

UCHWAŁA NR LXXIII/469/24
RADY MIEJSKIEJ W DUSZNIKACH-ZDROJU

z dnia 25 stycznia 2024 r.

w sprawie przyjęcia
„Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy
Duszniki-Zdrój na lata 2024– 2028”.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 oraz art. 40 ust. 1 Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463, 1688.) w związku z art. 21 ust. 1 pkt 1, ust. 2 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725) Rada Miejska Dusznik-Zdroju uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Postanowienia ogólne

1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Duszniki-Zdrój obejmuje lata 2024–2028 i określa podstawowe kierunki działania Gminy Duszniki-Zdrój w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym.

2. Dla opracowania programu przyjęto wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Duszniki-Zdrój według stanu na 31 lipca 2023 roku.

3. Program obejmuje:

- 1) Prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach.
- 2) Analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali.
- 3) Planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach.
- 4) Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu.
- 5) Sposób zarządzania budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy.
- 6) Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.
- 7) Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne.
- 8) Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizowania gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

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.
Mieszkaniowy zasób Gminy Duszniki-Zdrój

1. Zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego zadaniem własnym gminy jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

2. Gmina zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw o niskich dochodach poprzez zapewnienie im lokalu.

3. Zasady wynajmowania lokali określa Uchwały Nr XV/90/2019 Rady Miejskiej w Dusznikach-Zdroju z dnia 28 listopada 2019r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Duszniki-Zdrój

4. Organem opiniodawczym Burmistrza Gminy Duszniki-Zdrój w sprawach mieszkaniowych jest Społeczna Komisja Mieszkaniowa.

5. Mieszkaniowy zasób Gminy Duszniki-Zdrój objęty niniejszym programem tworzą lokale położone w budynkach stanowiących własność Gminy Duszniki-Zdrój oraz lokale położone w budynkach wspólnot mieszkaniowych. **Wykaz budynków gminy i lokali gminy**

Wyszczególnienie	Budynki szt.	Lokale ogółem szt.	Pow. użytkowa m ²	Lokale GMINNE			
				mieszkalne		Socjalne	
				szt.	p.u. - m ²	szt.	p.u. - m ²
Budynki stanowiące własność gminy	10	82	2613	63	2157	19	456
Budynki stanowiące współwłasność	69	131	6819	153	6398	16	421
Razem	79	213	9432	216	8555	35	874

Rozdział 3.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowegoStruktura wieku budynków gminy:

Lp.	Wiek budynku	ilość budynków	stosunek do ogólnej liczby budynków (%)
1.	do 50 lat	3	30
2.	od 50 do 100 lat	3	30
3.	powyżej 100 lat	4	40

Prognoza stanu ilościowego i technicznego budynków gminy na poszczególne lata:

Ocena stanu technicznego budynków	2024	2025	2026	2027	2028
Dobry	5	5	5	5	5
Dostateczny	1	-	-	-	-
Zły	-	-	-	-	-
Razem:	6	5	5	5	5

Prognoza stanu ilościowego lokali mieszkalnych gminy na poszczególne lata :

Rodzaj lokalu	2024	2025	2026	2027	2028
Lokale mieszkalne	200	190	180	190	180
Lokale socjalne	30	30	30	30	30
Ogółem	230	220	210	220	210

Prognoza stanu technicznego lokali gminy na poszczególne lata:

Ocena stanu technicznego lokali	2024	2025	2026	2027	2028

Dobry	150	147	144	161	158
Dostateczny	60	55	50	45	40
Zły	20	18	16	14	12
Razem	230	220	210	220	210

Rozdział 4.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali

1. Głównym celem Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Duszniki-Zdrój na lata 2024-2028 jest poprawa stanu technicznego lokali i budynków wchodzących w skład tego zasobu, powiększenie zasobu o nowy budynek komunalny z 12 lokalami oraz zmniejszenie energochłonności lokali i budynków. Podstawę do określenia potrzeb remontowych, modernizacyjnych i ich priorytetów przyjęto przeglądy techniczne budynków wykonywane zgodnie z przepisami prawa budowlanego oraz ekspertyzy, opinie, decyzje i nakazy instytucji zewnętrznych oraz opinie pracowników Działu Mieszkaniowego DZK, Społecznej Komisji Mieszkaniowej a także Mieszkańców zasobu komunalnego.

