

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY GMINY W MARCINOWICACH**  
**z dnia ..... roku.**

**w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym  
zasobem Gminy Marcinowice na lata 2021-2025**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020r. poz. 713 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 (Dz. U. z 2020 poz. 611 z późn.zm.), Rada Gminy w Marcinowicach uchwala co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Marcinowice na lata 2021-2025 stanowiący załącznik do uchwały.

§ 2. Traci moc Uchwała nr XIV/112/15 Rady Gminy Marcinowice z dnia 15.12.2015r. w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Marcinowice na lata 2016-2020.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Marcinowice.

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

**UZASADNIENIE**  
**do Uchwały Nr .....**  
**Rady Gminy Marcinowice**  
**z dnia .....**

**w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym  
zasobem Gminy Marcinowice na lata 2021-2025**

Zgodnie z 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 (Dz. U. z 2020 poz. 713 z późn.zm.), rada gminy uchwała wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Marcinowice na lata 2021-2025 obejmuje wszystkie istotne zagadnienia i problematykę związaną z wdrażaniem i realizacją planowanej polityki mieszkaniowej na obszarze Gminy Marcinowice. Program został opracowany ze szczególnym uwzględnieniem:

- prognozy wielkości i stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy,
- analizy potrzeb oraz plan remontów i modernizacji budynków i lokali,
- planowanej sprzedaży lokali,
- zasad polityki czynszowej i warunków obniżania czynszu,
- sposobu i zasad zarządzania lokalami i budynkami oraz przewidywanych zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy,
- źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej i wysokości planowanych wydatków związanych z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego gminy w podziale na koszty bieżącej eksploatacji, remontów i modernizacji oraz zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne,
- innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Celem niniejszej uchwały jest uporządkowanie oraz wdrożenie programu poprzez określenie strategicznych założeń i priorytetów polityki mieszkaniowej gminy, a także wprowadzenie planu działań w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Mając na uwadze powyższe przesłanki podjęcie uchwały jest uzasadnione.

## **Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Marcinowice na lata 2021-2025**

### **Rozdział 1. Postanowienia ogólne**

**§1.1** Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Marcinowice na lata 2021-2025, zwany dalej "programem", określa podstawowe zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy oraz ustala kierunki działania.

2. Ilekroć w programie jest mowa o:

- 1) gminie – należy przez to rozumieć Gminę Marcinowice,
- 2) wójcie – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Marcinowice,
- 3) gminnym zasobie mieszkaniowym – należy przez to rozumieć lokale stanowiące własność Gminy Marcinowice,
- 4) wspólnocie mieszkaniowej – należy przez to rozumieć wspólnotę z udziałem Gminy Marcinowice w rozumieniu art. 6 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali,
- 5) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.

3. Program swym zakresem obejmuje w szczególności: prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego zasobu gminy Marcinowice, analizę potrzeb oraz plan remontów budynków i lokali, działania zwiększające zasób mieszkaniowy, zasady polityki czynszowej, źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej i planowaną wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty eksploatacji i prace remontowe oraz opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Marcinowice.

4. Dane zawarte w niniejszym programie mogą ulec zmianie, jeżeli ulegną zmianie warunki lub potrzeby wpływające na jego realizację lub na wielkość przyjętych w nim wskaźników.

### **Rozdział 2.**

#### **Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2021 - 2025**

**§2.1** Zasób mieszkaniowy gminy, stanowiący 8 lokali mieszkalnych, zlokalizowany jest w 4 budynkach stanowiących własność gminy i 4 budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których gmina posiada udział.

2. Czynniki mającymi istotny wpływ na stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy ma wiek budynku, rodzaj zabudowy, konstrukcja ścian i pokrycie dachu, sposób podpiwniczenia, warunki gruntowe, sposób użytkowania budynków, lokali i sposób ich utrzymania.

3. Ocena stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy przeprowadzana jest sukcesywnie podczas przeglądu technicznego budynków, lokali.

4. Wielkość oraz ocenę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w podziale na lokale mieszkalne i lokale socjalne przedstawia załącznik nr 1 do programu.

