

Projekt

z dnia 21 października 2015 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY CZERNICA**

z dnia2015 r.

**w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Czernica
na lata 2015-2020.**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2015 r. poz. 1515) i art. 21 ust. 1, pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2014 r. poz. 150 ze zmianami) uchwala się, co następuje:

1. Uchwala się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Czernica na lata 2015 – 2020, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.
2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czernica.
3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

ADWOKAT

Monika Skrzypek-Paliwoda

**Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Gminy Czernica na lata 2015 – 2020**

§ 1. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Czernica w poszczególnych lokalach z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.

1. Mieszkaniowy zasób gminy obejmuje 28 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 1145,67 m², w tym 8 lokali socjalnych o łącznej powierzchni użytkowej 220,04 m².

2. Gmina posiada 14 lokali położonych w budynkach będących w całości jej własnością. Są to budynki położone w miejscowościach:

- 1) Wojnowice, ul. Główna 67 – 3 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni użytkowej 136,47 m²,
- 2) Czernica, ul. Wrocławska 78 - 3 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni użytkowej 131,29 m²,
- 3) Kamieniec Wrocławski, ul. Polna 48 - 2 lokale mieszkalne o łącznej pow. użytkowej 164,26 m²,
- 4) Gajków, ul. Ładna 11 - 6 lokali socjalnych o łącznej pow. 116,18 m².

3. Na prawach współwłasności gmina posiada 8 budynków, w których jest właścicielem 14 lokali mieszkalnych. Dotyczy to budynków położonych w miejscowościach:

- 1) Ratowice, ul. Wrocławska 50 (2 lokale mieszkalne na 8 ogółem) o łącznej pow. użytkowej 78,35 m²,
- 2) Jeszkowice, ul. Szkolna 1 (1 lokal na 3 ogółem) o powierzchni użytkowej 77,41 m²,
- 3) Chrzastawa Wielka, ul. Wrocławska 40 (1 lokal na 5 ogółem) o powierzchni użytkowej 48,79 m²,
- 4) Dobrzykowice, ul. Wrocławska 5 (1 lokal na 5 ogółem) o łącznej powierzchni użytkowej 28,41 m²,
- 5) Dobrzykowice, ul. Stawowa 19 (2 lokale na 9 ogółem) o łącznej powierzchni użytkowej 100,85 m²,
- 6) Czernica, ul. Wojska Polskiego 2 (2 lokale na 20 ogółem) o łącznej powierzchni użytkowej 70,16 m²,
- 7) Czernica, ul. Wojska Polskiego 3 (1 lokal na 20 ogółem) o łącznej powierzchni użytkowej 43,40 m²,
- 8) Czernica, ul. Wojska Polskiego 4 (4 lokale na 20 ogółem) o łącznej powierzchni użytkowej 150,10 m².

4. Podstawowym założeniem niniejszego programu jest stworzenie warunków do prawidłowego wykorzystania istniejących zasobów mieszkaniowych gminy.

5. Prognozowana sprzedaż lokali na rzecz najemców spowoduje zmniejszenie istniejącego zasobu mieszkaniowego. Zakłada się także przeznaczanie dotychczasowych lokali komunalnych oraz lokali niemieszkalnych na lokale socjalne. Przewiduje się nacisk na sprzedaż lokali poprzez tworzenie korzystnych warunków transakcji dla dotychczasowych najemców oraz ukierunkowanie na inne niż utrzymywanie zasobu mieszkaniowego sposoby wypełniania zadań własnych gminy w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw o niskich dochodach. Przewiduje się, że wielkość mieszkaniowego zasobu gminy w poszczególnych latach będzie się kształtować następująco (przewidywany stan na 31 grudnia każdego roku):

Tabela nr 1- Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Czernica.

Zasób	Lata					
	2015	2016	2017	2018	2019	2020
lokale komunalne	21	19	16	13	10	8
lokale socjalne	7	8	9	10	12	12
razem lokale mieszkalne	28	27	25	23	22	20

§ 2. Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy na lata 2015-2020.