2. Polityka remontowa w celu zrationalizowania działań w zakresie utrzymania i poprawy stanu zasobu mieszkaniowego uwzględnienia:

1) potrzeby remontowe:

- a) utrzymanie stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie użytkowania,
- b) ochrona zdrowia i życia ludzi w pomieszczeniach budynku,
- c) zapewnienie użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem, zgodnie z przeznaczeniem, w szczególności zapewnienie warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę, gaz, energię ciepłą, energię elektryczną, odprowadzenie ścieków, usuwanie odpadów stałych oraz ochronę przeciwpożarową,
- d) utrzymanie wymaganego stanu estetycznego budynku, a w przypadku wpisania budynku do rejestru zabytków – zachowania jego wartości podlegających ochronie konserwatorskiej,
- e) zapewnienie możliwości racjonalizacji zużycia wody i nośników energii przez użytkowników.

2) priorytety remontowe:

- a) remonty dachów, rynien i rur spustowych,
- b) wymiana pieców na paliwa stałe (np. kaflowych, kotłów c.o., kuchni) na niskoemisyjne źródła ciepła,
- c) doszczelnienie lub wymiana instalacji gazowych wewnętrznych,
- d) udrożnienie, przebudowa i dobudowa przewodów kominowych spalinowych i wentylacyjnych,
- e) naprawa lub wymiana uszkodzonych elementów konstrukcyjnych budynku,
- f) remonty bieżące i zabezpieczające budynek przed zniszczeniem,
- g) roboty elektryczne i odgromowe,
- h) instalacja wodno – kanalizacyjna i centralnego ogrzewania.

3. Wprowadzenie niniejszego programu ma na celu osiągnięcie następujących korzyści:

- a) zmniejszenie awaryjności instalacji wewnętrznych, co obniży koszty eksploatacji budynków,
- b) wspieranie działań na rzecz środowiska, polepszenie jakości powietrza,
- c) zlikwidowanie niekorzystnych zjawisk, takich jak: wilgoć, pleśń i grzyb, co wpłynie korzystnie na mieszkańców oraz obniży koszty eksploatacji i remontów bieżących związanych z usuwaniem ich skutków,

d) zahamowanie procesu degradacji budynków, co pozwoli na utrzymanie istniejącego zasobu bez konieczności rozbiórek. **Planowane nakłady na remonty i modernizacje budynków i lokali mieszkalnych w kolejnych latach**

Rok	Koszt remontów i modernizacji budynków ze 100% udziałem Gminy i lokali Gminy zł	Koszt remontów i modernizacji budynków WM wynikający z % udziału Gminy zł	Razem zł
2024	176 706,00 zł	587 294,00 zł	764 000,00 zł
2025	167 071,00 zł	557 929,30 zł	725 000,00 zł
2026	159 478,00 zł	530 032,83 zł	689 510,00 zł
2027	151 503,00 zł	503 531,19 zł	655 034,00 zł
2028	143 928,00 zł	478 354,63 zł	622 282,00 zł

Rozdział 5.

Planowana sprzedaż lokali

1. Sprzedaż lokali mieszkalnych w Gminie Duszniki-Zdrój odbywa się na podstawie Uchwały nr XVII/98/2004 Rady Miejskiej w Dusznikach-Zdroju z dnia 27 stycznia 2004 roku w sprawie szczegółowych zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Duszniki-Zdrój ze zmianami.

2. Na podstawie danych historycznych, określa się prognozę dalszej sprzedaży w latach 2024-2028 na szacunkowym poziomie 10 lokali rocznie.

