

Projekt

z dnia 15 marca 2021 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W JELCZU - LASKOWICACH**

z dnia 2021 r.

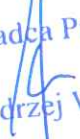
w sprawie : przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Jelcz-Laskowice na lata 2021-2025.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 i ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r., poz. 713 z późn. zm.) oraz art. 4 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r., poz. 611) Rada Miejska uchwała co następuje :

§ 1. Przyjmuje się do realizacji Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Jelcz-Laskowice na lata 2021-2025, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

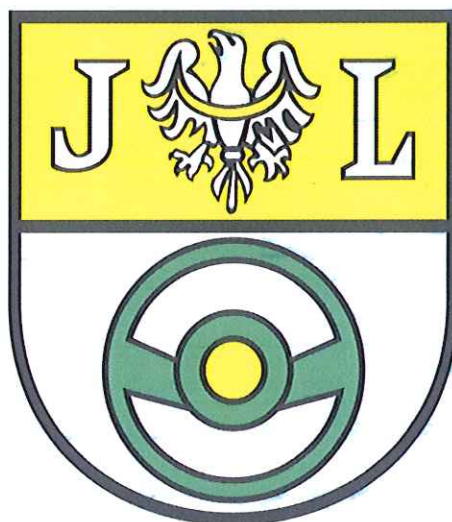
§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Jelcza-Laskowic.

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

Radca Prawny

Andrzej Woźniak

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Jelczu-Laskowicach
z dnia

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA
MIESZKANIOWYM ZASOBEM
GMINY JELCZ-LASKOWICE
NA LATA 2021 - 2025



Jelcz-Laskowice - grudzień 2020 r.

WPROWADZENIE

1. Opracowanie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy zwanego dalej „programem”, jest realizacją obowiązku, który nałożyła ustawa 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), zwana dalej „ustawą”.
2. Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkańców gminy, zgodnie z art. 4 ust.1. ustawy, należy do podstawowych zadań własnych gminy.
3. Głównym celem programu jest określenie podstawowych założeń i wytycznych działania Gminy Jelcz-Laskowice zabezpieczających racjonalne gospodarowanie posiadanym zasobem mieszkaniowym.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Jelcz-Laskowice jest dokumentem obejmującym 5-letni okres planistyczny. Dokument ma na celu wspieranie samorządu w efektywnym i racjonalnym gospodarowaniu mieszkaniowym zasobem gminy oraz określenie podstawowych kierunków działań w tym zakresie.

Główne priorytety w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym Gminy Jelcz-Laskowice:

- zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej o najniższych dochodach,
- sukcesywna poprawa stanu technicznego posiadanego zasobu ze szczególnym nastawieniem na:
 - zmianę sposobu ogrzewania opartego na paliwach stałych na inne w celu ograniczenia zanieczyszczenia powietrza;
 - poprawę efektywności energetycznej budynków.

Rozdział I. PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY JELCZ-LASKOWICE W POSZCZEGÓLNYCH LATACH

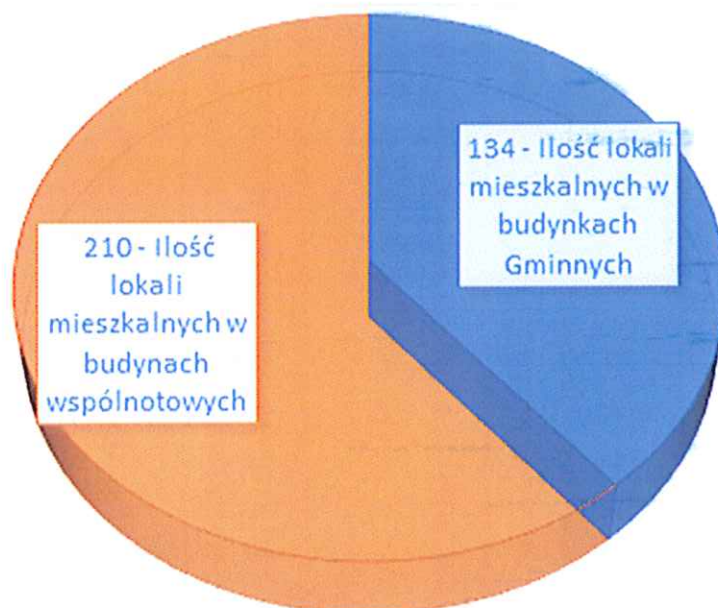
I.1. Wielkość zasobu mieszkaniowego wraz z prognozą

Mieszkaniowy zasób Gminy Jelcz-Laskowice objęty niniejszym programem tworzą lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących w całości własność Gminy oraz lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących współwłasność Gminy.

