

**UCHWAŁA NR XXXVII/276/2014  
RADY GMINY NIECHLÓW**

z dnia 30 czerwca 2014 r.

**w sprawie: uchwalenia "Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Niechlów w latach 2014 - 2018".**

Na podstawie 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 (tj. Dz. U. z 2005r. Nr 31 poz. 266 ze zm.)

**Rada Gminy Niechlów uchwala, co następuje:**

**§ 1.**

Uchwala się „ Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Niechlów w latach 2014-2018”. **Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Niechlów w latach 2014-2018** Podstawowym celem i założeniem wieloletniego programu jest tworzenie warunków zapewniających członkom wspólnoty samorządowej zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, w szczególności gospodarstw domowych o niskich dochodach, efektywnego gospodarowania zapewniającego niezbędną dbałość o istniejący zasób mieszkaniowy stanowiący istotną część majątku Gminy. Program zawiera tematykę ściśle określoną art. 21 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r.(tj. Dz. U. z 2005 Nr 31, poz. 266) o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego, zwaną w dalszej części „ ustawą”, a w szczególności:

1. Prognozę wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy.
2. Analizę potrzeb remontowych i modernizacji.
3. Planowaną sprzedaż lokali.
4. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.
5. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy.
6. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.
7. Wysokość wydatków na utrzymanie zasobów.

8. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. **I .Prognoza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Niechlów** W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Niechlów wchodzi lokale stanowiące własność gminy znajdujące się zarówno w budynkach będących w całości własnością gminy jak też lokale położone w budynkach wspólnot mieszkaniowych. Strukturę istniejącego zasobu mieszkaniowego ( ustalonego na dzień 30.04.2014 r.) przedstawiono w poniższych tabelach. **TABEL 1 Budynki mieszkalne i Lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach stanowiących własność Gminy Niechlów**

Lp.	Miejscowość	Ilość lokali w budynku	Powierzchnia ogółem m <sup>2</sup>	Liczba lokali sprzedanych	Pow. lokali sprzedanych w m <sup>2</sup>	Ilość lokali stanowiących własność Gminy	Pow. lokali w m <sup>2</sup>
1	Belcz Wielki 41	6	272	3	125	3	147
2	Lipowiec 16	5	330	3	222	2	108
3	Lipowiec 17	1	78	-	-	1	78
4	Naratów 15	4	249,8	-	-	4	249,8
5	Niechlów, ul. Krótka 4	12	859,20	-	-	12	859,2
6	Niechlów, ul. Krótka 5	4	271,1	-	-	4	271,1

7	Niechlów, ul. Głogowska 11	4	220,12	2	110,5	2	109,62
8	Niechlów, ul. Głogowska 48	4	240	3	177	1	63
9	Klimontów 50b	1	47	-	-	1	47
10	Siciny 83	1	29	-	-	1	29
11	Siciny 121	3	298,9	-	-	3	298,9
12	Świerczów 5a	1	50,98	-	-	1	50,98
13	Wioska 28	1	60	-	-	1	60
	<b>RAZEM</b>	47	3006,10	11	634,5	36	2371,60

Lokale mieszkalne wynajmowane są głównie na czas nieoznaczony, a wolne i zwalniane lokale przeznaczają się do sprzedaży w drodze przetargu. **TABELA 2 Lokale użytkowe znajdujące się w budynkach stanowiących własność Gminy Niechlów**

Lp.	Adres	Pow. lokali w m <sup>2</sup>	Przeznaczenie lokali użytkowych	Pow. w m <sup>2</sup>	Forma użytkowa	Okres Najmu 10 lat
1	Niechlów, ul. Krótka 5	313,75	Wykonywanie świadczeń zdrowotnych i promocji zdrowia	295,78	Najem	28.02. 2023r
			Udzielanie świadczeń usług stomatologicznych	17,97	Najem	31.12. 2024r.
2	Siciny 121	60,00	Wykonywanie świadczeń zdrowotnych i promocji zdrowia	30,00	Najem	28.02. 2023r
			Udzielanie świadczeń usług stomatologicznych	30,00	Najem	31.12. 2024r.
3	Niechlów, ul. Głogowska 11	21,28	Przeznaczony lokal do sprzedaży	21,28	-	-
	<b>RAZEM</b>	<b>395,03</b>				