Prognozę stanu technicznego lokali z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne, zwane dalej lokalami komunalnymi, przedstawia tabela nr 2. (Zastosowane kryteria oceny przedstawia tabela 3)

Tabela nr 2.- Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Czernica

Lp.	Rodzaj lokalu	Adres	Pow. [m ²]	Stan techniczny					
				2015	2016	2017	2018	2019	2020
1	socjalny	Gajków ul.Ładna 11/1	10,3	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	dobry	dobry	dobry
2	socjalny	Gajków ul.Ładna 11/2	10,3	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	dobry	dobry	dobry
3	socjalny	Gajków ul.Ładna 11/3	16,71	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	dobry	dobry	dobry
4	socjalny	Gajków ul.Ładna 11/4	17,03	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	dobry	dobry	dobry
5	socjalny	Gajków ul.Ładna 11/5	30,92	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	dobry	dobry	dobry
6	socjalny	Gajków ul.Ładna 11/6	30,92	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry
7	socjalny	Kamieniec Wr. ul.Polna 48/2	77,11	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
8	socjalny	Czernica ul. Wojska Polskiego 2/12	26,75	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
9	komunalny	Czernica ul. Wojska Polskiego 2/14	43,41	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	dobry	dobry
10	komunalny	Czernica ul. Wojska Polskiego 3/10	43,41	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	dobry	dobry
11	komunalny	Czernica ul. Wojska Polskiego 4/1	43,41	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	dobry	dobry
12	komunalny	Czernica ul. Wojska Polskiego 4/7	36,52	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	dobry	dobry
13	komunalny	Czernica ul. Wojska Polskiego 4/8	26,75	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	dobry	dobry
14	komunalny	Czernica ul. Wojska Polskiego 4/18	43,41	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	dobry	dobry
15	komunalny	Czernica ul. Wrocławska 78/1	57,64	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	dobry	dobry
16	komunalny	Czernica ul. Wrocławska 78/2	50,19	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	dobry	dobry
17	komunalny	Czernica ul. Wrocławska 78/4	23,46	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	dobry	dobry
18	komunalny	Ratowice ul. Wrocławska 50/4	44,38	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry

19	komunalny	Ratowice ul. Wrocławska 50/8	33,97	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry
20	komunalny	Dobrzykowice ul. Wrocławska 5	28,41	średni	średni	średni	średni	średni	średni
21	komunalny	Dobrzykowice ul. Stawowa 19/4	29,06	średni	średni	średni	średni	średni	średni
22	komunalny	Dobrzykowice ul. Stawowa 19/9	71,79	średni	średni	średni	średni	średni	średni
23	komunalny	Chrzastawa Wielka ul. Wrocławska 40	48,79	średni	średni	średni	średni	średni	średni
24	komunalny	Jeszkowice ul. Szkolna 1/2	77,41	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry
25	komunalny	Kamieniec Wr. ul. Polna 48/1	87,15	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
26	komunalny	Wojnowice ul. Główna 67/1	19,30	średni	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
27	komunalny	Wojnowice ul. Główna 67/2	37,28	średni	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
28	komunalny	Wojnowice ul. Główna 67/3	79,89	średni	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry

Tabela 3 - opis kryteriów oceny

l.p.	ocena	opis
1.	bardzo dobry	naprawy nie są wymagane
2.	dobry	wymagane drobne naprawy, renowacje powłok malarskich lub usuwanie skutków drobnych awarii.
3.	średni	występująca konieczność przeprowadzenia remontów i modernizacji w istotnym zakresie np. dachu, wymiana stolarki okiennej
4.	zły	występuje konieczność rozbiórki lub remontu kapitalnego lokalu lub/i budynku

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

1. Stan techniczny lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy jest zróżnicowany i zależy od wieku budynków, w których się znajdują lokale, ich konstrukcji oraz wyposażenia w instalacje. Przez poprawę stanu technicznego należy rozumieć:

- 1) zapewnienie działania istniejących instalacji i urządzeń związanych z budynkiem, umożliwiających najemcy korzystanie z wody, ciepła, energii i innych instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie lokalu i budynku,
- 2) utrzymanie w należytym stanie, porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynków, służących do wspólnego użytku mieszkańców,
- 3) dokonywanie napraw budynku, mieszkań, pomieszczeń i urządzeń, o których mowa wyżej,
- 4) dokonywanie napraw lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego w zakresie nieobciążającym najemcy, o których mowa w art. 6a ust. 3 pkt 3 lit. a i b ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2014 r. , poz. 150 ze zm.). Analizę potrzeb remontowych przedstawia tabela nr 4. Plan wydatków na remonty i modernizacje wynikające ze stanu technicznego budynków i lokali przedstawia tabela nr 5

Tabela nr 4. Analiza potrzeb remontowych zasobu mieszkaniowego Gminy Czernica.