Wg stanu na dzień 30.11.2020 roku zasób mieszkaniowy Gminy stanowiły 344 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni 10 462,78 m². Lokale te znajdują się w:

- 6 budynkach, których właścicielem jest Gmina: 134 lokale o łącznej powierzchni 4051,81 m²;
- 27 budynkach wspólnotowych Gminy: 210 lokali o łącznej powierzchni 6410,97 m².

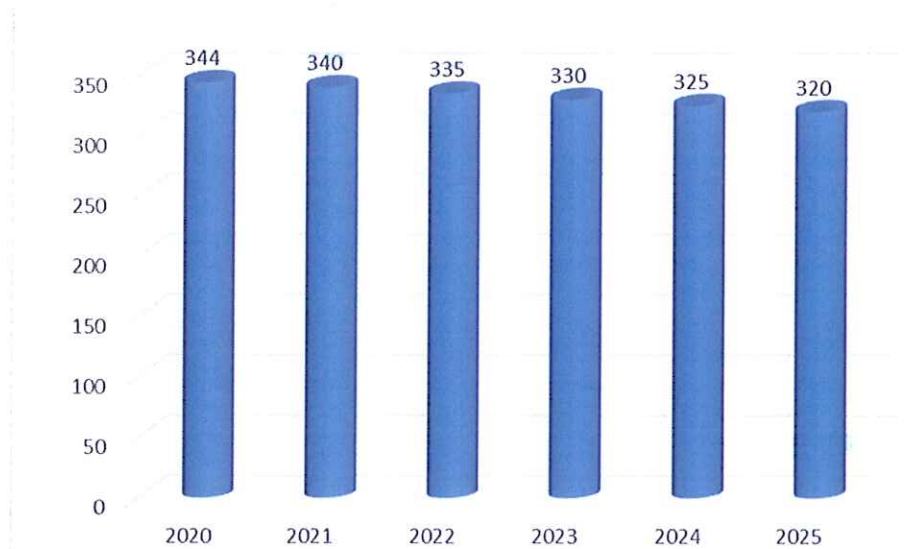
WYKRES 1. ILOŚĆ LOKALI MIESZKALNYCH W GMINIE JELCZ-LASKOWICE Z PODZIAŁEM NA BUDYNKI GMINNE I WSPÓLNOTOWE.



Z posiadanego zasobu Gmina Jelcz-Laskowice wyodrębniła lokale socjalne. Obecnie status taki posiada 95 lokali.

Prognozę zmiany zasobu mieszkaniowego gminy przedstawia poniższy wykres.

WYKRES 2. PROGNOZOWANA ZMIANA ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY JELCZ-LASKOWICE W LATACH 2020-2025.



Prognoza zakłada sprzedaż mieszkań dotychczasowym najemcom.

I.2. Stan techniczny

Gmina posiada jeden budynek socjalny wybudowany w 2011 roku. Wiek pozostałych budynków przekracza 50 lat. Wszystkie budynki z wyjątkiem budynku przy ul. Techników 14 przeszły termomodernizację, dlatego ich stan techniczny przedstawia się następująco:

- bardzo dobry (szacunkowe zużycie 0%-30 %) - 1 budynek;
- dobry (szacunkowe zużycie 30%-60%) - 4 budynki;
- średni (szacunkowe zużycie 60%-80%) - 1 budynek.

Z ogólnej liczby 344 lokali wodę w lokalu posiada blisko 92%, osobną łazienkę i toaletę 61%. Większość lokali ogrzewanych jest z instalacji centralnego ogrzewania kotłowni ECO S.A., jednak 14 % lokali ogrzewanych jest przez spalanie w lokalu paliwa stałego.

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

II.1. Analiza potrzeb mieszkaniowych

Gmina nie planuje w okresie do 2025 roku budowy budynków komunalnych i socjalnych. Realizacja programu budowy budynków mieszkaniowych w ramach TBS, wpływa na zmniejszenie zapotrzebowania na lokale komunalne.

Na dzień 30.11.2020 roku liczba ubiegających się o lokale:

- komunalne - 3 osoby;
- socjalne - 6 osób.

Na dzień 30.11.2020 roku do realizacji pozostały dwa wyroki sądowe.