Lokale użytkowe wynajmowane są głównie na czas oznaczony na okres nie dłuższy niż 10 lat, w drodze uchwały podjętej przez Radę Gminy Niechlów. Powyższe zestawienia wskazują, że niewielki zasób mieszkaniowy Gminy Niechlów będzie miał z uwagi na planowaną sprzedaż lokali. Prognozę wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Niechlów z uwzględnieniem przewidywanej sprzedaży w rozbiciu na poszczególne lata przedstawiono poniżej. **TABELA 3 Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Niechlów w latach 2014-2018 uwzględnieniem przewidywanej sprzedaży lokali**

ROK	Ilość lokali mieszkalnych	Ilość lokali przewidzianych do sprzedaży	Łączna ilość lokali na koniec roku	Lokale socjalne
2014	36	7	29	2
2015	29	7	22	2
2016	22	12	10	2
2017	10	2	8	10
2018	8	1	7	10

**I.1. Stan techniczny zasobów** Stan techniczny budynków mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Niechlów jest zróżnicowany i zależy od wieku budynków, ich konstrukcji, wyposażenia w instalacje oraz nawyków bytowych osób zamieszkujących dany lokal. Zasoby mieszkaniowe Gminy znajdują się w budynkach ponad trzydziestoletnich lub starszych. Struktura wieku zasobów mieszkaniowych świadczy pośrednio o standardzie a bezpośrednio o potrzebach wymiany, modernizacji i przebudowy istniejących budynków. W większości są to budynki, które wymagają znacznych nakładów na remonty i modernizację.

**II. Analiza potrzeb, plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali.**

W celu uchronienia mieszkaniowego zasobu Gminy Niechlów przed dekapitalizacją konieczne jest stałe wykonywanie zabiegów konserwacyjno – remontowych na wielu budynkach. Przeglądy budynków wskazują na znaczne zużycie elementów i urządzeń ze wskazaniem na szybką konieczność usunięcia istniejących usterek. Do zadań jakie należałoby przyjąć za priorytetowe przy realizacji programu należą:

1. Roboty dekarcko – blacharskie,
2. Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej,
3. Wymiana i konserwacja instalacji,
4. Remont kominów,

5. Roboty remontowe (tynkarskie i malarskie). **TABELA 4 Wyszczególnienie zakresu remontów budynków oraz udział w kosztach Gminy i właścicieli**

Lp.	Miejscowość Nr	Ilość lokali w budynku	Ilość lokali właścicieli	Ilość lokali gminy	Udział Gminy w kosztach	Wyszczególnienie zakresu remontów budynków
1	Belez Wielki 41	6	3	3	50%	Remont pokrycia dachowego i obróbek blacharskich, kominów dymowych, wentylacyjnych. Modernizacja centralnego ogrzewania
2	Lipowiec 16	2	3	1	50%	Remont pokrycia dachowego założenie rynien i rur spustowych wykonanie obróbek kominów naprawa schodów wymiana stolarki okiennej i drzwiowej , wykonanie elewacji budynku
3	Lipowiec 17	5	3	2	50%	Wmiana stolarki okiennej i drzwiowej , wykonanie elewacji budynku
4	Naratów 15	4	-	4	100%	Remont pokrycia dachowego i obróbek blacharskich wymiana rynien i rur spustowych
5	Niechlów ul. Krótka 4	12	-	12	100%	Remont pokrycia dachowego i obróbek blacharskich wymiana rynien i rur spustowych, malowanie klatek schodowych
6	Niechlów ul. Krótka 5	4	-	4	100%	remont pokrycia dachowego i obróbek blacharskich
7	Niechlów ul. Głogowska 11	4	-	2	50%	Remont pokrycia dachowego i obróbek blacharskich, kominów dymowych, wentylacyjnych. Modernizacja centralnego ogrzewania
8	Niechlów ul. Głogowska 48	4	-	1	25%	Remont pokrycia dachowego i obróbek blacharskich remont pokrycia remont schodów wewnętrznych, malowanie klatki schodowej, Remont schodów
9	Klimontów 50b	1	-	1	100%	Remont pokrycia dachowego i obróbek blacharskich,
10	Siciny 83	1	-	1	100%	Remont pokrycia dachowego i obróbek blacharskich, kominów dymowych, wentylacyjnych.
11	Siciny 121	3	-	3	100%	Remont pokrycia dachowego i obróbek blacharskich, kominów dymowych, wentylacyjnych.
12	Świerczów 5a	2	-	1	50%	Remont pokrycia dachowego założenie rynien i rur spustowych wykonanie obróbek kominów, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej , wykonanie elewacji budynku
13	Wioska 28	1	-	1	100%	Remont pokrycia dachowego założenie rynien i rur spustowych wykonanie obróbek kominów, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej , wykonanie elewacji budynku