Lp.	Rodzaj lokalu	Adres	Pow. [m ²]	planowane roboty
1	socjalny	Gajków ul.Ładna 11/1	10,3	Budowa ogrodzenia,naprawy i konserwacja części przeznaczonych do wspólnego użytkowania, remont pieca c.o.
2	socjalny	Gajków ul.Ładna 11/2	10,3	
3	socjalny	Gajków ul.Ładna 11/3	16,71	
4	socjalny	Gajków ul.Ładna 11/4	17,03	
5	socjalny	Gajków ul.Ładna 11/5	30,92	
6	socjalny	Gajków ul.Ładna 11/6	30,92	
7	socjalny	Kamieniec Wr. ul.Polna 48/2	77,11	Budowa ogrodzenia, naprawy i konserwacja części przeznaczonych do wspólnego użytkowania, docieplenie budynku
8	socjalny	Czernica ul. Wojska Polskiego 2/12	26,75	Wymiana drzwi, wymiana posadzek i wykładzin i tynków
9	komunalny	Czernica ul. Wojska Polskiego 2/14	43,41	nie przewiduje się remontów
10	komunalny	Czernica ul. Wojska Polskiego 3/10	43,41	nie przewiduje się remontów
11	komunalny	Czernica ul. Wojska Polskiego 4/1	43,41	nie przewiduje się remontów
12	komunalny	Czernica ul. Wojska Polskiego 4/7	36,52	nie przewiduje się remontów
13	komunalny	Czernica ul. Wojska Polskiego 4/8	26,75	nie przewiduje się remontów
14	komunalny	Czernica ul. Wojska Polskiego 4/18	43,41	nie przewiduje się remontów
15	komunalny	Czernica ul. Wrocławska 78/1	57,64	nie przewiduje się remontów
16	komunalny	Czernica ul. Wrocławska 78/2	50,19	nie przewiduje się remontów
17	komunalny	Czernica ul. Wrocławska 78/4	23,46	nie przewiduje się remontów
18	komunalny	Ratowice ul. Wrocławska 50/4	44,38	naprawy i konserwacja części przeznaczonych do wspólnego użytkowania,
19	komunalny	Ratowice ul. Wrocławska 50/8	33,97	naprawy i konserwacja części przeznaczonych do wspólnego użytkowania,
20	komunalny	Dobrzykowice ul. Wrocławska 5	28,41	naprawa elementów dachy, remont schodów , naprawa elewacji
21	komunalny	Dobrzykowice ul. Stawowa 19/4	29,06	naprawy i konserwacja części przeznaczonych do wspólnego użytkowania,
22	komunalny	Dobrzykowice ul. Stawowa 19/9	71,79	naprawy i konserwacja części przeznaczonych do wspólnego użytkowania,
23	komunalny	Chrzastawa Wielka ul. Wrocławska 40	48,79	naprawy i konserwacja części przeznaczonych do wspólnego użytkowania,wymiana stolarki drzwiowej i tynków

24	komunalny	Jeszkowice ul. Szkolna1/2	77,41	nie przewiduje się remontów
25	komunalny	Kamieniec Wr. ul.Polna 48/1	87,15	budowa ogrodzenia, konserwacja części przeznaczonych do wspólnego użytkowania,docieplenie budynku,remont łazienki
26	komunalny	Wojnowice ul. Główna 67/1	19,30	zrealizowanie węzłów sanitarnych,budowa odpływów kanalizacyjnych remont poszycia dachowego, wymiana stolarki okiennej
27	komunalny	Wojnowice ul. Główna 67/2	37,28	
28	komunalny	Wojnowice ul. Główna 67/3	79,89	remont poszycia dachowego, wymiana stolarki okiennej

Tabela nr 5- Plan wydatków:

Lp.	Rodzaj lokalu	Adres	Pow. [m ²]	Prognoza wydatków w kolejnych latach					
				2015	2016	2017	2018	2019	2020
1	socjalny	Gajków ul.Ładna 11/1	10,3			20 000			
2	socjalny	Gajków ul.Ładna 11/2	10,3						
3	socjalny	Gajków ul.Ładna 11/3	16,71						
4	socjalny	Gajków ul.Ładna 11/4	17,03						
5	socjalny	Gajków ul.Ładna 11/5	30,92						
6	socjalny	Gajków ul.Ładna 11/6	30,92						
7	socjalny	Kamieniec Wr. ul.Polna 48/2	77,11				12 000 /2		
8	socjalny	Czernica ul. Wojska Polskiego 2/12	26,75		2 000			10 000	
9	komunalny	Czernica ul. Wojska Polskiego 2/14	43,41						
10	komunalny	Czernica ul. Wojska Polskiego 3/10	43,41						
11	komunalny	Czernica ul. Wojska Polskiego 4/1	43,41						
12	komunalny	Czernica ul. Wojska Polskiego 4/7	36,52						
13	komunalny	Czernica ul. Wojska Polskiego 4/8	26,75						
14	komunalny	Czernica ul. Wojska Polskiego 4/18	43,41						
15	komunalny	Czernica ul. Wrocławska 78/1	57,64		3 000				
16	komunalny	Czernica ul. Wrocławska 78/2	50,19						
17	komunalny	Czernica ul. Wrocławska 78/4	23,46						
18	komunalny	Ratowice ul. Wrocławska 50/4	44,38						5000
19	komunalny	Ratowice ul. Wrocławska 50/8	33,97						
20	komunalny	Dobrzykowice ul. Wrocławska 5	28,41		8 000				
21	komunalny	Dobrzykowice ul.	29,06		3 000				

		Stawowa 19/4							
22	komunalny	Dobrzykowice ul. Stawowa 19/9	71,79						
23	komunalny	Chrzastawa Wielka ul. Wrocławska 40	48,79			8 000			
24	komunalny	Jeszkowice ul. Szkolna 1/2	77,41						
25	komunalny	Kamieniec Wr. ul. Polna 48/1	87,15				12 000 /2		
26	komunalny	Wojnowice ul. Główna 67/1	19,30			50 000	10 000		
27	komunalny	Wojnowice ul. Główna 67/2	37,28						
28	komunalny	Wojnowice ul. Główna 67/3	79,89						
suma:				0	16000	78000	22 000	10 000	5000

§ 4. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

1. Sprzedaż lokali komunalnych w gminie realizowana jest w oparciu o ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 782 ze zm.) oraz Uchwałę Nr III/39/98 Rady Gminy Czernica z dnia 16 maja 1998r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Czernica. Do sprzedaży lokali stosuje się bonifikaty ustanowione przez Radę Gminy Czernica odrębnymi uchwałami. Przyjmuje się, że w okresie obowiązywania programu, redukcja zasobu komunalnego gminy odbywać się będzie przez sprzedaż mieszkań a także przeznaczanie na potrzeby własne gminy.

2. Do 31 grudnia 2020 roku planuje się sprzedaż 8 mieszkań:

- 1) w roku 2016 – 1 lokal,
- 2) w roku 2017 – 2 lokale,
- 3) w roku 2018 - 2 lokale,
- 4) w roku 2019 – 2 lokale,
- 5) w roku 2020 – 2 lokale.

§ 5. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

1. Wzrost czynszu powinien zmierzać do takiego ukształtowania stawek czynszu w latach 2015–2020, aby wpływy pozwalały na pokrycie nie tylko kosztów bieżącego utrzymania budynków, ale zapewniły również pozyskanie środków na remonty.

2. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz najmu, ustalony według stawki podstawowej za 1 m2 powierzchni użytkowej lokalu, z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających wartość użytkową lokalu.

3. Czynniki wpływające na stawkę bazową:

- 1) położenie budynku w promieniu do 200 m od przystanku komunikacji zbiorowej + 2%,
- 2) położenie lokalu po nasłonecznionej stronie budynku + 2 %
- 3) za wyposażenie lokalu w gaz przewodowy + 5%,
- 4) za zamieszkiwanie w budynku nie starszym niż 10 lat lub budynku po termomodernizacji +10%.

4. Czynniki obniżające stawkę bazową:

- 1) brak wyposażenia lokalu w instalację centralnego ogrzewania lub ogrzewania etażowego z kotłem (- 10% stawki bazowej),
- 2) za położenie powyżej 50% lokalu na poddaszu (- 10% stawki bazowej),
- 3) za brak wyposażenie lokalu w pomieszczenie łazienki i WC (-10% stawki bazowej)

- 4) lokal pozbawiony bezpośredniego dopływu wody lub odpływu wody (- 15% stawki bazowej),
- 5) za lokale o potwierdzonym złym stanie technicznym (-20 % stawki bazowej),
- 6) za lokale przeznaczone do rozbiórki (- 40 % stawki bazowej).

