

**Projekt**

z dnia 20 marca 2018 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIEJSKIEJ W ŁĄDKU ZDROJU**

z dnia 28 marca 2018 r.

**w sprawie uchwalenia "Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Łądek-Zdrój na lata 2018-2022"**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 oraz art. 40 ust. 2 pkt 3 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2017 poz. 1875 ze zmianami) w związku z art. 4 ust. 1 i 3, art. 20 ust. 1, 2a i 2b, 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. 2016 r., poz. 1610 ze zmianami) Rada Miejska w Łądku-Zdroju:

§ 1. Przyjmuje się "Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Łądek-Zdrój na lata 2018-2022", który stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Łądku-Zdroju.

§ 3. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały traci moc uchwała nr XI/67/11 Rady Miejskiej w Łądku-Zdroju z dnia 26 maja 2011 roku w sprawie uchwalenia " Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Łądek-Zdrój na lata 2011-2016".

§ 4. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały traci moc Uchwała nr XXIX/234/09 Rady Miejskiej w Łądku-Zdroju z dnia 26 lutego 2009 roku w sprawie ustalenia zasad polityki czynszowej dla mieszkaniowego zasobu Gminy Łądek-Zdrój.

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

Przewodnicząca Rady Miejskiej  
Łądku-Zdroju

**Małgorzata Bednarek**

Załącznik do Uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Łądku Zdroju

z dnia 28 marca 2018 r.

## **WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY ŁĄDEK-ZDRÓJ NA LATA 2018-2022**

### **Rozdział 1.**

#### **Postanowienia ogólne**

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Łądek-Zdrój na lata 2018-2022 zwany w dalszej części „Programem”, stanowi formalną podstawę realizacji zadania własnego gminy w zakresie tworzenia warunków zaspokajania potrzeb mieszkaniowych Gminy Łądek-Zdrój.

§ 2. Program zawiera zasady tworzenia i wdrażania długoterminowej strategii dotyczącej gospodarowania zasobem mieszkaniowym i określa 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 plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata,
- 3) planowaną 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 oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach,
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach,
- 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,
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

### **Rozdział 2.**

#### **Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.**

§ 3. 1. Mieszkaniowy zasób gminy objęty niniejszym Programem, tworzą lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących w całości własność Gminy Łądek-Zdrój oraz lokale mieszkalne i socjalne położone w budynkach stanowiących współwłasność Gminy Łądek-Zdrój. Wg stanu na dzień 31.12.2017 r. liczba budynków stanowiąca w całości własność Gminy Łądek-Zdrój wynosi 66, a liczba budynków wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Łądek-Zdrój wynosi 54.

2. Zasób mieszkaniowy Gminy Łądek-Zdrój wg stanu na dzień 31.12.2017 stanowi łącznie 410 lokali mieszkalnych (w tym 47 lokale socjalne) o łącznej powierzchni użytkowej 17.741,29 m<sup>2</sup>, w tym:

- 1) 310 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 13.632,70 m<sup>2</sup> w budynkach stanowiących w całości własność Gminy Łądek-Zdrój,
- 2) 100 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 4.108,59 m<sup>2</sup> w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina Łądek-Zdrój posiada udziały.

3. Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Łądek-Zdrój wg stanu na dzień 31.12.2017 r. przedstawia Tabela nr 1.

**Tabela nr 1.** Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Łądek-Zdrój w zależności od form własności wg stanu na dzień 31.12.2017 r.

| Forma własności  | Ilość budynków | Ilość lokali socjalnych | Ilość pozostałych lokali mieszkalnych |
|--|----------------|-------------------------|---------------------------------------|
| Budynki stanowiące w całości własność Gminy Łądek-Zdrój                      | 66             | 37                      | 273                                   |
| Budynki wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina Łądek-Zdrój posiada udziały | 54             | 10                      | 90                                    |
| Razem  | 120            | 47                      | 363                                   |

4. Prognozę dotyczącą wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Łądek-Zdrój w latach 2018-2022 przedstawia Tabela nr 2.