**III. Planowana sprzedaż lokali** Sprzedaż lokali uwarunkowana jest między innymi: możliwościami finansowymi społeczności lokalnej, kształtowaniem się rynku mieszkaniowego, polityką państwa zachęcającą do wykupu mieszkań, zasadami sprzedaży. Kierując się takimi założeniami obecnie sprzedaż lokali odbywa się według następujących zasad:

1. Do sprzedaży przeznaczają się lokale mieszkalne zlokalizowane w budynkach wymienionych w TABELACH 1 i 3.

2. Wolne lokale stanowiące własność Gminy Niechlów mogą być sprzedawane w drodze przetargu organizowanego przez Wójta Gminy Niechlów na zasadach ustalonych w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 roku w sprawie sposobu i trybu przeprowadzenia przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (Dz. U. Nr 207, poz.2108) wraz ze sprzedażą części budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali oraz udziałem w gruncie, na którym znajduje się zbywany lokal.

3. Lokale mieszkalne zajmowane przez najemców, mogą być sprzedawane bez przetargu tylko na rzecz najemcy i na jego pisemny wniosek, jeżeli najem został nawiązany na czas nieokreślony.

4. W przypadku sprzedaży lokali mieszkalnych najemcom, nabywcy przysługuje bonifikata określona ustawowo, a jej wysokość określa Rada Gminy Niechlów. **TABELA 5 Ilość lokali przeznaczonych do zbycia w latach 2014-2018**

ROK	Liczba lokali mieszkalnych	Liczba lokali przewidzianych do sprzedaży	Łącznie liczba lokali na koniec roku
2014	36	7	29
2015	29	7	22
2016	22	12	10
2017	10	2	8
2018	8	1	7

**TABELA 6 Wyszczególnienie zbycia lokali**

Lp.	Miejscowość	Ilość lokali w budynku	Ilość lokali do sprzedaży				
			2014	2015	2016	2017	2018
1	Beltz Wielki 41	3	1	-	-	-	-
2	Lipowiec 16	1	-	-	-	-	1
3	Lipowiec 17	2	-	-	-	2	-
4	Naratów 15	4	-	-	-	-	-
5	Niechlów ul. Krótka 4	12	-	-	12	-	-
6	Niechlów ul. Krótka 5	4	3	1	-	-	-
7	Niechlów ul. Głogowska 11	2	2	-	-	-	-
8	Niechlów ul. Głogowska 48	1	-	1	-	-	-
9	Klimontów 50b	1	-	-	-	-	-
10	Siciny 83	1	-	1	-	-	-
11	Siciny 121	3	1	2	-	-	-
12	Świerczów 5a	1	-	1	-	-	-
13	Wioska 28	1	-	1	-	-	-

