

**UCHWAŁA NR XIX/124/2016
RADY MIEJSKIEJ W SYCOWIE**

z dnia 25 lutego 2016 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Syców na lata 2016-2020

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz.1515 z późn. zm.) oraz 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2014 r. poz. 150 ze zm.) Rada Miejska w Sycowie uchwała, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Syców na lata 2016 – 2020 w brzmieniu określonym w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Syców.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Sycowie

Bolesław Moniuszko

Uzasadnienie

Uchwalenie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy jest ustawowym obowiązkiem wynikającym z art. 21 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Zgodnie z powyższymi przepisami wieloletni program gospodarowania zasobem gminy powinien być opracowany na okres co najmniej pięciu lat i zawierać następujące zagadnienia: 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. 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, 8. opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. W związku z upływem okresu obowiązywania dotychczasowej uchwały w tej sprawie przygotowany został nowy program na kolejne pięć lat. Projekt niniejszej uchwały zawiera wszystkie określone w ustawie elementy wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. W przygotowanym projekcie programu przedstawiono między innymi prognozę wielkości i stanu technicznego zasobu mieszkaniowego, plan remontów, przewidywaną sprzedaż mieszkań, zasady ustalania czynszów, planowane wydatki i źródła ich finansowania. Mając powyższe na uwadze podjęcie niniejszej uchwały należy uznać za uzasadnione.

**WIELOLETNI PROGRAM
GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY SYCÓW
NA LATA 2016 -2020**

**Rozdział I
Przepisy ogólne**

§ 1

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Syców na lata 2016-2020 określa w szczególności:

- 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) 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,
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział II

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego

§ 2

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Syców tworzą lokale mieszkalne położone zarówno w budynkach, w których wyodrębniono własność lokali (wspólnoty mieszkaniowe), jak i w budynkach, w których nie wyodrębniono własności lokali, stanowiących w całości własność Gminy Syców. Stan zasobów mieszkaniowych Gminy Syców wg form własności przedstawia poniższa tabela :

Forma własności	Ilość budynków	Ilość lokali mieszkalnych
Budynki stanowiące w całości własność Gminy Syców	45	139
Budynki stanowiące własność wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina Syców jest współwłaścicielem	82	241
Razem:	127	380

2. Prognozowany stan wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Syców z podziałem na lokale mieszkalne i socjalne przedstawia poniższa tabela:

	2016	2017	2018	2019	2020
Liczba lokali mieszkalnych ogółem	380	369	357	347	337
Lokale socjalne	33	35	37	39	41
Lokale mieszkalne	347	334	320	308	296
Powierzchnia użytkowa w m ²	16233	15883	15533	15183	14833

3. Prognozę wielkości zasobu mieszkaniowego oparto na następujących założeniach :

- coroczna sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców,
- zmiana statusu lokali z mieszkalnych na socjalne,
- remont pozostałych 2 lokali mieszkalnych w budynku przy ul. Mickiewicza 17c,
- adaptacja na 2 lokale mieszkalne pomieszczeń w budynku Szczodród 32d,
- podział mieszkania w Sycowie przy ul. Jana Pawła II 20/1 na dwa mniejsze lokale.

4. Stan techniczny budynków należących do zasobu Gminy Syców jest uzależniony od wieku budynków, ich utrzymania oraz przeprowadzonych w przeszłości remontów. Aktualną strukturę budynków pod względem wieku przedstawia poniższa tabela :

Wiek budynku	Ilość	Udział procentowy
Do 50 lat	2	4,35%
Od 50 do 100 lat	12	26,08%
Powyżej 100 lat	31	69,57%
Razem :	45	100 %

5. Prognoza stanu technicznego budynków gminnego zasobu mieszkaniowego w kolejnych latach:

Rok	Stan techniczny budynków		
	dobry	zadawalający	niezadawalający
2016	12	10	23
2017	13	11	21
2018	14	12	19
2019	15	13	17
2020	16	14	15