**Tabela nr 2.** Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Łądek-Zdrój w latach 2018-2022

| Lata                     | Ilość lokali socjalnych | Ilość pozostałych lokali mieszkalnych | Ilość lokali ogółem |
|--------------------------|-------------------------|---------------------------------------|---------------------|
| stan na dzień 31.12.2017 | 47                      | 363                                   | 410                 |
| 2018                     | 46                      | 311                                   | 357                 |
| 2019                     | 45                      | 294                                   | 339                 |
| 2020                     | 44                      | 284                                   | 328                 |
| 2021                     | 43                      | 275                                   | 318                 |
| 2022                     | 42                      | 267                                   | 309                 |

5. Prognozując wielkość mieszkaniowego zasobu gminy uwzględniono planowaną sprzedaż lokali jak również przekwalifikowanie pozostałych lokali mieszkalnych o obniżonym standardzie na lokale socjalne, przekwalifikowanie lokali socjalnych na lokale mieszkalne po przeprowadzeniu remontu, podział lokali o dużej powierzchni, przekwalifikowanie lokali użytkowych, przejmowanie do gminnego zasobu lokali od innych podmiotów.

§ 4. 1. Znajomość stanu technicznego własnych zasobów mieszkaniowych i systematyczne szacowanie stopnia zużycia budynków pozwala na racjonalne planowanie remontów bieżących i kapitałnych oraz prawidłowe zarządzanie zasobami mieszkaniowymi gminy.

2. Czynniki mającymi istotny wpływ na stan techniczny budynku są między innymi: wiek budynku, rodzaj zabudowy, rodzaj pokrycia dachu, sposób utrzymania budynków i sposób ich użytkowania, ale przede wszystkim wysokość środków finansowych przeznaczanych na wykonanie koniecznych remontów i napraw.

3. Mając na uwadze zapisy pkt. 1 i 2, za uzasadnione i konieczne uznaje się przeprowadzenie w budynkach stanowiących własność i współwłasność Gminy *Łądek-Zdrój* inwestycji i remontów w takim zakresie, aby nieruchomości te mogły w okresie obowiązywania programu osiągnąć jak najlepszy stan techniczny. Zakłada się systematyczną poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy *Łądek Zdrój* ściśle powiązaną z zaplanowanymi w budżecie środkami na ten cel oraz aktualną sytuacją finansową Gminy Łądek-Zdrój.

4. Aktualny stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy Łądek-Zdrój (sporządzony wg stanu na dzień 31.12.2017 r.) przedstawia Tabela nr 3. Prognozę stanu technicznego na lata 2018 – 2022 przedstawia Tabela nr 4.

5. Oceny stanu technicznego dokonano w następującej skali: dobry, średni, dostateczny, zły. Ocena w skali dobry oznacza, że w okresie objętym oceną/prognozą wymagana jest jedynie bieżąca konserwacja. Ocena w skali średni i dostateczny oznacza, że wymagane są drobne remonty (z wyłączeniem elementów konstrukcyjnych) lub usuwanie skutków awarii. Ocena w skali zły oznacza, że wymagany jest znaczny zakres remontowy łącznie z wymianą elementów konstrukcyjnych (remonty kapitalne).

**Tabela nr 3.** Stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy Łądek-Zdrój wg stanu na dzień 31.12.2017

| Ocena stanu technicznego wg stanu na dzień 31.12.2017 | dobry | średni | dostateczny | zły |
|---|-------|--------|-------------|-----|
| Ilość lokali socjalnych                               | 11    | 16     | 15          | 5   |
| Ilość pozostałych lokali mieszkalnych                 | 181   | 142    | 28          | 12  |
| Ilość lokali ogółem                                   | 192   | 158    | 43          | 17  |