5. Łącznie, suma obniżek nie może przekraczać 50 % wysokości stawki bazowej czynszu.

§ 6. 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.

1. Zasobem mieszkaniowym gminy zarządza wójt. Sposób i zasady zarządzania zasobem powinny zapewniać:

- 1) utrzymanie stanu technicznego budynków na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie użytkowania,
- 2) możliwość racjonalnego zużycia mediów, zgodnie z wymaganiami użytkowników lokali,
- 3) ograniczenie kosztów zarządzania i administrowania zasobem.

§ 7. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej gminy w latach 2015–2020 będą dochody z następujących źródeł:

- 1) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne,
- 2) wpływy z czynszów za lokale użytkowe,
- 3) wpływy ze sprzedaży lokali
- 4) budżet gminy,
- 5) środki pozabudżetowe
- 6) pozostałe (np. wpływy z odsetek, wynajem obiektów i ich części na reklamę itp.).

§ 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.

1. Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na poszczególne rodzaje kosztów związanych z utrzymaniem zasobu przedstawia tabela nr 6:

	Wysokość kosztów w kolejnych latach					
	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Koszty bieżącej eksploatacji	1000	2000	2000	2000	1000	1000
Koszty remontów i modernizacji lokali i budynków	0	11000	70000	20000	10000	5000
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	5100	5500	6000	6000	5000	5000
Wydatki inwestycyjne	0	5000	8000	4000	2000	2000
Suma	6100	22500	86000	32000	18000	13000

2. Na koszty bieżącej eksploatacji składają się m. in.:

- 1) koszty utrzymania w należytym stanie sanitarno-porządkowym budynków i ich otoczenia oraz pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku mieszkańców,
- 2) koszty utrzymania posesji w okresie zimowym,
- 3) koszty wymaganych przepisami prawa przeglądów technicznych budynków, lokali i instalacji.

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

W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania zasobem należy dążyć do:

- 1) wprowadzeniu maksymalnych bonifikat dla najemców, przy sprzedaży lokali,
- 2) prywatyzacji lokali znajdujących się w budynkach z udziałem gminy,
- 3) działania wspierające (ulgi finansowe) dla osób fizycznych dokonujących adaptacji pomieszczeń będących własnością gminy, na własny koszt,
- 4) zwiększenie windykacji należnych opłat za wynajmowane lokale mieszkalne,
- 5) pozyskanie do zasobu mieszkań socjalnych poprzez adaptację lokali niemieszkalnych,
- 6) ograniczenie możliwości przedłużania umów najmu lokali socjalnych,
- 7) sukcesywne zmniejszanie ilości lokali komunalnych na rzecz innych form zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

Uzasadnienie

Opracowanie wieloletniego Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Czernica jest realizacją obowiązku, który na Radę Gminy nakłada ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Przyjęty uchwałą Rady Gminy Czernica nr XXXII/270/2010 z dnia 5 marca 2010 „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Czernica na lata 2010 – 2014” zakończył się i wymagał uaktualnienia poprzez przyjęcie programu na pięć kolejnych lat. Uchwałą nr VII/40/2015 z dnia 29 kwietnia 2015 r. Rada Gminy Czernica uchwaliła wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Czernica na lata 2015-2019. Dnia 8 czerwca 2015 rozstrzygnięciem nadzorczym NK-N.4131.18.7.2015.RB Wojewoda Dolnośląski, stwierdził jej nieważność z powodu licznych naruszeń ustawy wskazanej wyżej. Nie było podstaw prawnych do skarżenia tego rozstrzygnięcia. Niniejszy projekt uwzględnia powołaną ingerencję organu nadzoru. Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej jest jednym z zadań własnych gminy. Celem „Wieloletniego programu” jest ustalenie racjonalnej polityki mieszkaniowej zmierzającej do zwiększenia możliwości zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych najuboższych mieszkańców gminy, prywatyzacji lokali z zasobu, zwłaszcza lokali będących przedmiotem wieloletniego najmu i określenia odpowiedniej polityki czynszowej.

Niniejsze przedłożenie wypełnia delegację pomieszczoną w art. 21 ust. 1 ustawy. Zgodnie z ust. 2 tego artykułu wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy powinien być opracowany na co najmniej 5 lat i obejmować 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 racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:
 - a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
 - b) planowaną sprzedaż lokali.