II.2. Plan remontów i modernizacji

Stan techniczny zasobów mieszkaniowych Gminy wymaga kontynuowania remontów bieżących a także modernizacji budynków i lokali. Dotyczy to głównie budynków będących w 100 % własnością Gminy, gdyż budynki Wspólnot Mieszkaniowych, w których Gmina posiada udziały, remontowane są przez Wspólnoty na podstawie odrębnych planów remontów przyjmowanych w formie stosownych uchwał właścicieli nieruchomości lokalowych, zgodnie z ustawą o własności lokali. Zakres i termin przeprowadzania prac remontowych w budynkach gminnych uzależniony jest od możliwości finansowych Gminy.

Potrzeby dalszych remontów i napraw bieżących oraz modernizacji budynków wynikają ze stanu technicznego przedstawianego w protokołach po przeglądach ogólnobudowlanych 5-letnich, rocznych oraz potrzeb dostosowania do zmieniających się wymagań i przepisów techniczno-budowlanych.

TABELA 1. PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI NA LATA 2021-2025.

Lp.	Budynek	Zakres prac	Szacunkowy koszt w tys. zł
1.	Jelcz Laskowice ul. Techników 5	Modernizacja klatek schodowych i korytarzy z termomodernizacją	140
		Remont lokali przed zasiedleniem	70
2.	Jelcz-Laskowice ul. Techników 14	Remont lokali przed zasiedleniem	70
		Projekt modernizacji budynku	60
3.	Jelcz-Laskowice ul. Techników 16	Modernizacja klatek schodowych i korytarzy z termomodernizacją	140
		Remont lokali przed zasiedleniem	50
4.	Jelcz-Laskowice ul. Techników 29 (lokale gminne)	Remont lokali przed zasiedleniem	140
5.	Jelcz-Laskowice ul. Witosa 18	Remont klatek	20
6.	Jelcz-Laskowice ul. Techników 4a-b-c	Modernizacja systemu ogrzewania	300
		Remont lokali przed zasiedleniem	50
7.	Minkowice Olawskie ul. Kolejowa 30	Modernizacja wjazdu i dojść do budynku	30
		Remont schodów wejściowych	40
8.	Mieszkania we wspólnotach	Remont lokali przed zasiedleniem	140
Razem			1250

Rozdział III. PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI W KOLEJNYCH LATACH

Zasady sprzedaży lokali należących do zasobów Gminy reguluje Uchwała Rady Miejskiej Nr LIII/279/98 z dnia 27 marca 1998 roku w sprawie *zasad sprzedaży komunalnych lokali mieszkaniowych i użytkowych*.

W podanej Uchwale wprowadzono zmiany:

- Uchwałą Rady Miejskiej Nr III/12/98 z dnia 21.12.1998 roku;
- Uchwałą Rady Miejskiej Nr XI/89/99 z dnia 9.07.1999 roku;
- Uchwałą Rady Miejskiej Nr XIX/188/2000 z dnia 31.03.2000 roku;
- Uchwałą Rady Miejskiej Nr XXXIII/293/2001 z dnia 30.03.2001 roku.

Sprzedaż lokali mieszkalnych w poszczególnych latach będzie uzależniona od zainteresowania dotychczasowych najemców wykupem mieszkań. Zakłada się, że sprzedawane będą tylko lokale w budynkach, w których Gmina jest jednym z właścicieli. W ten sposób realizowany będzie rozpoczęty wiele lat wcześniej proces wycofywania udziałów Gminy z budynków wspólnot mieszkaniowych. Działanie takie ma na celu obniżenie kosztów ponoszonych przez Gminę na utrzymanie zasobów w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

TABELA 2. WYKAZ LOKALI DO SPRZEDAŻY WG STANU NA 30.11.2020 R.