6. Zdecydowana większość budynków wymaga modernizacji ze względu na ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów budowlanych. Priorytetowym celem remontów i modernizacji jest zapewnienie bezpieczeństwa lokatorom, w związku z tym w pierwszej kolejności należy podejmować prace zmierzające do zabezpieczenia konstrukcji budynków, instalacji technicznych oraz zabezpieczenia przeciwpożarowego. Podejmowane remonty mają na celu zapewnić utrzymanie zasobu mieszkaniowego Gminy Syców na zadawalającym poziomie technicznym gwarantującym:

- sprawną instalację elektryczną,
- sprawną instalację gazową,
- sprawną instalację odgromową,
- sprawną instalację wodno – kanalizacyjną,
- stan konstrukcji budynków zapewniający bezpieczeństwo,
- szczelność pokrycia dachowego,
- sprawne przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne.

Stan techniczny budynków lub ich poszczególnych elementów wskazuje na konieczność systematycznego przeprowadzania remontów i modernizacji w powyższym zakresie.

Jako priorytetowe uznaje się remonty wynikające z wymogów bezpieczeństwa dla życia i zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia w szczególności w zakresie instalacji gazowej i elektrycznej.

Dokonane remonty winny pozwolić na utrzymanie zasobu w stanie co najmniej nie pogorszonym, a nawet przy ich systematycznej realizacji mogą doprowadzić do poprawy stanu technicznego zasobu.

Rozdział III

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji

1. Czynnikiemami mającymi istotny wpływ na stan techniczny budynku są: wiek budynku, rodzaj zabudowy, rodzaj pokrycia dachu, sposób utrzymania budynków i sposób ich użytkowania, a przede wszystkim wysokość środków finansowych jakie można przeznaczyć na wykonanie koniecznych remontów. W celu utrzymania zasobu mieszkaniowego na dobrym poziomie technicznym konieczne jest podejmowanie działań zmierzających do zachowania substancji budowlanej wraz z instalacjami w należyтым stanie. Za celowe i konieczne uznaje się przeprowadzenie w części budynków stanowiących własność i współwłasność Gminy Syców inwestycji i remontów w takim zakresie, aby ze względu na ich stan techniczny, nieruchomości te mogły w okresie obowiązywania niniejszego programu, osiągnąć jak najlepszy stan techniczny. Zakłada się systematyczną poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Syców z uwzględnieniem pierwszeństwa realizacji działań, których celem jest zapewnienie bezpieczeństwa ludzi i mienia.
2. Plan remontów wraz z planowanym podziałem środków finansowych na poszczególne zadania remontowe wynikające z analizy potrzeb w kolejnych latach przedstawia poniższa tabela:

Nazwa zadania	2016 w tys. zł	2017 w tys. zł	2018 w tys. zł	2019 w tys. zł	2020 w tys. zł
Wymiana pokryć dachowych	200	300	280	280	250
Roboty elewacyjne i dociepleniowe	50	50	70	70	100
Remonty instalacji (elektrycznych, gazowych, wod.-kan., c.o.)	30	30	30	30	30
Roboty zduńskie (przebudowa i naprawa piecy kaflowych)	30	30	25	25	25
Przygotowanie lokali mieszkalnych przed ponownym zasiedleniem	250	150	150	150	150
Remonty i naprawy wykonywane systemem własnym przez STBS	68,5	100,7	138,8	172,7	207,5
Remonty w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych	280	275	270	265	260
Razem:	908,5	935,7	963,8	992,7	1022,5

Rozdział IV

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych

§ 4.

1. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy mogą być przeznaczane do sprzedaży na rzecz najemców oraz w przypadkach uzasadnionych interesem gminy. Ze sprzedaży wyłączone są lokale socjalne i tymczasowe.
2. Zasady sprzedaży lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy Syców określa uchwała Rady Miejskiej w Sycowie nr XXIV/166/04 z dnia 26 sierpnia 2004 r. w sprawie określenia zasad nabycia, zbycia i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż 3 lata (opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego nr 185 poz. 2991 z dnia 01 października 2004r. z późn. zm.).
3. Zgodnie z uchwałą określoną w ust. 2, przy sprzedaży mieszkań na rzecz najemców udzielane są bonifikaty w wysokości :
 - 80% przy wykupie lokali mieszkalnych w budynkach powyżej 5 lokali,
 - 70% przy wykupie lokali mieszkalnych w budynkach do 5 lokali,
 - 50% przy wykupie domu jednorodzinnego.Jeżeli najemca wykupujący lokal mieszkalny zobowiąże się dokonać jednorazowej zapłaty ustalonej ceny sprzedaży, wówczas bonifikatę zwiększa się o 10%. Bonifikata nie przysługuje w zakresie kosztów remontów lokalu mieszkalnego i ułamkowej części wspólnych budynków poniesionych przez gminę w okresie ostatnich 5 lat oraz wartości funduszu remontowego na lokalu.
4. Wykaz lokali i budynków nie podlegających sprzedaży ustalono Zarządzeniem Burmistrza Miasta i Gminy Syców Nr 101/04 z dnia 29 stycznia 2004 r. z późn. zm.
5. Prognozuje się, że sprzedaż lokali mieszkalnych z zasobu gminy na rzecz najemców w latach obowiązywania programu będzie kształtowała się na następującym poziomie:
 - a) w roku 2016 - 12 lokali
 - b) w roku 2017 - 12 lokali
 - c) w roku 2018 - 10 lokali
 - d) w roku 2019 - 10 lokali
 - e) w roku 2020 - 10 lokali

Rozdział V

Zasady polityki czynszowej

§ 5

1. Polityka czynszowa gminy w latach obowiązywania programu powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu, aby wpływy pokrywały koszty utrzymania bieżącego zasobu mieszkaniowego na zadowalającym poziomie technicznym oraz umożliwiły pozyskanie środków na remonty lokali i budynków.

2. Burmistrz Miasta i Gminy Syców ustala w drodze zarządzenia stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa.
 3. Stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu z zasobu mieszkaniowego gminy obejmuje stawkę bazową podwyższoną o czynniki podwyższające lub obniżoną o czynniki obniżające wartość użytkową lokalu.
- 1) Czynniki podwyższającymi wartość użytkową lokali, powodującymi podwyższenie stawki czynszu są:
- | | |
|--|------|
| - położenie lokalu w budynku na terenie miasta | 20 % |
| - kanalizacja – wc | 20 % |
| - gaz | 30 % |
| - centralne ogrzewanie | 20 % |
| - łazienka | 30 % |
- 2) Czynniki obniżającymi wartość użytkową lokali, powodującymi obniżenie stawki czynszu są:
- | | |
|------------------------------|------|
| - wc poza lokalem | 10 % |
| - łazienka poza lokalem | 15 % |
| - ciemna kuchnia | 10 % |
| - lokal położony w suterenie | 10 % |
- 3) Czynniki obniżające stawkę bazową czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.

Rozdział VI

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy

§ 6

1. Zasobem mieszkaniowym gminy administruje Sycowskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. będące spółką ze 100% udziałem gminy. Na lata 2016-2020 nie przewiduje się zmian w sposobie zarządzania zasobem mieszkaniowym Gminy Syców.
2. Budynkami mieszkalnymi będącymi w całości własnością gminy zarządza Sycowskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o., natomiast zarządzanie budynkami stanowiącymi własność wspólnot mieszkaniowych wykonywane jest przez zarządców nieruchomości zgodnie z zasadami określonymi w ustawie o własności lokali.