**IV. Zasady polityki czynszowej** Wpływy z czynszów są głównym źródłem finansowania i utrzymania budynków. Z ekonomicznego punktu powinny być ustalane na poziomie rzeczywistych kosztów utrzymania, lecz ze względów społecznych dotychczas obowiązujące stawki ustalane były poniżej tych kosztów i wynosiły niewiele ponad 1% wartości odtworzeniowej. Zasady polityki czynszowej powinny prowadzić do takiego kształtowania stawek czynszowych, które pozwoliłyby pokryć przynajmniej koszty bieżącego utrzymania budynków, przy czym należy również brać pod uwagę sytuację lokalną. Ustalenie stawek czynszu na poziomie 3% wartości odtworzeniowej lokalu pozwoliłoby zapewnić samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej lecz z uwagi na postępujące ubożenie społeczeństwa takie założenie może być trudne do osiągnięcia w programie na lata 2014-2018. Czynsze ustalane dla zasobów mieszkaniowych Gminy Niechlów nie mogą przekroczyć 3% wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku. Podwyższanie czynszu lub innych opłat niezależnych od właściciela nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy. Należy przyjąć wariant wzrostu stawki bazowej czynszu raz w roku. Właściwym do ustalania stawki bazowej czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu w drodze zarządzenia jest Wójt Gminy Niechlów. Czynsz najmu 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, mieszkalnego stanowi iloczyn stawki bazowej czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu oraz współczynników podwyższających i obniżających wartość użytkową lokalu.

**V. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Niechlów.** Zarządzanie nieruchomościami - budynkami i lokalami stanowiącymi własność Gminy Niechlów powierza się zakładowi budżetowemu gminy - Zakładowi Gospodarki Komunalnej, Mieszkaniowej i Wodociągów w Niechlowie. Decyzje w sprawach wykraczających poza zakres czynności zwykłego zarządu dotyczące m.in. własności, inwestycji, finansowania i dysponowania zasobem mieszkaniowym należą do kompetencji Wójta Gminy Niechlów.

**VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.** Wysokość wydatków uzależniona jest od kosztów bieżącego utrzymania, kosztów planowanych remontów i modernizacji, oraz kosztów zarządzania i administrowania. Podstawowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej są:

1. Wpływy z czynszów za lokale mieszkalne i socjalne,
2. Wpływy z czynszów za lokale użytkowe, Aktualnie polityka mieszkaniowa jest silnie deficytową dziedziną działalności. W budżecie Gminy nie ma środków na wykonanie remontów w pełnym zakresie, dlatego docelowo zakłada się osiągnięcie maksymalnego stopnia samofinansowania. Służą temu m.in. urealnianie polityki czynszowej i prywatyzacja zasobów. Na terenie Gminy przewiduje się w latach 2014-2018 przebudowę – adaptację budynku mieszkalno – gospodarczego w miejscowości Bartodzieje 6 z przeznaczeniem na mieszkania socjalne, wybudowane z budżetu Gminy z możliwością dofinansowania ze środków z źródeł zewnętrznych.

**VII. Wysokość wydatków na utrzymanie zasobów.** W programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Niechlów trudno jest określić szczegółowo wydatki na lata 2014-2018. Określenie konkretnych zadań i nakładów objętych programem a także wynikłych w trakcie ustalane jest w skali roku. Prawidłowa realizacja zadań zawartych w planach gospodarczych jest zależna przede wszystkim od środków finansowych jakimi będzie dysponował zarządca - Zakład Gospodarki Komunalnej Mieszkaniowej i Wodociągów w Niechlowie w ciągu najbliższych lat. Jest to w dużej mierze uzależnione od polityki ekonomicznej i finansowej państwa, ale również od wewnętrznej polityki gospodarczej, ekonomicznej, finansowej i społecznej samorządu. Nałożenie na gminy przez politykę państwa dodatkowych obowiązków finansowych należących do zadań własnych gminy spowodowało nie zabezpieczenie w budżecie wydatków na bieżące utrzymanie zasobów. Natomiast środki przeznaczane na remonty nie pokrywają w pełni potrzeb do realizacji programu. **TABELA 6 Planowane koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy Niechlów w kolejnych latach.**

Lp.	Rodzaj kosztów	2014	2015	2016	2017	2018
2	Koszty utrzymania budynków w tym lokali użytkowych : a) remonty b) eksploatacja	40500 194740	34200 166990	33500 151600	31650 120500	13600 26100
	RAZEM:	235240	201190	185100	152150	39700