3. Przyjmuje się następujące kierunki działania:

- typowanie w pierwszej kolejności do sprzedaży mieszkań komunalnych w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych oraz w budynkach komunalnych o małej liczbie lokali
- podjęcie starań zmierzających do sprzedaży przede wszystkim lokali w budynkach wymagających znacznych nakładów finansowych

Rozdział 6.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania i podwyższania czynszu

1. Wysokość stawki bazowej czynszu ustala się w oparciu o uprzednio przeprowadzoną kalkulację kosztową, uwzględniającą w szczególności koszty administrowania budynkiem, w tym konserwacji i utrzymania budynku w należytym stanie technicznym, wraz ze wszystkimi pomieszczeniami przeznaczonymi do wspólnego użytku lokatorów, w tym koniecznością uiszczania opłat za energię elektryczną związanych z oświetleniem klatek schodowych, korytarzy piwnicznych i strychów.

2. Miesięczny czynsz najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu ustalany będzie na podstawie stawki bazowej oraz czynników podwyższających i obniżających czynsz.

3. Ustala się czynniki podwyższające i obniżające stawkę czynszu według następujących kryteriów:

1) czynniki podwyższające:

Lp.	Nazwa Zwyżki	% zwyżki do stawki bazowej
1.	za położenie lokalu w budynku po remoncie, w skład którego wchodzi wymiana pokrycia dachowego - przez okres 20 lat liczonych od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym zakończono remont,	15

2.	za położenie lokalu w budynku po remoncie, w skład którego wchodzi wykonanie elewacji budynku - przez okres 20 lat liczonych od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym zakończono remont,	15
3.	za położenie lokalu w budynku po remoncie, w skład którego wchodzi wykonanie remontu klatki schodowej - przez okres 5 lat liczonych od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym zakończono remont,	5
4.	za lokal po remoncie w skład którego wchodzi wymiana okien - przez okres 10 lat liczonych od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym zakończono remont,	10
5.	za lokal po remoncie w skład którego wchodzi wymiana drzwi wejściowych - przez okres 7 lat liczonych od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym zakończono remont,	5
6.	za wymianę źródła ciepła przez okres 10 lat, liczonych od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym zakończono remont,	20

2) czynniki obniżające:

Lp.	Nazwa zniżki	% zniżki do stawki bazowej
1.	położenie budynku poza miastem	5
2.	stan techniczny budynku- wady techniczne (zawilgocone ściany zewnętrzne, trwale występująca pleśń, grzyb, przemarzanie przegród ściennych)	5
3.	brak gazu przewodowego	10
4.	brak łazienki	10
5.	brak w.c. w mieszkaniu	5
6.	położenie lokalu (suterena, niski parter, poddasze, całkowity brak nasłonecznienia)	5

4. Łącznie podwyższenie czynszu nie może być większe niż 70% stawki bazowej czynszu.

5. Łącznie obniżenie czynszu nie może być większe niż 40% stawki bazowej czynszu

6. Czynniki obniżające wartość użytkową lokalu nie dotyczą czynszu za najem socjalny lokali.

7. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu o czynniki podwyższające jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na poprawę jego standardu. Rozliczenia z tytułu dokonanych ulepszeń przez najemcę strony określają w umowie. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego stawka bazowa zostanie pomniejszona o czynniki obniżające.

8. W okresie obowiązywania programu, uznaje się za konieczne dążenie do zrównoważenia wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego z dochodami z tytułu najmu lokali mieszkalnych.

9. Uznaje się za uzasadniony stały stopniowy wzrost stawki bazowej w poszczególnych latach realizowania programu przy zachowaniu zasad w obowiązujących przepisach prawa.

Rozdział 7.

Zarządzanie budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy

1. Zasobami mieszkaniowymi gminy zarządza i administruje Burmistrz Miasta Duszniki-Zdrój, podejmując wszelkie decyzje i działania zmierzające do utrzymania zasobu w stanie co najmniej nie pogorszonym i użytkowanym zgodnie z przeznaczeniem.

2. Burmistrz może powierzyć zarząd zasobem mieszkaniowym gminy innemu podmiotowi, któremu na podstawie pisemnej umowy zlecono zarządzanie lokalami wchodzącymi w skład tego zasobu.