Lp.	Wyszczególnienie		Własność	Udział Gminy	Lokale Gminne	
					do sprzedaży	nie do sprzedaży
1.	Jelcz-Laskowice	ul. Techników 3	Wspólnota	30,46 %	8	-
2.	Jelcz-Laskowice	ul. Techników 19-21	Wspólnota	10,78 %	5	-
3.	Jelcz-Laskowice	ul. Techników 20	Wspólnota	61,39 %	17	-
4.	Jelcz-Laskowice	ul. Techników 22-24	Wspólnota	23,57 %	26	-
5.	Jelcz-Laskowice	ul. Techników 23-25-27	Wspólnota	23,6 %	7	-
6.	Jelcz-Laskowice	ul. Techników 29 A	Wspólnota	3,4 %	3	-
7.	Jelcz-Laskowice	ul. Działkowa 1-2-3	Wspólnota	4,55 %	1	-
8.	Jelcz-Laskowice	ul. Działkowa 4-5-6	Wspólnota	9,0 %	2	-
9.	Jelcz-Laskowice	ul. Działkowa 7-8-9	Wspólnota	11,18 %	2	-
10.	Jelcz-Laskowice	Al. Wolności 1a-1b	Wspólnota	23,8 %	4	-
11.	Jelcz-Laskowice	Al. Wolności 3a-3b	Wspólnota	19,1 %	3	-
12.	Jelcz-Laskowice	Al. Wolności 5a-5b	Wspólnota	13,20 %	2	-
13.	Jelcz-Laskowice	Al. Wolności 7a-7b	Wspólnota	6,6 %	1	-
14.	Jelcz-Laskowice	Al. Wolności 9a-9b	Wspólnota	28,1 %	6	-
15.	Jelcz-Laskowice	Al. Wolności 11a-11b	Wspólnota	6,2 %	1	-
16.	Jelcz-Laskowice	ul. Piastowska 32-34	Wspólnota	8,1 %	2	-
17.	Jelcz-Laskowice	ul. Piastowska 36-38	Wspólnota	18,5 %	3	-
18.	Jelcz-Laskowice	ul. Piastowska 40-42	Wspólnota	20,6 %	4	-
19.	Jelcz-Laskowice	ul. Piastowska 44-46	Wspólnota	27,68 %	6	-
20.	Jelcz-Laskowice	ul. Piastowska 48-50	Wspólnota	25,09 %	4	-
21.	Jelcz-Laskowice	ul. Piastowska 52-54	Wspólnota	16,72 %	3	-
22.	Jelcz-Laskowice	ul. Piastowska 56-58	Wspólnota	40,16 %	7	-
23.	Miłocice Małe	ul. Główna 19	Współtw.	68,9 %	1	-
24.	Piekary	Ul. Główna 34-34A	Wspólnota	3,8 %	1	-
25.	Miłocice	Ul. Wiśniowa 4-10	Wspólnota	2,54 %	1	-
26.	Wójcice	ul. Główna 99	Wspólnota	23,35 %	2	-
razem lokale przeznaczone do sprzedaży					122	-

Budynki w których 100% właścicielem jest Gmina oraz budynek przy ul. Techników 29 gdzie Gmina posiada 97,9% lokali mieszkalnych, pozostają wyłączone ze sprzedaży. Budynki te przeznaczone są na realizację ustawowych obowiązków Gminy w zakresie zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

TABELA 3. WYKAZ LOKALI WYŁĄCZONYCH ZE SPRZEDAŻY WG STANU NA 30.11.2020 R.

Lp.	Wyszczególnienie		Własność	Udział Gminy	Lokale Gminne	
					do sprzedaży	nie do sprzedaży
1.	Jelcz-Laskowice	ul. Techników 5	Gmina	100 %	-	36
2.	Jelcz-Laskowice	ul. Techników 14	Gmina	100 %	-	34
3.	Jelcz-Laskowice	ul. Techników 16	Gmina	100 %	-	33
4.	Jelcz-Laskowice	ul. Techników 4a-b-c	Gmina	100 %	-	24
5.	Jelcz-Laskowice	ul. Witosa 18	Gmina	100 %	-	5
6.	Minkowice Oł.	ul. Kolejowa 30	Gmina	100 %	-	2
7.	Jelcz-Laskowice	ul. Techników 29	Wspólnota	97,9 %	-	88
razem lokale wyłączone ze sprzedaży					-	222

W najbliższych latach Gmina nie spodziewa się zdecydowanego wzrostu sprzedaży lokali. Lokale mieszkalne nabywane są wyłącznie przez lokatorów zamieszkujących je na stałe. W tym celu dopuszcza się sprzedaż mieszkań w drodze bezprzetargowej na rzecz dotychczasowych najemców. Prognozę sprzedaży lokali mieszkaniowych w latach 2021-2025 przedstawiono poniżej. Prognozę sporządzono na podstawie posiadanych informacji i analizy danych z lat ubiegłych.

TABELA 4. PROGNOZA SPRZEDAŻY LOKALI MIESZKALNYCH.