**Tabela nr 4.** Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Łądek-Zdrój w latach 2018 – 2022.

| Prognoza stanu technicznego |                                       | dobry      | średni     | dostateczny | zły       |
|-----------------------------|---------------------------------------|------------|------------|-------------|-----------|
| 2018                        | Ilość lokali socjalnych               | 11         | 16         | 15          | 4         |
|                             | Ilość pozostałych lokali mieszkalnych | 153        | 118        | 28          | 12        |
|                             | <b>Ilość lokali ogółem</b>            | <b>164</b> | <b>134</b> | <b>43</b>   | <b>16</b> |
| 2019                        | Ilość lokali socjalnych               | 11         | 16         | 15          | 3         |
|                             | Ilość pozostałych lokali mieszkalnych | 151        | 108        | 28          | 7         |
|                             | <b>Ilość lokali ogółem</b>            | <b>162</b> | <b>124</b> | <b>43</b>   | <b>10</b> |
| 2020                        | Ilość lokali socjalnych               | 11         | 16         | 15          | 2         |
|                             | Ilość pozostałych lokali mieszkalnych | 145        | 108        | 28          | 3         |
|                             | <b>Ilość lokali ogółem</b>            | <b>156</b> | <b>124</b> | <b>43</b>   | <b>5</b>  |
| 2021                        | Ilość lokali socjalnych               | 11         | 16         | 15          | 1         |
|                             | Ilość pozostałych lokali mieszkalnych | 139        | 108        | 28          | 0         |
|                             | <b>Ilość lokali ogółem</b>            | <b>150</b> | <b>124</b> | <b>43</b>   | <b>1</b>  |
| 2022                        | Ilość lokali socjalnych               | 11         | 16         | 15          | 0         |
|                             | Ilość pozostałych lokali mieszkalnych | 131        | 108        | 28          | 0         |
|                             | <b>Ilość lokali ogółem</b>            | <b>142</b> | <b>124</b> | <b>43</b>   | <b>0</b>  |

### Rozdział 3.

#### Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata

§ 5. 1. Analiza potrzeb remontowych uwzględnia utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy w stanie zapewniającym bezpieczeństwo lokatorom i ich mieniu oraz w stanie technicznym gwarantującym sprawne funkcjonowanie wszelkich instalacji technicznych, jak również poprawę ogólnego stanu technicznego mieszkań i budynków zapewniającego lokatorom optymalny komfort zamieszkiwania.

2. Zestawienie potrzeb remontowych i modernizacyjnych całego zasobu mieszkaniowego Gminy Łądek-Zdrój na lata 2018 – 2022 przedstawia Tabela nr 5

**Tabela nr 5.** Zestawienie potrzeb remontowych i modernizacyjnych na lata 2018 – 2022 – całego zasobu mieszkaniowego Gminy Łądek-Zdrój

| Lp. | Rodzaj remontu/modernizacji                 | 2018<br>w tys. zł | 2019<br>w tys. zł | 2020<br>w tys. zł | 2021<br>w tys. zł | 2022<br>w tys. zł |
|-----|---|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 1.  | Remont instalacji gazowej                   | 27                | 72                | 89                | 69                | 50                |
| 2.  | Remont instalacji elektrycznej i odgromowej | 47                | 353               | 69                | 45                | 25                |
| 3.  | Remonty dachów                              | 369               | 140               | 124               | 92                | 620               |
| 4.  | Remonty kominów                             | 216               | 98                | 60                | 40                | 20                |
| 5.  | Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej       | 81                | 60                | 45                | 30                | 20                |
| 6.  | Remonty lokali                              | 148               | 160               | 178               | 100               | 100               |
| 7.  | Budowa pieców grzewczych                    | 72                | 60                | 50                | 41                | 23                |
|     | <b>Razem</b>                                | <b>960</b>        | <b>943</b>        | <b>615</b>        | <b>417</b>        | <b>858</b>        |

3. Plan remontów i modernizacji mieszkaniowego zasobu gminy sporządzony został z uwzględnieniem następujących priorytetów :

- 1) zapewnianie bezpieczeństwa ludzi i mienia,
- 2) eliminowanie zagrożeń,
- 3) inwestycje i remonty zmierzające do zachowania lokali socjalnych i mieszkalnych wraz z instalacjami na prawidłowym poziomie technicznym,
- 4) inwestycje i remonty zmierzające do poprawy stanu technicznego budynków i lokali, zapewniające lokatorom optymalne warunki do zamieszkiwania.

#### **Rozdział 4.**

##### **Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach**

§ 6. 1. Sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Łądek Zdrój odbywać się będzie w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz według zasad określonych odrębną uchwałą Rady Miejskiej w Łądku-Zdroju.