5. Z uwagi na brak możliwości finansowych gminy realizacji komunalnego budownictwa mieszkalnego, zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych prowadzone będzie w oparciu o istniejący zasób mieszkaniowy gminy powiększony o planowaną adaptację wolnych pomieszczeń w budynkach komunalnych na lokale mieszkalne oraz przejęcie lub zakup budynków, lokali na mienie komunalne.

6. Realizacja obowiązku dostarczania i zapewniania przez gminę lokali socjalnych prowadzona będzie w oparciu o istniejący zasób lokali socjalnych powiększony o planowaną adaptację wolnych pomieszczeń w budynkach komunalnych oraz przekwalifikowanie obecnych lokali mieszkalnych o niskim standardzie.

7. Prognozę wielkości zasobu mieszkaniowego gminy przedstawia załącznik nr 2 do programu.

### **Rozdział 3.**

#### **Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikające ze stanu technicznego budynków i lokali**

1. Potrzeby remontowe i modernizacyjne budynków, lokali określane są na podstawie ich stanu technicznego w oparciu o wyniki przeglądów technicznych.

2. Realizacja remontów, modernizacji, napraw i konserwacji ma na celu utrzymanie zasobu mieszkaniowego gminy na dobrym poziomie technicznym i właściwym stanie technicznym.

3. Plany remontów budynków i lokali gminnych sporządzane są w oparciu o możliwości finansowe gminy z zachowaniem następujących priorytetów:

- 1) eliminowanie zagrożeń i zapewnienie bezpieczeństwa ludzi i mienia,
- 2) inwestycje i remonty zmierzające do zachowania substancji mieszkaniowej wraz z instalacjami na prawidłowym poziomie technicznych,
- 3) adaptacja wolnych pomieszczeń w budynkach komunalnych na lokale mieszkalne,
- 4) inwestycje i remonty zmierzające do podniesienia standardu substancji mieszkaniowej.

4. Plan remontów wraz z planowaną wysokością nakładów na potrzeby remontowe przedstawia załącznik nr 3 do programu.

### **Rozdział 4.**

#### **Planowana sprzedaż lokali**

1. Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych określa odrębna uchwała Rady Gminy Marcinowice w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami.

2. Za wyjątkiem lokali socjalnych, pozostałe lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy, na wniosek głównego najemcy, mogą być przeznaczone do sprzedaży.

3. Należy dążyć do sprzedaży mieszkań zlokalizowanych w budynkach wspólnot mieszkaniowych w celu zminimalizowania kosztów utrzymania części wspólnych nieruchomości.

4. Planowaną sprzedaż lokali z zasobu mieszkaniowego gminy przedstawia załącznik nr 2 do programu.

## **Rozdział 5.**

### **Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu**

1. Polityka czynszowa gminy powinna kształtować się na takim poziomie, aby wpływy czynszowe pokrywały koszty bieżącego utrzymania zasobu mieszkaniowego w dobrym stanie technicznym, koszty remontów i modernizacji budynków i lokali oraz adaptacji lokali na cele mieszkaniowe.

2. Stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego i socjalnego ustala Wójt Gminy Marcinowice w drodze zarządzenia, w oparciu o zasady określone niniejszą uchwałą.

3. Stawka czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, która nie może przekroczyć 3% wartości odtworzeniowej lokalu, obejmuje stawkę bazową obniżoną o czynniki obniżające wartość użytkową lokalu.

4. Stawka czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni lokalu socjalnego nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

5. Ustala się następujące czynniki obniżające stawkę bazową z tytułu:

- |   |       |
|---|-------|
| 1) braku centralnego ogrzewania                 | - 10% |
| 2) braku łazienki lub w.c.                      | - 5%  |
| 3) braku urządzeń wodno-kanalizacyjnych         | - 5%  |
| 4) położenia lokalu w oficynie, suterenie       | - 5%  |
| 5) braku oświetlenia naturalnego pokoju, kuchni | - 5%  |

6. Dopuszcza się możliwość stosowania obniżki stawki czynszu w wysokości 10% dla najemców, których miesięczny dochód nie przekracza 100% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych oraz 75% najniższej emerytury na jedną osobę w gospodarstwach wieloosobowych.

