

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W NAMYSŁOWIE

z dnia 2023 r.

**w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Namysłów na lata
2023-2028**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r., poz. 40, z późn. zm.) oraz 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 (Dz. U. z 2023 r., poz. 725) Rada Miejska w Namysłowie uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Namysłów na lata 2023 – 2028 w brzmieniu określonym w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Namysłowa.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

Przewodniczący Rady

Jacek Ochędzan

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY NAMYSŁÓW NA LATA 2023 -2028

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. W celu określenia kierunków działania Gminy Namysłów w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej uchwała się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Namysłów na lata 2023-2028, który obejmuje:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Namysłów w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne, lokale tymczasowe 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) sposoby i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy namysłów 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 Namysłów, 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

§ 2. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Namysłów obejmuje 586 lokali w tym:

- a) lokale mieszkalne w budynkach stanowiących własność Gminy Namysłów – 84 lokali,
- b) lokale mieszkalne w budynkach stanowiących własność jednoosobowej spółki gminnej Zakładu Administracji Nieruchomości „ZAN” Sp. z o. o. w Namysłowie – 502 lokali.

2. Z mieszkaniowego zasobu Gminy Namysłów wydzielono 67 lokali najmu socjalnego, w tym 4 pomieszczenia tymczasowe. Wykaz tych lokali zawiera kolejno **tabela nr 1** i **tabela nr 2**.

Tabela Nr 1. Najem socjalny lokalu

Lp.	Nazwa ulicy	Nr budynku	Nr lokalu	Powierzchnia użytkowa
1	1-go Maja	26A	2	27,52
2	3-go Maja	11A	3	34,65
3	3-go Maja	13A	1A	11,68
4	3-go Maja	13A	1B	15,2
5	3-go Maja	13A	2	21,67
6	3-go Maja	13A	3	18,58
7	3-go Maja	13A	4	20,71
8	3-go Maja	13A	5	19,75

9	3-go Maja	13A	5A	84,30
10	3-go Maja	13	2	25,87
11	3-go Maja	13	3	43,78
12	3-go Maja	14	4	11,60
13	3-go Maja	15	1A	11,00
14	3-go Maja	16	1	15,60
15	3-go Maja	16	2A	10,68
16	3-go Maja	18	1	45,48
17	3-go Maja	18	3	49,70
18	3-go Maja	18	5	25,20
19	3-go Maja	18	6	21,93
20	3-go Maja	20	1	25,83
21	3-go Maja	20	3	28,10
22	3-go Maja	20	5	21,08
23	3-go Maja	23A	7	36,02
24	Adama Mickiewicza	4	1	23,19
25	Adama Mickiewicza	4	2	23,98
26	Adama Mickiewicza	4	3	67,60
27	Adama Mickiewicza	4	4	39,23
28	Adama Mickiewicza	4	5	49,93
29	Bohaterów Warszawy	7	9	35,78
30	Bohaterów Warszawy	12A	1	52,67
31	Bohaterów Warszawy	12A	2	54,41
32	Bohaterów Warszawy	26	4	19,04
33	Bohaterów Warszawy	28	1	47,25
34	Bohaterów Warszawy	28	3	39,05
35	Bohaterów Warszawy	30	8	28,07
36	Bohaterów Warszawy	32	4	13,95
37	Bohaterów Warszawy	32	5	17,48
38	Bolesława Chrobrego	19	4	50,35
39	Harcerska	9	6	22,97
40	Jana Pawła II	5	6	26,34
41	Józefa Piłsudskiego	1	5	70,03
42	Józefa Piłsudskiego	1	6	40,12
43	Józefa Piłsudskiego	1	7	30,11
44	Józefa Piłsudskiego	6	2	18,75
45	Józefa Piłsudskiego	6	5	39,6
46	Łączańska	11A	9	16,85
47	Łączańska	11A	11	21,82
48	Łączańska	11A	13	46,87
49	Łączańska	11B	5	18,59
50	Łączańska	11B	7	23,73
51	Łączańska	11B	21	18,31
52	Obrońców Pokoju	20B	5	45,13
53	Pocztowa	5	3A	10,42
54	Pocztowa	5	3	17,22
55	Pułaskiego	3B	4	20
56	Rynek	1	7	22,14
57	Stanisława Dubois	17	6	13,35
58	Stanisława Dubois	31A	1	31,87
59	Stanisława Staszica	1	8	15,20
60	Sejmowa	23	11	20,12
61	Szkolna	1	4	34,33
62	Szkolna	3A	1A	17,08
63	Szkolna	3	7	14,00