2. Planowana wielkość sprzedaży lokali mieszkalnych jest uzależniona od ilości zgłoszonych przez najemców wniosków o wykup lokali.

3. Planowaną sprzedaż lokali mieszkalnych przedstawia Tabela nr 6.

**Tabela nr 6.** Planowana sprzedaż lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy Łądek-Zdrój w latach 2018 – 2022

| Rok  | Planowana ilość lokali mieszkalnych do sprzedaży |
|------|--|
| 2018 | 53   |
| 2019 | 18   |
| 2020 | 11   |
| 2021 | 10   |
| 2022 | 9  |

#### **Rozdział 5.**

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

§ 7. 1. W celu prowadzenia właściwej gospodarki lokalami mieszkalnymi, należytego utrzymania stanu technicznego budynków mieszkalnych, podniesienia standardu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy, a w efekcie poprawy warunków mieszkaniowych najemców lokali przyjmuje się do realizacji zasady polityki czynszowej dla mieszkaniowego zasobu Gminy, wynikające z niniejszego Programu.

2. Miesięczne stawki czynszu najmu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali ustala Burmistrz Łądko-Zdroju z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawnych.

3. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy Łądek-Zdrój.

4. Podwyższenie stawki bazowej czynszu nie może być dokonywane częściej, niż co 12 miesięcy. Termin ten biegnie od dnia, w którym podwyżka zaczęła obowiązywać.

5. Uwzględniając różnorodny standard lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, przy ustalaniu wysokości czynszu należy uwzględnić czynniki obniżające stawkę bazową czynszu.

6. Czynniki mające wpływ na wysokość czynszu związane są z wartością użytkową lokalu i uwzględniają w szczególności:

- 1) położenie budynku w którym znajduje się lokal,
- 2) położenie lokalu w budynku,
- 3) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje,
- 4) ogólny stan techniczny budynku w którym znajduje się lokal.

§ 8. 1. Wprowadza się następujące czynniki obniżające wartość użytkową lokalu, mające wpływ na wysokość stawki bazowej czynszu za lokale mieszkalne:

- 1) Położenie budynku, w którym lokal się znajduje:
  - a) budynki położone na terenie wiejskim - 9%;
- 2) Położenie lokalu w budynku:
  - a) lokal w suterenie - 10%,
  - b) lokal posiadający wspólne pomieszczenie - 10%;
- 3) Wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje:
  - a) lokal bez centralnego ogrzewania - 10 %,

- b) lokal bez łazienki - 10 %,
  - c) lokal bez gazu przewodowego - 10%,
  - d) lokal bez wc - 5%,
  - e) lokal z ciemną kuchnią - 3%;
- 4) Ogólny stan techniczny budynku, w którym znajduje się lokal:
- a) za lokal położony w budynku przeznaczonym do rozbiórki - 10%;

2. Obniżka stawki bazowej czynszu nie może przekroczyć 65%.

3. Czynniki obniżających wartość użytkową lokalu nie stosuje się do ustalenia stawki czynszu za lokale socjalne.

4. W przypadku najemców pozbawionych mieszkań w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub konieczności wykwaterowania z uwagi na inwestycję gminy najemca jest uprawniony do uzyskania 40 % zniżki w opłatach czynszowych za lokal zamienny, do czasu powrotu do lokalu, który zajmował dotychczas bądź do czasu przydzielenia innego lokalu na stałe.

§ 9. 1. Obniżka czynszu może zostać udzielona najemcy o niskich dochodach, których wysokość została określona poniżej:

- a) 20% dla najemców, w których średni dochód miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza 70% najniższej emerytury;
- b) 8% dla najemców, w których średni dochód miesięczny w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza 100% najniższej emerytury i jest wyższy niż określony w pkt a.

2. Najemca ubiegający się o obniżkę stawki bazowej czynszu, jest obowiązany o złożenie stosownego wniosku o jej przyznanie. Do wniosku należy dołączyć deklarację o dochodach gospodarstwa domowego za okres 3 miesięcy kalendarzowych poprzedzających dzień złożenia wniosku oraz inne niezbędne dokumenty.