7. Czynniki obniżające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.

8. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania niezależnych od właściciela tj. za dostawę do lokalu energii, gazu, wody, odbiór nieczystości, w sytuacji, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów, usług.

## **Rozdział 6.**

### **Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy**

1. Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza Wójt Gminy.
2. Zadania z zakresu zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy obejmują w szczególności:
  - 1) ewidencjonowanie nieruchomości,
  - 2) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych,
  - 3) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez realizację wniosków o przydział lokali, zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najmem lokali,
  - 4) utrzymanie budynków, lokali i urządzeń w należytym stanie technicznym poprzez bieżącą konserwację, naprawy, remonty i modernizacje,
  - 5) pozyskiwanie nowych lokali w drodze adaptacji pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkaniowe.
3. Zarządzanie budynkami wspólnot mieszkaniowych odbywa się na podstawie ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali oraz uchwał podejmowanych przez właścicieli lokali.
4. Sposób i zasady zarządzania budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy powinien zapewniać:
  - 1) bezpieczeństwo ludzi i mienia użytkujących budynki i lokale,
  - 2) zgodne z przeznaczeniem użytkowanie budynków, lokali i znajdujących się w nich pomieszczeń, urządzeń,
  - 3) właściwą jakość obsługi mieszkańców.

## **Rozdział 7.**

### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej oraz wysokość planowanych wydatków związanych z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego gminy w podziale na koszty eksploatacji, remontów i modernizacji, inwestycji i zarządu nieruchomościami wspólnymi**

1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2021-2025 będą wpływy z czynszów za lokale mieszkalne.
2. Dodatkowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej będą:
  - 1) dochody ze sprzedaży zasobu mieszkaniowego,
  - 2) wsparcie ze środków budżetu państwa na adaptacje budynków i pomieszczeń na lokale mieszkalne, zakup budynków, lokali,
  - 3) kredyty na remonty i remonty termomodernizacyjne.
3. Wydatki na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy przeznaczone będą na:
  - 1) koszty bieżącej eksploatacji budynków i lokali,
  - 2) koszty napraw, remontowe, adaptacyjne, inwestycyjne,
  - 3) wydatki na wspólnoty.
4. Wysokość planowanych wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego gminy przedstawia załącznik nr 4 do programu.

## **Rozdział 8.**

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

W celu poprawy i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy należy podejmować następujące zadania:

- 1) stałe inwentaryzowanie i analizowanie stanu zasobu mieszkaniowego, w tym pod kątem przeglądów technicznych,
- 2) dokonywanie bieżących konserwacji, napraw, remontów oraz modernizacji budynków i lokali mieszkalnych,
- 3) przeprowadzanie remontów kapitalnych i inwestycyjnych,
- 4) prowadzenie adaptacji pomieszczeń na cele mieszkalne i pozyskiwanie nowych lokali w drodze zakupu,
- 5) kontynuacja sprzedaży lokali mieszkalnych na zasadach określonych w odrębnej uchwale Rady Gminy Marcinowice w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami, w tym zmniejszenia liczby wspólnot mieszkaniowych, w których udziały posiada gmina,
- 6) dokonywanie zamian lokali m.in. z tytułu warunków bytowych, warunków finansowych,
- 7) ustalanie opłat za lokale w wysokości pokrywającej koszty wydatków związanych z ich utrzymaniem,
- 8) nadzór i kontrola terminowości regulowania opłat czynszowych oraz prowadzenie windykacji zaległości.

Załącznik nr 1 do programu

Wielkości oraz ocena stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy.

<b>Forma własności</b>	<b>Adres</b>	<b>Ilość lokali mieszkalnych</b>	<b>Powierzchnia lokali mieszkalnych</b>	<b>Ilość lokali socjalnych</b>	<b>Powierzchnia lokali socjalnych</b>	<b>Stan techniczny</b>
<b>Własność gminy 100 %</b>	Budynek Gola 43	2	116,39			Stan dobry
	Budynek Gruszów 13	1	73,43			Stan średni
	Budynek Śmiałowice 34			1	75,63	Stan dobry
<b>Razem</b>		<b>3</b>	<b>189,82</b>	<b>1</b>	<b>75,63</b>	
<b>Wspólnoty mieszkaniowe z udziałem gminy</b>	Lokal Chwałków 26/3			1	21,35	Stan dobry
	Lokal Gola 13/7			1	27,59	Stan niezadawalający
	Lokal Marcinowice, Świdnicka 3/2	1	35,98			Stan średni
	Lokal Strzelce 70/1	1	82,42			Stan dobry po remoncie
<b>Razem</b>		<b>2</b>	<b>118,40</b>	<b>2</b>	<b>48,94</b>	