**VIII. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Niechlów.**

1. Do realizacji celów zakładanych w programie Gmina Niechlów podejmie działania w kierunku:

- Przeznaczenia na utrzymanie zasobów mieszkaniowych środków w wysokości uniemożliwiającej ich dekapitalizację,
- Pozyskiwania zewnętrznych środków finansowych na budownictwo socjalne,
- Sprzedaży nieruchomości zabudowanych budynkami wyłączonymi z zasobu mieszkaniowego w związku z ich stanem technicznym,
- Tworzenia warunków do wynajmowania lokali nie należących do mieszkaniowego zasobu, przez osoby, których sytuacja materialna nie pozwala na zabezpieczenie potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie,
- Umożliwienie lokatorom posiadającym zadłużenie z tytułu opłat czynszowych dokonania zmian zajmowanych lokali mieszkalnych na lokale o niższych kosztach utrzymania,
- Dążenia by koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy pokrywane były głównie z wpływów czynszów za lokale mieszkalne poprzez dochodzenie do stawki czynszu maksymalnego w wysokości 3% wartości odtworzeniowej,
- Zwiększania zasobu mieszkaniowego poprzez przejmowanie nieruchomości od innych podmiotów i adaptowanie na lokale socjalne.

2. W celu zakładanego w programie efektywnego gospodarowania zapewniającego niezbędną dbałość o istniejący zasób mieszkaniowy, przy jednoczesnym braku możliwości finansowych Gminy na pełną realizację programu, należy przyjąć politykę, która umożliwi jego wykonanie przy współdziałaniu z lokatorami. Współdziałanie takie powinno odbywać się według niżej przyjętych zasad:

- Lokator może wprowadzić w lokalu ulepszenia tylko za zgodą właściciela. Zgoda taka musi być bezwzględnie wyrażona na piśmie w formie umowy określającej z góry sposób rozliczeń między stronami z tego tytułu. Jeśli ulepszenia wymagają uzgodnień wynikających z odrębnych przepisów, np. Prawa budowlanego, lokator jest obowiązany uzyskać takie uzgodnienia.
- W szczególnie uzasadnionych przypadkach lokator może dokonać koniecznych napraw na koszt właściciela, po uprzednim bezskutecznym wezwaniu do ich wykonania, w terminie 14 dni od daty doręczenia pisma.
- Do szczególnych przypadków będą należeć konieczne naprawy lub remonty, które obciążają właściciela, nie przewidziane w rocznym planie budżetowym, a ich przeprowadzenie wynika z konieczności doprowadzenia lokalu mieszkalnego do umówionego użytku. Szczególny przypadek może być rozpatrywany przez Zakład tylko pod warunkiem niezalegania przez lokatora z tytułu odpłatności za czynsz na rzecz zakładu.
- Rozliczenia z lokatorem kosztów za wykonane przez niego naprawy, o których mowa w podpunkcie 2 i 3 mogą nastąpić poprzez ich potrącenie z czynszu najmu należnego od lokatora. Rozliczenie kosztów może nastąpić na podstawie rachunków i faktur wystawionych imiennie na lokatora, jednak nie wcześniej niż po umieszczeniu zadania w planie remontów i zabezpieczeniu środków finansowych na ten cel w budżecie (zarządcy).
- Lokator może również wykonać roboty związane z wymianą zużytych elementów i urządzeń, które uniemożliwiają sprawne działanie istniejących urządzeń technicznych w lokalu, w przypadku, gdy ich stan zagraża zdrowiu lub życiu osób tam na stałe zamieszkałych. Konieczność wykonania takich robót musi być poparta protokołem przeglądów budowlanych przeprowadzanych według Prawa budowlanego. Rozliczenie z lokatorem za wykonane przez niego prace powinno nastąpić nie wcześniej niż po umieszczeniu takiego zadania w planie remontów i zabezpieczeniu środków w budżecie (zarządcy), najwcześniej po zakończeniu najmu i opróżnieniu lokalu. Koszty jakie lokator może otrzymać do zwrotu z tego tytułu nie mogą przekroczyć wartości zadania wynikającego z ceny ustalonej na podstawie kosztorysu sporządzonego przez lokatora według obowiązujących średnich cen rynkowych, nie mogą być jednak wyższe niż środki finansowe zabezpieczone w budżecie Gminy Niechlów.

## § 2.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Niechlów.

## § 3.

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

PRZEWODNICZĄCA  
Rady Gminy Niechlów  
*Ewa Pietrowiak*