Tabela Nr 2. Pomieszczenia tymczasowe

L.p.	Nazwa ulicy	Nr budynku	Nr lokalu	Pow. użyt.
1	Jana Pawła II	5	9	14,40
2	Bohaterów Warszawy	12	1A	9,88
3	Plac Wolności	10	7	13,77
4	Stanisława Staszica	1A	1	25,75

§ 3. 1. Na lata 2023-2028 przyjmuje się prognozę dotyczącą wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Namysłów, którą zawiera **tabela nr 3**.

2. Przewiduje się zwiększenie mieszkaniowego zasobu gminy poprzez:

- a) przebudowę budynku przy ul. Dubois 17 w Namysławie,
- b) budowę budynku przy ul. Mickiewicza 2 w Namysławie.

3. Planowane inwestycje na lata 2023-2028 pozwolą na uzyskanie 25 nowych lokali mieszkalnych. Przewidywane inwestycje na lata 2023-2028 zawarte są w **tabeli nr 4**.

4. Negatywny wpływ na wielkość zasobów mieszkaniowych będzie miała sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców.

Tabela Nr 3. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Namysłów

Rok*	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Liczba najmu socjalnego lokali	63	64	66	70	75	76
Liczba pomieszczeń tymczasowych	4	4	5	6	6	6
Liczba pozostałych lokali mieszkalnych	519	510	499	483	494	487
Ogółem liczba lokali	586	578	570	559	575	569

*- stan na dzień 1 stycznia każdego roku

Tabela Nr 4. Ilość lokali uzyskanych w wyniku budowy i przebudowy budynków mieszkalnych w latach 2023-2028

ROK	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Budowa budynku wielorodzinnego przy ul. Mickiewicza 2 w Namysławie	-	-	-	-	25	-
Remont kapitalny budynku przy ul. Dubois 17 w Namysławie	-	-	-	-	-	-
* lokale istniejące						

§ 4. 1. Budynki wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Namysłów w większości wybudowano przed 1939 r., w związku z czym charakteryzują się złym stanem technicznym oraz niskim standardem. Uwzględniając potrzeby remontowe będą podejmowane prace zapewniające bezpieczeństwo lokatorów oraz gwarantujące utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy na zadowalającym poziomie techniczno-budowlanym.

2. Przyjmuje się prognozę dotyczącą stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Namysłów w poszczególnych latach, z podziałem na najem socjalny lokalu, pomieszczenia tymczasowe i pozostałe lokale mieszkalne, co kolejno określają **tabele nr 5 i nr 6**.

Tabela Nr 5. Lokale najmu socjalnego i pomieszczenia tymczasowe

Lata	Liczba lokali najmu socjalnego	Liczba pomieszczeń tymczasowych	Lokale najmu socjalnego i pomieszczenia tymczasowe	Liczba najmu socjalnego lokali i pomieszczeń tymczasowych niewymagających remontu	Liczba najmu socjalnego lokali i pomieszczeń tymczasowych wymagających remontu i drobnych napraw	Liczba najmu socjalnego lokali i pomieszczeń tymczasowych wymagających remontu kapitalnego
2023	63	4	67	5	55	7
2024	64	4	68	5	53	10
2025	66	5	71	6	50	15

2026	70	6	76	7	66	3
2027	75	6	81	7	72	2
2028	76	6	82	8	70	4

Tabela Nr 6. Pozostałe lokale mieszkalne

Lata	Liczba lokali	Liczba lokali niewymagających remontu	Liczba lokali wymagających remontu i drobnych napraw	Liczba lokali wymagających remontu kapitalnego
2023	586	241	311	34
2024	578	247	300	31
2025	570	245	295	30
2026	559	247	283	29
2027	575	253	294	28
2028	569	264	278	27

Rozdział 3.

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

§ 5. 1. Analiza sytuacji mieszkaniowej gminy wskazuje na potrzebę budowy nowych budynków i zwiększania ilości lokali mieszkalnych. Wielkość nakładów inwestycyjnych z podziałem na kolejne lata zawiera **tabela nr 7**.