Powodzenie programu uzależnione będzie od wielu czynników, takich jak między innymi:

- 1) wysokość środków przeznaczonych na jego realizację,
- 2) „atrakcyjność bonusów” związanych z prywatyzacją zasobu mieszkaniowego,
- 3) „siła nabywcza” najemców,
- 4) obciążenia czynszowe,
- 5) stopień migracji na teren gminy,
- 6) przyrost naturalny.

Zakładając znaczne przyspieszenie procesu prywatyzacji, wskutek wprowadzenia większych bonusów, gmina może bronić tezy o rozwiązaniu problemu mieszkaniowego na swoim terenie w zakresie chociażby ustalania

polityki czynszowej. Takiemu przekonaniu stoją na przeszkodzie zapisy ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, zgodnie z którymi:

- 1) tworzenie warunków do zaspakajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy,
- 2) gmina na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie zapewnia lokale socjalne i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkańców gospodarstw domowych o niskich dochodach,
- 3) z zasobu mieszkaniowego gmina wydziela część lokali, które przeznacza się na wynajem jako lokale socjalne,
- 4) jeżeli gmina nie dostarcza lokalu socjalnego osobie upoważnionej do niego z mocy wyroku, właścicielowi przysługuje roszczenie odszkodowania od gminy w wysokości odpowiadającej różnicy pomiędzy odszkodowaniem w wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu, a odszkodowaniem do płacenia którego jest obowiązany był lokator, jeżeli osoba ta nadal zamieszkuje w lokalu właściciela.

Taki katalog zadań przypisanych gminie wymusza konieczność rozpoczęcia pozyskiwania do zasobu lokali socjalnych. Program nie przewiduje podjęcia przez gminę pobudowania obiektu na lokale socjalne, który miałby być alternatywą dla pojedynczego pozyskiwania lokali socjalnych do zasobu. Na budowę potrzebne są jednorazowo duże środki z budżetu gminy. Na taką potrzebę nie wskazuje też liczba orzeczeń sądu z prawem do lokalu socjalnego. Póki co, gmina nie ma niezrealizowanych wyroków w tym zakresie.

Oczekiwanie na całkowitą prywatyzację zasobu może okazać się złudne chociażby, związane z uniknięciem przez przyszłych właścicieli — wcześniej najemców — obowiązków związanych z utrzymaniem i zarządem całą nieruchomości wielolokalową. Stąd też program zakłada w perspektywie 5 lat bardzo ostrożną prywatyzację na poziomie 2 lokali rocznie. Poza tą wstrzeźliwość, znaczenie też ma siła nabywcza najemców. Zawsze będzie taka kategoria najemców, którzy przy największych bonusach nie będą w stanie nabyć oferowanego lokalu. I właśnie w stosunku do tej grupy gmina zobowiązana jest zaspokajać jej potrzeby mieszkaniowe, a nawet udzielać pomocy w kosztach utrzymania zajmowanego lokalu poprzez np. dodatek mieszkaniowy.

Póki co gmina realizuje pomoc bieżącą poprzez wypłatę dodatków mieszkaniowych, zaniechując budownictwa mieszkaniowego i socjalnego.

Konstruując program, należało uwzględnić dyspozycję art. 7 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, zgodnie z którym w lokalach wchodzących w skład publicznego zasobu mieszkaniowego, właściciel ustala stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających ich wartość użytkową, a w szczególności:

- 1) położenia budynku,
- 2) położenie lokalu w budynku,
- 3) wyposażenie budynku i lokali w urządzenia i instalacje oraz ich stan,
- 4) ogólnego stanu technicznego budynku.

Te czynniki rozbudowano w programie w § 5., po to aby wójt gminy, zgodnie z art. 8. ustawy mógł ustalać stawki czynszu zgodnie z zasadami mieszczonymi w programie.

Program rodzi skutki finansowe dla budżetu gminy w wysokościach wskazanych w §8. Nie oznacza to jednak korekty, której źródłem mogą być np. wyroki sądów z orzecznym prawem do lokalu socjalnego, czy też atrakcyjne dla gmin dopłaty z budżetu państwa na budownictwo socjalne lub adaptacje lokali niemieszkalnych właśnie na lokale socjalne. Stąd też wskazano w programie m.in. to źródło jego dofinansowania. Z naprowadzonych faktów podjęcie projektu ma swoje usprawiedliwione podstawy, o co proszę.

Czernica, październik 2015