Lp.	Rok	Planowana sprzedaż lokali w roku	Wielkość zasobu Gminy na koniec roku
1.	2021	4	340
2.	2022	5	335
3.	2023	5	330
4.	2024	5	325
5.	2025	5	320

Wpływy ze sprzedaży lokali mieszkalnych przedstawia poniższa tabela przy założeniach:

- a) sprzedaż średnio po 5 lokali w każdym roku;
- b) średnia powierzchnia lokalu 50 m²;
- c) wysokość bonifikaty w przedziale 75%-85% (średnia 80,0%).

TABELA 5. PROGNOZA WPŁYWÓW ZE SPRZEDAŻY LOKALI MIESZKALNYCH.

		2021	2022	2023	2024	2025
liczba mieszkań	szt.	4	5	5	5	5
powierzchnia	m ²	200	250	250	250	250
cena mieszkania	zł/m ²	3300	3400	3500	3600	3700
średnia cena po bonifikacie	zł/m ²	660	680	700	720	740
wpływy ze sprzedaży	zł	132 000	170 000	175 000	180 000	185 000

Rozdział IV. ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU

Zasady ustalania stawek czynszu najmu.

Zgodnie z art. 9 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego¹, podwyższanie czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy. Termin ten biegnie od dnia w którym podwyżka zaczęła obowiązywać. Przez opłaty niezależne od właściciela rozumie się należności za dostarczone media.

Ustalono następujące rodzaje czynszów:

- a) czynsz za lokal mieszkalny;
- b) czynsz za lokal socjalny;
- c) czynsz za lokal zamienny;
- d) czynsz za tymczasowe pomieszczenie.

Stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego stanowiącego mieszkaniowy zasób Gminy ustala Burmistrz Jelcza-Laskowic. Stawki dla poszczególnych lokali uwzględniają określone czynniki zwiększające lub zmniejszające wartość użytkową lokalu. Aktualna stawka bazowa czynszu wynosi 5,54 zł/m².

Zgodnie z art. 23 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego, stawka czynszu za lokal socjalny i tymczasowe pomieszczenie nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu za lokal mieszkalny obowiązującej w mieszkaniowym zasobie Gminy. Dla ustalenia czynszu najmu lokali socjalnych i tymczasowych pomieszczeń nie będą stosowane czynniki podwyższające ani czynniki obniżające wartość użytkową lokali.

Czynniki wpływające na wysokość stawek czynszu najmu.

Ustala się, następujące czynniki podwyższające i obniżające stawkę czynszu najmu za 1 m² lokalu:

- 1) Czynniki podwyższające stawkę czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego:
 - a) dobry stan techniczny budynku + 5 %
 - b) położenie mieszkania na I lub II piętrze + 5 %
 - c) dodatkowe wyposażenie mieszkania:
 - a. gaz z sieci + 5 %

¹ Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2020 roku, poz.611).

- b. centralnie dostarczana ciepła woda + 5 %
- d) podwyższony standard mieszkania (np. parkiet, płytki) + 5 %.

2) Czynniki obniżające stawkę czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego:

- a) położenie budynku w strefie wiejskiej - 10 %
- b) zły stan techniczny budynku - 10 %
- c) niekorzystne położenie mieszkania - parter przy ruchliwej ulicy - 5 %
- d) zła funkcjonalność - długie przejściowe korytarze - 5 %
- e) niepełne wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje:
 - a. brak centralnego ogrzewania w lokalu - 10 %
 - b. brak instalacji kanalizacyjnej w budynku - 10 %
 - c. brak instalacji kanalizacyjnej w lokalu (przy istniejącej wspólnej w budynku) - 5 %
 - d. brak instalacji wodociągowej w budynku - 10 %
 - e. brak instalacji wodociągowej w lokalu (przy istniejącej wspólnej w budynku) - 5 %
 - f. brak łazienki i toalety w budynku - 10 %
 - g. brak łazienki i toalety w lokalu (przy istniejącej wspólnej w budynku) - 5 %
 - h. ciemna kuchnia w lokalu - 5 %.

Ustala się, że łączna zastosowana obniżka stawki czynszu wg podanych wyżej kryteriów obniżających stawkę czynszu nie może być większa niż 60%.

Możliwość podnajęcia lokalu przez najemcę.

W wyjątkowych i uzasadnionych przypadkach najemca może podnająć całość lub część lokalu za pisemną zgodą wynajmującego.

