

Projekt

z dnia 25 maja 2021 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR 460 A/21
RADY MIEJSKIEJ KARPACZA**

z dnia 24 maja 2021 r.

w sprawie przyjęcia "Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Karpacz na lata 2022-2026"

Na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 7 i art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r., poz. 713, 1378) i 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 2020 r., poz. 611),

§ 1. Przyjmuje się "Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Karpacz na lata 2022-2026", który stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Karpacza.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej Karpacza

Tobiasz Frytz

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY KARPACZ NA LATA 2022-2026

POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Karpacz zwany dalej "PROGRAMEM" utworzony został na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 7 i art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2020 r., poz. 713, 1378) i 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 2020 r., poz. 611) i opracowany na pięć kolejnych lat tj. 2022-2026.

2. Celem programu jest określenie kierunków działania gminy Karpacz w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym.

3. Program obejmuje następujący zakres tematyczny:

- 1) prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Karpacz w poszczególnych latach;
- 2) analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;
- 3) planowana 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;
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- 7) wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy a także koszty zarządu nieruchomością wspólną, w których gmina jest jednym ze współwłaścicieli i wydatki inwestycyjne,
- 8) opis działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy;

Rozdział 1.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Karpacz w poszczególnych latach

1. Mieszkaniowy zasób gminy Karpacz, według stanu na dzień 31 marca 2021 r., zlokalizowany jest w 81 budynkach, w których znajduje się 189 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 7238,65 m²

2. Wyposażenie lokali mieszkalnych w urządzenia techniczne:

- 1) instalacja wodno-kanalizacyjna - 189 lokali;
- 2) instalacja c.o. z kotłowni lokalnych - 45 lokali;
- 3) łazienka z w.c. - 148 lokali;
- 4) w.c. - 41 lokali.

3. Ilość budynków stanowiących wyłączną własność gminy - łącznie 9 budynków, w których znajdują się 53 lokale.

4. Ilość lokali według stanu technicznego z podziałem na poszczególne lata:

rok	2022	2023	2024	2025	2026
zły stan techniczny	8	8	8	1	1

średni stan techniczny	27	21	18	18	15
dobry stan techniczny	149	150	148	150	148
liczba lokali w kolejnych latach	184	179	174	169	164

Stan techniczny lokali oceniony został na podstawie funkcjonalności, estetyki, stanu sanitarnego oraz stanu wyposażenia technicznego w oparciu ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2020 r., poz. 611) oraz Prawo budowlane.

Rozdział 2.

ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCY ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI, Z PODZIAŁEM NA KOLEJNE LATA

rok	zakres planowanych
2022	- remont budynku przy ul. Partyzantów 7 - wymiana stolarki budowlanej w 3 lokalach - wymiana instalacji elektrycznej w 2 lokalach - modernizacja źródeł ciepła w 3 lokalach - remont 3 lokali przeznaczonych do wynajęcia
2023	- remont budynku przy ul. Dolnej 9A - wymiana instalacji elektrycznej w 2 lokalach - wymiana stolarki budowlanej w 3 lokalach - modernizacja źródeł ciepła w 3 lokalach - remont 3 lokali przeznaczonych do wynajęcia
2024	- remont budynku przy ul. Granitowej 5 - wymiana instalacji wod-kan w 4 lokalach - wymiana źródeł ciepła w 3 lokalach - remont 3 lokali przeznaczonych do wynajęcia
2025	- remont budynku przy ul. Kamiennej 2
2026	- wymiana źródeł ciepła w 3 lokalach - remont 3 lokali przeznaczonych do wynajęcia

Niezależnie od zaplanowanych przedsięwzięć na bieżąco prowadzone będą prace związane z usuwaniem awarii oraz koniecznych napraw i konserwacji mających na celu utrzymanie prawidłowego stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy Karpacz.

Rozdział 3.

PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI W KOLEJNYCH LATACH

Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, według stanu na dzień 31 marca 2021r. uwzględnia sprzedaż lokali na poziomie pięciu rocznie:

rok	liczba lokali	sprzedaż
2021	189	-
2022	184	5
2023	179	5
2024	174	5
2025	169	5
2026	164	5

Rozdział 4.

ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU

1. Polityka czynszowa Gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2022-2026, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do takiego stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu Gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Wpływy z czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również pozyskanie środków na remonty.

2. Stan mieszkań oraz budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy wymaga znacznych nakładów finansowych. Obecne czynsze nie zapewniają możliwości zgromadzenia wystarczających środków finansowych na prawidłowe gospodarowanie zasobem gminy. Zatem konieczne staje się podnoszenie czynszów, tak aby w latach 2022-2026 można było osiągnąć, a przynajmniej zbliżyć się do samofinansowania się zasobów mieszkaniowych Gmina Karpacz. W celu ograniczenia niekorzystnych skutków podwyżki czynszów dla najuboższych najemców, których własne możliwości finansowe nie pozwalają pokryć pełnych kosztów utrzymania lokalu, nadal będzie propagowana możliwość uzyskania pomocy poprzez dodatki mieszkaniowe oraz świadczenia wypłacane przez Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej w Karpaczu.