Rozdział VII

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

§ 7

- wpływy z czynszów za lokale mieszkalne,
- wpływy z czynszów za lokale użytkowe,
- środki z budżetu gminy.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w poszczególnych latach przedstawia poniższa tabela :

Źródła finansowania	2016 (tys. zł)	2017 (tys. zł)	2018 (tys. zł)	2019 (tys. zł)	2020 (tys. zł)
Wpływy z czynszów za lokale mieszkalne	1112,0	1145,3	1179,7	1215,1	1251,6
Wpływy z czynszów za lokale użytkowe	327,0	336,7	346,9	357,3	368,0
Wpływy z budżetu gminy	731,5	753,4	776,0	799,3	823,3
Razem	2170,5	2235,6	2302,6	2371,7	2442,9

Rozdział VIII

Wysokość planowanych wydatków związanych z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego gminy

§ 8

Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na poszczególne rodzaje kosztów związanych z utrzymaniem zasobu przedstawia poniższa tabela:

Wydatki związane z utrzymaniem zasobu	2016 (tys. zł)	2017 (tys. zł)	2018 (tys. zł)	2019 (tys. zł)	2020 (tys. zł)
Koszty bieżącej eksploatacji	512	590,1	669,1	746,2	822,3
Koszty remontów	408	420	433	445	460
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, wynagrodzenie zarządcy i koszty administrowania STBS.	750	725	700	680	660
Koszty remontów kapitalnych i modernizacji	500	500	500	500	500
Razem	2170	2235,1	2302,1	2371,2	2442,3

Na koszty w zakresie utrzymania zasobu mieszkaniowego składają się:

1. Koszty bieżącej eksploatacji, w tym:

- a) koszty utrzymania w należytym stanie sanitarno-porządkowym budynków i ich otoczenia oraz pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku mieszkańców,
- b) koszty utrzymania terenów zielonych,
- c) koszty utrzymania posesji w okresie zimowym,
- d) koszty utrzymania w stanie gotowości urządzeń przeciwpożarowych budynków,
- e) koszty wymaganych przepisami prawa przeglądów technicznych budynków, lokali i instalacji,

- g) opłata za ogrzewanie budynków,
 - h) opłata za dostawę wody i odprowadzanie ścieków,
 - i) koszty utrzymania nieruchomości wspólnej we wspólnotach mieszkaniowych.
2. Koszty remontów, w tym:
- a) koszty konserwacji i usuwania awarii urządzeń wyposażenia technicznego,
 - b) koszty remontów bieżących budynków, lokali, pomieszczeń wspólnego użytku i urządzeń technicznych,
 - c) koszty napraw dróg wewnętrznych, placów i zatok parkingowych oraz napraw przyłączy sieciowych,
 - d) koszty zabezpieczenia budynków w przypadku wystąpienia klęski żywiołowej i zdarzeń losowych,
 - e) wpłaty na fundusz remontowy do wspólnot mieszkaniowych.
3. Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, wynagrodzenie zarządcy i koszty administrowania przez STBS.
4. Koszty remontów kapitalnych i modernizacji tj. wydatki inwestycyjne.

Rozdział IX

Zasady poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 9

W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania zasobem określa się zasady jako priorytetowe :

- 1) dążenie do jak największego zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców miasta i gminy Syców,
- 2) racjonalizacja i urealnienie opłat czynszu za lokale mieszkalne oraz kosztów zarządu gminnym zasobem mieszkaniowym,
- 3) racjonalne gospodarowanie środkami budżetu gminy przeznaczonymi na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego,
- 4) poprawa standardu lokali mieszkalnych,
- 5) udzielanie bonifikat dla najemców zgłaszających chęć wykupu mieszkania,
- 6) dążenie do sprzedaży lokali znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy.
- 7) dokonywanie zamian lokali na lokale dostosowane do potrzeb mieszkaniowych i możliwości płatniczych najemców,
- 8) zapewnianie lokali zamiennych w przypadku konieczności wykonania remontów budynków i lokali.