Prowadzenie działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym.

Najemca lokalu po pisemnym udzieleniu zgody przez Gminę, może prowadzić działalność gospodarczą w lokalu mieszkalnym. Warunki udzielenia zgody oraz skutki jej braku, określają odrębne przepisy.

Czasowe zaprzestanie korzystania z lokalu mieszkalnego.

W przypadku czasowego zaprzestania korzystania przez najemcę z lokalu mieszkalnego na skutek okoliczności od niego niezależnych, Gmina może zawiesić na wniosek najemcy naliczanie czynszu za lokal mieszkalny na czas określony, licząc od dnia złożenia wniosku, jeżeli brak jest innych osób zamieszkujących lokal wraz z najemcą, zobowiązanych do zapłaty czynszu.

Do okoliczności niezależnych od najemcy lokalu zaliczamy w szczególności:

- czasowe umieszczenie najemcy w domu opieki społecznej;
- długotrwałą chorobę wymagającą pobytu w placówce leczniczej.

Warunkiem zawieszenia naliczania czynszu jest niezaleganie przez najemcę z płatnościami czynszu i opłat eksploatacyjnych na dzień złożenia wniosku o zawieszenie naliczania czynszu.

Szczegółowe warunki i tryb udzielania ulgi w postaci zawieszenia naliczania czynszu regulują odrębne przepisy.

Kaucje za lokale mieszkalne i zaległości czynszowe.

Zasady pobierania i ustalania wielkości kaucji zabezpieczającej ewentualne roszczenia z tytułu pokrycia należności za korzystanie z lokalu reguluje art. 6. ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.

Gmina może udzielać najemcom lokali mieszkalnych pomocy w spłacie wymaganych zobowiązań wobec Gminy z tytułu czynszu najmu poprzez:

- umorzenie całej lub części należności;
- odroczenie terminu ich płatności;
- rozłożenia należności na raty.

Szczegółowe zasady w zakresie zaległości czynszowych określa odrębna uchwała Rady Miejskiej w Jelczu-Laskowicach.

Rozdział V. ZASADY ZARZĄDZANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY

Nadzór właścicielski nad mieszkaniowym zasobem Gminy Jelcz-Laskowice sprawuje Burmistrz Jelcza-Laskowic.

Sposób i zasady zarządzania budynkami i lokalami stanowiącymi mieszkaniowy zasób Gminy powinien zapewnić:

- a) utrzymanie stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie użytkowania;
- b) utrzymanie wymaganego stanu estetycznego budynków;
- c) zgodne z przeznaczeniem użytkowanie budynków i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem;
- d) możliwość racjonalnego zużycia mediów zgodnie z wymaganiami użytkowników lokali;
- e) poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego;
- f) poprawę jakości obsługi mieszkańców;
- g) ograniczenie kosztów zarządzania i administrowania zasobem.

Nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział VI. ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ

Głównym źródłem finansowania zasobu mieszkaniowego Gminy będą przychody z tytułu czynszów za lokale mieszkalne. Środki te przeznaczone będą na utrzymanie, modernizację i poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego. Uzasadnione jest stopniowe podnoszenie stawek czynszu w celu wyrównania różnic pomiędzy wpływami, a wydatkami na cele mieszkaniowe oraz w celu zwiększenia wielkości środków niezbędnych na remonty i modernizacje. Stawka bazowa czynszu powinna zapewnić pokrycie kosztów utrzymania zasobu, w tym kosztów eksploatacji, remontów, konserwacji oraz kosztów zarządu i pozostałych.

Maksymalną stawkę bazową czynszu wylicza się na podstawie wskaźnika przeliczeniowego kosztów odtworzenia 1 m², który określa Wojewoda Dolnośląski dwa razy w roku. Zgodnie z obwieszczeniem Wojewody Dolnośląskiego z dnia 29.09.2020 roku wskaźnik ten na okres od 01.10.2020 r. do 31.03.2021 r. wynosi 4.087 zł/m². Zgodnie z ustawą² maksymalna stawka bazowa czynszu w skali roku może wynieść 3 % wartości odtworzeniowej. Oznacza to, że maksymalna miesięczna stawka czynszu za 1 m² w okresie obowiązywania podanego wskaźnika może maksymalnie wynieść 10,22 zł/m². Obecnie obowiązująca stawka bazowa czynszu w lokalach mieszkaniowego zasobu Gminy Jelcz-Laskowice wynosi 5,54 zł/m² (zarządzenie Burmistrza Jelcza-Laskowic³). Stanowi to 54,2 % dopuszczalnej aktualnie ustawowo wysokości stawki czynszu oraz 1,63 % wartości odtworzeniowej.