3. Wysokość czynszu za lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy z wyjątkiem opłat niezależnych ustala zarządzeniem Burmistrz Karpacza nie częściej niż co 6 miesięcy. Nowe stawki obowiązywać będą zawsze od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym stawka bazowa została zmieniona, chyba, że Burmistrz określi termin dłuższy. Czynsz najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy ustala się na podstawie stawki bazowej za 1 m² powierzchni użytkowej, z uwzględnieniem czynników obniżających stawkę, przy uwzględnieniu poniższych przesłanek:

1) czynniki obniżające stawkę czynszu za lokale mieszkalne:

a) położenie lokalu w suterenie - 3%

b) brak gazu sieciowego - 3%

c) brak łazienki - 3%

d) brak toalety w lokalu - 3 %

e) lokal jednoizbowy - 3%

f) budynek w złym stanie technicznym - 3%

g) położenie budynku - 3 % przy następujących ulicach: Granitowej, Myśliwskiej, Partyzantów, Przewodników Górskich, Bocznej, Przemysłowej, Kamiennej, Sikorskiego, Szkolnej, Wilczej.

2) czynniki obniżające stawkę czynszu określone w rozdziale 4 ust.3 pkt1 lit a-g nie dotyczą czynszu wynikającego z najmu socjalnego;

3) stawkę czynszu miesięcznego za 1m² powierzchni użytkowej ustala Burmistrz w drodze zarządzenia. Aktualnie wysokość stawki bazowej czynszu kształtuje się na poziomie 5,95 zł za 1 m² powierzchni użytkowej miesięcznie;

4) stawka czynszu wynikająca z najmu socjalnego nie może przekroczyć połowy stawki bazowej czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

Rozdział 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.

1. Gmina Karpacz powierza administrowanie zasobem gminnym wybranej jednostce na podstawie umowy o administrowanie.

2. Administrowanie ma na celu wykonywanie czynności związanych z dbałością o części wspólne budynków stanowiących własność Gminy Karpacz, lub w których Gmina posiada udział a także:

1) zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości;

2) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości;

3) wykonywanie czynności związanych z najmem lokali;

- 4) utrzymywanie lokali i budynków oraz znajdujących się w nich urządzeń w należytym stanie technicznym (konserwacje, naprawy);
- 5) planowanie i realizację remontów i modernizacji budynków, lokali mieszkalnych i znajdujących się w nich urządzeń;
- 6) zapewnienie bezpieczeństwa i właściwej eksploatacji lokali;
- 7) prowadzenie ewidencji mieszkaniowego zasobu Gminy;
- 8) prowadzenie windykacji.

3. Według stanu na dzień 31 marca 2021 roku administrowaniu podlega 189 lokali. W 72 budynkach, w których powstały Wspólnoty Mieszkaniowe znajduje się 136 lokali gminnych o powierzchni 5169,6 m². W 9 budynkach stanowiących wyłączną własność Gminy Karpacz znajdują się 53 lokale o powierzchni 2068,98 m².

4. W okresie obowiązywania programu nie przewiduje się zmian w sposobie administrowania gminnym zasobem mieszkaniowym.

Rozdział 6.

ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W KOLEJNYCH LATACH

Podstawowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach będą:

- 1) dochody własne gminy tj.:
 - a) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne zasobów gminy;
 - b) wpływy z czynszów za lokale użytkowe;
- 2) dotacje;
- 3) inne.

Rozdział 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

rok	2022	2023	2024	2025	2026
Koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy w tym koszty eksploatacji	33 419,51 zł	32 656,56 zł	31 895,88 zł	31 143,50 zł	30 393,98 zł
Koszty zarządu nieruchomościami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy	69 855,19 zł	69 495,19 zł	69 135,19 zł	68 775,19 zł	68 415,19 zł
Koszty remontów, modernizacji Wydatki, inwestycyjne	197 816,04 zł	196 121,57 zł	194 498,06 zł	193 147,03 zł	191 886,36 zł
suma	301 090,74 zł	298 273,32 zł	295 529,13 zł	293 065,72 zł	290 695,53 zł

*Koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych oraz koszty remontów na lata 2022-2026 uwzględniają wskaźnik makroekonomiczny (dynamika cen towarów i usług konsumpcyjnych- średnioroczna) oraz planowaną sprzedaż lokali.

Rozdział 8.

OPIS DZIAŁAŃ MAJĄCYCH NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY

W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Karpacz przewiduje się:

- 1) umożliwianie zmian pomiędzy najemcami lokali;
- 2) wyrażanie zgody dla nadbudów i modernizacji pomieszczeń mieszkalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych oraz stanowiących własność gminy;
- 3) działania zmierzające do przystosowania budynków oraz lokali do potrzeb osób z niepełnosprawnością;
- 4) współpraca z Miejskim Ośrodkiem Pomocy Społecznej;
- 5) działania na rzecz wspierania najemców przy wymianie źródeł ciepła na ekologiczne;
- 6) wsparcie w zakresie wykorzystania odnawialnych źródeł energii.