Użyte w tabeli określenia oznaczają:

- a) stan dobry – w okresie objętym prognozą budynek, lokal nie wymaga napraw, remontów i modernizacji, wymaga konserwacji i bieżących prac w celu utrzymania sprawności technicznej jego elementów (konserwacja),
- b) stan średni – w okresie objętym prognozą budynek, lokal nie wymaga remontów i modernizacji, wymaga natomiast napraw i wymiany niektórych jego elementów w celu uniknięcia skutków ich zużycia oraz utrzymania budynku/lokalu we właściwym stanie technicznym (remont),
- c) stan niezadawalający – w okresie objętym prognozą budynek, lokal wymaga napraw, remontów i modernizacji w celu uniknięcia skutków jego zużycia (naprawa bieżąca),
- d) stan zły – wyłączenie budynku, lokalu z eksploatacji z uwagi na zły stan techniczny (rozbiórka).

Załącznik nr 2 do programu

Prognoza wielkości oraz sprzedaż zasobu mieszkaniowego gminy.

Rok		2021	2022	2023	2024	2025
Prognozowana ilość lokali	Lokale mieszkalne	4	7	7	7	7
	Lokale socjalne	4	4	4	4	4
Prognozowana sprzedaż lokali	Lokale mieszkalne	0	0	0	0	0
	Lokale socjalne	0	0	0	0	0

Załącznik nr 3 do programu

Plan remontów wraz z planowaną wysokością nakładów na potrzeby remontowe.

Potrzeby remontowe	2021 Koszt	2022 Koszt	2023 Koszt	2024 Koszt	2025 Koszt
	2021 Ilość budynków, lokali	2022 Ilość budynków, lokali	2023 Ilość budynków, lokali	2024 Ilość budynków, lokali	2025 Ilość budynków, lokali
Roboty dekarские	0	40.000,00 1 budynek	10.000,00 1 budynek	0	0
Roboty instalacyjne	0	5.000,00 2 lokale	5.000,00 2 lokale	3.000,00 1 lokal	3.000,00 1 lokal
Roboty kominiarskie	500,00 wg potrzeb	3.000,00 wg potrzeb	1.000,00 wg potrzeb	2.000,00 wg potrzeb	3.000,00 wg potrzeb
Roboty budowlane wewnętrzne	0	15.000,00 wg potrzeb	10.000,00 wg potrzeb	10.000,00 wg potrzeb	10.000,00 wg potrzeb
Stolarka okienna i drzwiowa	5.000,00 1 lokal	5.000,00 1 lokal	5.000,00 1 lokal	5.000,00 1 lokal	5.000,00 1 lokal
Roboty adaptacyjne	10.000,00 1 lokal	100.000,00 3 lokale	20.000,00 1 lokal	50.000,00 2 lokale	50.000,00 2 lokale
Roboty elewacyjne	0	50.000,00 1 budynek	50.000,00 1 budynek	0	0



Załącznik nr 4 do programu

Wysokość planowanych wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego gminy.

<b>Rodzaj kosztów</b>	<b>Wysokość kosztów</b>				
	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>
Koszty bieżącej eksploatacji	6.000,00	6.000,00	7.500,00	8.000,00	9.000,00
Koszty napraw, remontowe, adaptacyjne, inwestycyjne	20.000,00	150.000,00	40.000,00	58.000,00	26.000,00
Wydatki na wspólnoty	20.000,00	22.000,00	24.000,00	26.000,00	28.000,00
<b>Ogółem</b>	<b>46.000,00</b>	<b>178.000,00</b>	<b>71.500,00</b>	<b>92.000,00</b>	<b>63.000,00</b>