3. Obniżki stawki bazowej czynszu udziela się na okres 12 miesięcy.

§ 10. 1. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeżeli w lokalu zostały dokonane ulepszenia lub remont przez wynajmującego mające wpływ na wysokość czynszu.

2. Jeżeli najemca podpisze umowę o remont bądź modernizację najmowanego lokalu mieszkalnego, a zakres remontu leży po stronie wynajmującego obowiązującą stawkę czynszu obniża się o 50 %, na okres nie dłuższy niż 6 miesięcy.

3. W przypadku podnajęcia całego lub części lokalu, które może nastąpić wyłącznie za zgodą wynajmującego, wysokość czynszu podwyższa się o 50% na czas trwania podnajmu.

## **Rozdział 6.**

### **Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Łądek Zdrój oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2018-2022.**

§ 11. 1. Zarządzanie budynkami oraz lokalami znajdującymi się w budynkach wspólnot mieszkaniowych stanowiącymi zasób mieszkaniowy Gminy Łądek-Zdrój, wykonywane jest w imieniu Gminy przez Łądeckie Usługi Komunalne Sp. z o. o. w Łądku-Zdroju, w której to Spółce Gmina Łądek-Zdrój posiada 100% udziałów.

2. Zarządzanie budynkami, w których wyodrębniono własność lokali, wykonywane jest przez zarządców nieruchomości, z uwzględnieniem woli właścicieli lokali wyrażonej w formie uchwał wspólnot mieszkaniowych.

3. Efektywne i sprawne zarządzanie zasobem mieszkaniowym gminy powinno pozwolić na :

- 1) utrzymanie stanu technicznego budynków na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia,
- 2) poprawę stanu estetycznego budynków,
- 3) zgodne z przeznaczeniem użytkowanie budynków i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem,
- 4) poprawę stanu technicznego zasobu,

5) ograniczenie kosztów zarządzania i administrowania zasobem.

4. Przyjęty model zarządzania zmierza do zapewnienia pełnego wykonywania funkcji właścicielskich wobec nieruchomości wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy i pozwala na zachowanie jego ciągłości.

5. W okresie obowiązywania Programu nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania zasobem mieszkaniowym gminy.

#### **Rozdział 7.**

##### **Źródło finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2018 - 2022.**

§ 12. 1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy Łądek-Zdrój w latach 2018 – 2022 będą wpływy z tytułu czynszów za najem lokali mieszkalnych, socjalnych, użytkowych oraz środki z budżetu gminy.

2. Prognoza wpływów będących źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w poszczególnych latach prezentuje tabela nr 7.

**Tabela nr 7.** Zestawienie źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2018 - 2022.

| Lp. | Źródła finansowania                    | 2018<br>w tys. zł | 2019<br>w tys. zł | 2020<br>w tys. zł | 2021<br>w tys. zł | 2022<br>w tys. zł |
|-----|--|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 1.  | Wpływy z czynszów za lokale mieszkalne | 707               | 607               | 619               | 599               | 616               |
| 2.  | Wpływy z czynszów za lokale socjalne   | 37                | 37                | 37                | 37                | 37                |
| 3.  | Wpływy z czynszów za lokale użytkowe   | 156               | 156               | 156               | 156               | 156               |
| 4.  | Środki z budżetu Gminy Łądek-Zdrój     | 200               | 200               | 200               | 200               | 200               |
|     | Razem                                  | 1.100             | 1.000             | 1.012             | 992               | 1.009             |

#### **Rozdział 8.**

**Wysokość wydatków w latach 2018-2022, 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.**

§ 13. 1. Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na poszczególne rodzaje kosztów związanych z utrzymaniem zasobu przedstawia tabela nr 8:

