstawie średniej ważonej z lat 2013 – 2017

Prognozowane wydatki na remonty osiągną względną równowagę z potrzebami finansowymi na remonty na koniec okresu obowiązywania tego programu.

Rozdział 10

Wnioski

§ 26. 1. Reasumując, należy stwierdzić, że potrzeba aż 10 lat (2013 – 2022 aby doprowadzić gospodarkę mieszkaniową do pewnej równowagi zarówno finansowej jak i technicznej. Pokazują to tabele Nr 10, 11.

2. Gmina w celu racjonalizacji gospodarowania zasobem mieszkaniowym, powinna podejmować następujące działania:

- 1) pozyskiwanie większej ilości lokali socjalnych poprzez przekształcanie lokali mieszkalnych niepełnym standardzie w budynkach będących w 100% własnością Gminy oraz wskazywanie aktualnym najemcom lokali o wyższym standardzie;
- 2) intensyfikowanie zamian lokali dla umożliwienia zamiany lokali większych na mniejsze oraz mniejszych na większe stosownie do potrzeb i możliwości finansowych najemców;
- 3) pozyskiwanie większej ilości lokali mieszkalnych poprzez udzielanie zezwolenia na adaptacje w budynkach gminy, pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkalne na koszt przyszłych najemców;
- 4) pozyskiwanie lokali mieszkalnych drogą wynajmu od właścicieli budynków prywatnych;
- 5) bardziej skuteczne, egzekwowanie należności czynszowych, poprzez proponowanie zawarcia ugód dotyczących spłaty zadłużeń oraz zamianę lokali w ramach mieszkaniowego zasobu gminy na mniejsze i tańsze w eksploatacji, zdecydowane wypowiedzenie umów najmu lokali w przypadku nie regulowania zobowiązań czynszowych wobec Gminy;
- 6) skutecznie odzyskiwanie lokali mieszkalnych, które zajmowane są przez osoby nieuprawnione, ze szczególnym uwzględnieniem osób posiadających inny tytuł prawny do mieszkania lub nieruchomości, nie zamieszkujących trwale w lokalu, a także ściśle przestrzeganie ustawowych zasad dziedziczenia tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego;

- 7) zaktywizowanie sprzedaży lokali z zasobu Gminy poprzez między innymi, wysokie bonifikaty.

Przewodnicząca Rady Miejskiej
w Żelowie

Agnieszka First