3. Zarządzanie gminnym zasobem mieszkaniowym polega w szczególności na:

- 1) prowadzeniu ewidencji mieszkaniowego zasobu gminy;
- 2) sporządzaniu planów wykorzystania zasobu mieszkaniowego;
- 3) wykonywaniu czynności związanych z najmem lokali:
 - a) zawieraniu umów najmu,

- b) naliczanie, pobieranie i rozliczanie należności od najemców,
- c) windykacja zaległych należności,
- 4) sprawowaniu nadzoru technicznego budynków i lokali;
- 5) zabezpieczeniu nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem;
- 6) wyrażaniu zgody na wykonywanie przez lokatorów ulepszeń w wynajmowanych lokalach oraz określenie rozliczeń z tego tytułu;
- 7) planowaniu i realizacji remontów i modernizacji budynków.

4. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład gminnego zasobu mieszkaniowego powinny zapewnić:

- 1) efektywne i sprawne działanie podmiotu zarządzającego;
- 2) utrzymanie stanu technicznego budynków na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie użytkowania;
- 3) ochronę ludzi i mienia w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy;
- 4) utrzymanie wymaganego stanu estetycznego budynków;
- 5) użytkowanie budynków i znajdujących się w nich pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem.

5. Gmina nie przewiduje zmian w modelu zarządzania zasobem mieszkaniowym w okresie obowiązywania programu, lecz stałe podnoszenie jakości świadczonych usług poprzez doskonalenie i usprawnienie obowiązujących procedur.

Rozdział 8.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

1. Finansowanie gospodarki mieszkaniowej w latach 2024 – 2028 odbywać się będzie z wpływów z czynszów za lokale z mieszkaniowego zasobu gminy oraz z innych środków finansowych pozyskanych przez gminę w ramach dostępnych programów i funduszy.

2. W budynkach stanowiących współwłasność gminy źródło finansowania stanowi fundusz remontowy ustalony przez współwłaścicieli nieruchomości.

Rozdział

9. 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. W latach 2024-2028 planuje się wydatki inwestycyjne na projektowanie i budowę gminnego budynku mieszkalnego. **Prognoza wydatków w latach obowiązywania programu.**

Lp.	Koszty/ Rok	2024	2025	2026	2027	2028
1.	Bieżąca eksploatacja	71 500	71 000	70 500	70 000	69 500
2.	Niezbędne remonty i modernizacja budynków i lokali	764 000	725 000	689 510	655 034	622 282
3.	Koszty zarządu nieruchomościami	56 000	54 000	50 000	46 000	42 000
4.	Razem	891 500	850 000	810 010	771 034	733 782

Rozdział 10.

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizowania gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

1. W celu umożliwienia pełnej prywatyzacji we wspólnotach mieszkaniowych prowadzone będą działania polegające na wskazaniu lokalu zamiennego najemcy nie korzystającemu z oferty nabycia lokalu.

2. W celu racjonalizacji gospodarki mieszkaniowej gminy, podejmowane będą działania zmierzające do:

- a) umożliwienia zamiany mieszkań najemcom,
- b) obniżenia kosztów eksploatacyjnych,

- c) sprzedaży lokali znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych, adaptacji pomieszczeń niemieszkalnych będących własnością gminy,
- d) wypowiedania umów najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe poza zasobem gminy,
- e) podjęcia działań w celu budowy tanich mieszkań.

Rozdział 11.

Przepisy końcowe

1. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Duszniki-Zdrój. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodnicząca Rady
Miejskiej w Dusznikach-
Zdroju

Aleksandra Hausner-Rosik

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego Rada Gminy zobowiązana jest do uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, który stanowi dokument planistyczny, wspierający samorząd w racjonalnym i efektywnym gospodarowaniu istniejącym zasobem mieszkaniowym.

Opracowany Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miasta Duszniki-Zdrój na lata 2024 - 2028 zawiera istotne zagadnienia i problematykę związaną z wdrożeniem oraz realizacją planowanej polityki mieszkaniowej dla Gminy, a 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 planu remontów i modernizacji, wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali,
3. Planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach,
4. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania i podwyższania czynszu,
5. Zarządzanie budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
6. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej,
7. Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów, modernizacji budynków i lokali, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi.,
8. Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizowania gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Biorąc powyższe pod uwagę podjęcie uchwały jest konieczne i uzasadnione.