Ustala się, że podstawowym źródłem finansowania utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy Jelcz-Laskowice będą:

- 1) przychody z czynszów za lokale mieszkalne;
- 2) środki z budżetu gminy;
- 3) środki funduszu remontowego utworzonego statutem wspólnoty mieszkaniowej w budynkach, w których Gmina ma swoje udziały.

² Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2020 roku, poz.611).

³ Zarządzenie nr BN.0050.230.2019 Burmistrza Jelcza-Laskowic z dnia 06.09.2019 r. w sprawie ustalenia stawek czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych.

Prognozę skutków wzrostu stawki bazowej czynszu najmu lokali mieszkalnych oraz wpływy z tytułu zmiany stawki czynszu przedstawiono w tabeli nr 6. Zaprognozowano pięć wariantów wzrostu stawki bazowej czynszu (corocznie o 2,5%, 5%, 7%, 9% i 10%) przy założeniu:

- 1) nie przekroczenia maksymalnej aktualnie stawki czynszu wyliczonej na podstawie obowiązującego wskaźnika przeliczeniowego kosztów odtworzenia 1 m² (tj. 10,22 zł/m²);
- 2) rzeczywistej ściągłości opłat czynszowych na poziomie 80 %;
- 3) średnia stawka czynszu stanowi około 90% stawki bazowej;
- 4) powierzchnia uwzględnia planowaną sprzedaż mieszkań;
- 5) wzrost stawek czynszu będzie obowiązywał od 1 stycznia w latach 2022-2025.

Tabela 6. PROGNOZOWANE WPŁYWY Z TYTUŁU ZMIANY STAWKI CZYNSZU W LATACH 2021 - 2025.

Lata	2021	2022	2023	2024	2025
Powierzchnia w m ²	10462,78	10262,78	10012,78	9762,78	9512,78

Wzrost stawki bazowej o 2,5%					
Stawka bazowa	5,54 zł	5,68 zł	5,82 zł	5,97 zł	6,12 zł
Wpływy do budżetu według stawki bazowej	695 566 zł	699 326 zł	699 348 zł	698 934 zł	698 062 zł
Wpływy uwzględniające obniżenie stawek czynszu	626 983 zł	630 373 zł	630 392 zł	630 019 zł	629 233 zł
Rzeczywiste wpływy z uwzględnieniem ściągальności opłat	501 586 zł	504 298 zł	504 314 zł	504 015 zł	503 386 zł

Wzrost stawki bazowej o 5%					
stawka bazowa	5,54 zł	5,82 zł	6,11 zł	6,41 zł	6,73 zł
Wpływy do budżetu według stawki bazowej	695 566 zł	716 383 zł	733 879 zł	751 333 zł	768 698 zł
Wpływy uwzględniające obniżenie stawek czynszu	626 983 zł	645 748 zł	661 518 zł	677 251 zł	692 904 zł
Rzeczywiste wpływy z uwzględnieniem ściągальności opłat	501 586 zł	516 598 zł	529 215 zł	541 801 zł	554 323 zł

Wzrost stawki bazowej o 7%					
stawka bazowa	5,54 zł	5,93 zł	6,34 zł	6,79 zł	7,26 zł
Wpływy do budżetu według stawki bazowej	695 566 zł	730 028 zł	762 102 zł	795 089 zł	828 960 zł
Wpływy uwzględniające obniżenie stawek czynszu	626 983 zł	658 048 zł	686 959 zł	716 693 zł	747 225 zł
Rzeczywiste wpływy z uwzględnieniem ściągальności opłat	501 586 zł	526 438 zł	549 567 zł	573 355 zł	597 780 zł

Wzrost stawki bazowej o 9%					
stawka bazowa	5,54 zł	6,04 zł	6,58 zł	7,17 zł	7,82 zł
Wpływy do budżetu według stawki bazowej	695 566 zł	743 674 zł	790 858 zł	840 512 zł	892 698 zł
Wpływy uwzględniające obniżenie stawek czynszu	626 983 zł	670 348 zł	712 880 zł	757 638 zł	804 678 zł
Rzeczywiste wpływy z uwzględnieniem ściągальności opłat	501 586 zł	536 278 zł	570 304 zł	606 110 zł	643 742 zł