**Tabela nr 8.** Wysokość wydatków w latach 2018 – 2022

| Lp. | Wysokość wydatków  | 2018<br>w tys. zł | 2019<br>w tys. zł | 2020<br>w tys. zł | 2021<br>w tys. zł | 2022<br>w tys. zł |
|-----|--|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 1.  | Koszty bieżącej eksploatacji   | 120               | 100               | 90                | 85                | 80                |
| 2.  | Koszty niezbędnych remontów, modernizacji lokali i budynków                                | 530               | 350               | 350               | 300               | 300               |
| 3.  | Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, w których gmina jest jednym ze współwłaścicieli | 100               | 100               | 100               | 100               | 100               |
| 4.  | Wydatki inwestycyjne   | 0                 | 250               | 250               | 0                 | 0                 |
|     | Razem  | 750               | 800               | 790               | 485               | 480               |

#### **Rozdział 9.**

##### **Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Łądek-Zdrój**

§ 14. 1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy planuje się w okresie obowiązywania programu:

- 1) skuteczną realizację polityki czynszowej polegającą na systematycznej zmianie wysokości czynszu umożliwiającej zwiększanie nakładów finansowych na remonty nieruchomości w wysokości nie mniejszej niż szacowanej w programie,

- 2) opracowywanie krótkoterminowych - rocznych programów w zakresie polityki remontowej mieszkaniowego zasobu gminy, umożliwiających skuteczniejszą realizację programu,
- 3) weryfikację umów najmu i wypowiedanie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe,
- 4) wdrażanie systemu wielopłaszczyznowej zamiany lokali mieszkalnych służącej do realizacji celów jakimi są między innymi racjonalne przeprowadzanie napraw i remontów lokali mieszkalnych poprzez dostarczenie lokali zamiennych, gdy rodzaj naprawy lub remontu wymaga przeniesienia do lokalu zamiennego na czas jego trwania, likwidacja dysproporcji między powierzchnią lokali mieszkalnych zajmowanych przez lokatorów zasobów komunalnych, ilością osób w nich zamieszkałych, a dochodami ich gospodarstw domowych i możliwościami bieżącego regulowania opłat związanych z najmem lokalu (czynsz, opłaty niezależne) również w ramach zamian lokali pomiędzy kontrahentami za uregulowaniem zaległości czynszowych lub ich części,
- 5) zmniejszenie liczby dłużników i listy potencjalnych osób oczekujących na lokale socjalne poprzez: - skuteczną windykację należności czynszowych, opracowanie zasad programu "przeciwdziałania groźbie eksmisji",
- 6) monitorowanie potrzeb lokalowych mieszkańców w związku z wypowiedaniem umów najmu lokali mieszkalnych w świetle art. 11 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
- 7) pozyskanie zewnętrznych środków finansowych na budownictwo mieszkaniowe,
- 8) przekwalifikowanie lokali mieszkalnych o niskim standardzie na lokale socjalne.

2. W celu pozyskania dodatkowych lokali mieszkalnych do mieszkaniowego zasobu gminy:

- 1) przeznaczenie terenów gminnych pod budownictwo mieszkaniowe realizowane przez różne podmioty również z udziałem podmiotu prywatnego,
- 2) zapewnienie rezerwy terenowej dla nowego budownictwa,
- 3) inwestowanie w uzbrojenie terenów przeznaczanych pod budownictwo mieszkaniowe.

3. Planuje się sprzedaż lokali stanowiących własność gminy znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

## **Uzasadnienie**

do projektu uchwały w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Łądek-Zdrój na lata 2018-2022

Opracowanie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Łądek-Zdrój jest realizacją obowiązku, który nakłada ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Przyjęty uchwałą nr X/67/11 Rady Miejskiej w Łądku-Zdroju z dnia 26 maja 2011 roku „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Łądek-Zdrój na lata 2011-2016” obejmował lata 2011-2016. W związku z powyższym wymagana jest jego aktualizacja poprzez przyjęcie programu na kolejny okres pięcioletni. Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Gminy Łądek-Zdrój zgodnie z art. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego jest podstawowym zadaniem Gminy. Celem Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Łądek-Zdrój na lata 2018 – 2022 jest wdrożenie racjonalnej polityki mieszkaniowej zmierzającej do zwiększenia możliwości zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych najuboższych mieszkańców gminy, poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy, określenia polityki czynszowej zapewniającej utrzymanie zasobu w należytym stanie technicznym oraz zwiększenia efektywności zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Burmistrz Łącka-Zdroju

**Roman Kaczmarczyk**