Wzrost stawki bazowej o 10%					
Stawka bazowa	5,54 zł	6,09 zł	6,70 zł	7,37 zł	8,11 zł
Wpływy do budżetu według stawki bazowej	695 566 zł	750 497 zł	805 436 zł	863 858 zł	925 911 zł
Wpływy uwzględniające obniżenie stawek czynszu	626 983 zł	676 498 zł	726 020 zł	778 682 zł	834 616 zł
Rzeczywiste wpływy z uwzględnieniem ściągальności opłat	501 586 zł	541 198 zł	580 816 zł	622 946 zł	667 693 zł

Dodatkowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy Jelcz-Laskowice mogą być:

- 1) środków z Funduszu Dopłat;
- 2) środki z funduszy ochrony środowiska w ramach programów termomodernizacji i likwidacji niskich emisji zanieczyszczeń;
- 3) kredyty i pożyczki komercyjne i preferencyjne;
- 4) inne źródła finansowania zewnętrznego.

Rozdział VII. WYSOKOŚĆ KOSZTÓW W KOLEJNYCH LATACH ORAZ KOSZTY INWESTYCYJNE

Tabela nr 7 przedstawia prognozę kosztów utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy w latach 2021-2025.

Założenia do analizy:

- 1) sprzedaż mieszkań na poziomie 2,3% rocznie;
- 2) wzrost kosztów eksploatacji o 3 % rocznie;
- 3) poziom wydatków na techniczne utrzymanie budynków i lokali wynikający z planu remontów i modernizacji;
- 4) wzrost wydatków na koszty zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy na poziomie 3%;
- 5) 3% wzrost wydatków na fundusz remontowy. Wielkość środków przekazywanych na fundusz remontowy do Wspólnot Mieszkaniowych;
- 6) 3% wzrost kosztów pozostałych;
- 7) z zestawienia wyłączone zostały opłaty za dostarczane media.

TABELA 7. PROGNOZOWANE KOSZTY W LATACH 2021 - 2025.

	2021	2022	2023	2024	2025	RAZEM
Koszty eksploatacji	242 771 zł	244 470 zł	246 182 zł	247 905 zł	249 640 zł	1 230 968 zł
Koszty remontów bieżących	135 000 zł	120 000 zł	105 000 zł	110 000 zł	110 000 zł	580 000 zł
Koszty inwestycyjne	130 000 zł	150 000 zł	150 000 zł	180 000 zł	60 000 zł	670 000 zł
Koszty zarządzania	169 680 zł	170 867 zł	172 063 zł	173 268 zł	174 481 zł	860 359 zł
Fundusz Remontowy	139 565 zł	140 542 zł	141 526 zł	142 516 zł	143 514 zł	707 663 zł
Pozostałe koszty	18 334 zł	18 462 zł	18 592 zł	18 722 zł	18 853 zł	92 963 zł
Razem	835 350 zł	844 341 zł	833 363 zł	872 411 zł	756 488 zł	4 141 953 zł

Rozdział VIII. INNE DZIAŁANIA MAJĄCE NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY

Gmina przewiduje zamiany lokali mieszkalnych, związane z remontami budynków i lokali.

Dopuszcza się likwidowanie niesamodzielnych lokali mieszkalnych w budynkach mieszkaniowego zasobu Gminy, poprzez scalanie mieszkań sąsiednich w sytuacji zwolnienia się części danego mieszkania lub jego całości.

Prowadzony będzie stały bieżący nadzór nad terminowością regulowania opłat czynszowych przez najemców. Najemcom zalegającym z zapłatą czynszu i opłat za media proponowane będą ugody dotyczące spłaty zadłużenia oraz zamiany lokali w ramach mieszkaniowego zasobu Gminy na mniejsze i tańsze w eksploatacji.

Uzasadnienie

Projekt uchwały w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Jelcz-Laskowice na lata 2021-2025 jest wykonaniem zapisu zawartego w art. 21 ust. 1 pkt. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Zgodnie z przywołanym przepisem, rada gminy uchwała wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, który powinien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat.

Dotychczasowy wieloletni program obejmował lata 2016-2020, wobec czego niezbędne jest przyjęcie takiego dokumentu na kolejny okres.

W związku z powyższym wnoszę o podjęcie niniejszej uchwały.

Z up. BURMISTRZA


Marek Szponar
Zastępca Burmistrza