Tabela Nr 7. Plan nakładów inwestycyjnych na lata 2023-2028

L.p.	Zakres rzeczowy robót	Wielkość nakładów finansowych					
		2023	2024	2025	2026	2027	2028
1	Remont kapitalny budynku przy ul. Dubois 17 w Namysłowie	-	-	-	-	-	2 mln zł
2	Budowa budynku mieszkalnego przy ul. Mickiewicza 2 w Namysłowie	-	-	-	2.5 mln zł.	2.5 mln zł	-

2. Kolejnym działaniem będą inwestycje służące ochronie powietrza realizowane na terenie Gminy Namysłów. Wiele budynków zostanie przyłączonych do miejskiej sieci centralnego ogrzewania, co ograniczy emisję spalin. W lokalach mieszkalnych zlikwidowane zostaną istniejące piece kaflowe, a w ich miejsce wykonana będzie wewnętrzna instalacja centralnego ogrzewania.

3. Pomimo zintensyfikowania w ostatnich latach prac remontowych i modernizacyjnych stan lokali i budynków mieszkaniowego zasobu Gminy Namysłów nadal należy określić jako średni. Poprawa tego stanu wymaga dużych nakładów finansowych.

4. Potrzeby remontowe lokali i budynków wynikają z konieczności:

- 1) utrzymania stanu technicznego budynków mieszkalnych na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie ich użytkowania;
- 2) przeprowadzenia modernizacji ze względu na wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych;
- 3) zgodnego z przeznaczeniem użytkowania budynków i znajdujących się w nich pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkami, a w szczególności w zakresie zaopatrzenia w gaz, energię cieplną, ochronę przeciwpożarową oraz odprowadzania ścieków i usuwania odpadów stałych;
- 4) racjonalizacji zużycia wody i energii elektrycznej;
- 5) utrzymania wymaganego stanu estetycznego budynków.

5. Priorytetowym celem remontów i modernizacji jest bezpieczeństwo lokatorów, stąd w pierwszej kolejności prace remontowe obejmować będą elementy konstrukcyjne budynku, tj. dachy, stropy, balkony, następnie instalacje oraz wymianę stolarki i remonty elewacji z dociepleniem ścian zewnętrznych.

6. Plan remontów i modernizacji mieszkaniowego zasobu Gminy Namysłów, z podziałem na kolejne lata zawiera **tabela nr 8**.

Tabela Nr 8. Plan remontów zasobów mieszkaniowych gminy na lata 2023-2028

Lp	Zakres rzeczowy robót	Wielkość nakładów finansowych w tys. zł					
		2023	2024	2025	2026	2027	2028
1.	Roboty dekarские (remonty kapitalne dachów, prace zabezpieczające, konserwacyjne)	120	100	40	200	30	200
2.	Prace konstrukcyjne (remont balkonów, kotwienie budynków)	20	10	50	10	50	10
3.	Roboty instalacyjne: instalacje wodno-kanalizacyjne (wymiana pionów i poziomów wodnych, kanalizacyjnych w budynkach, remont i wymiana przyłączy sieci zewnętrznych) instalacje centralnego ogrzewania (wymiana wewnętrznych instalacji c.o., montaż instalacji c.o., podłączenie budynków do sieci c.o.) instalacje gazowe (wymiana wewnętrznych instalacji gazowych, przeniesienie zaworów głównych na zewnątrz budynku, coroczne przeglądy instalacji gazowych)	160	150	150	150	150	150
4.	Roboty instalacyjne - instalacje elektryczne (wymiana wewnętrznych instalacji elektrycznych w lokalach gminnych, modernizacja i wymiana instalacji na klatkach schodowych)	10	20	20	20	20	20
5.	Roboty stolarskie (wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, wymiana podłóg drewnianych i remont lub wymiana schodów drewnianych na klatkach schodowych)	20	30	20	25	20	25
6.	Prace elewacyjne (remont elewacji docieplenie ścian zewnętrznych)	120	140	40	80	50	200
7.	Roboty zduńskie (przestawienie i postawienie pieców pokojowych, kaflowych, postawienie trzonów kuchennych lub montaż kuchni przenośnych)	20	20	16	16	12	12
8.	Roboty malarskie (malowanie klatek schodowych, malowanie mieszkań do zasiedlenia)	20	30	15	25	35	30
9.	Pozostałe koszty robót ogólnobudowlanych (prace murarskie, ślusarskie, konserwacyjne w zakresie robót: dekarских, instalacyjnych stolarskich, przeglądy techniczne budynków, przeglądy przewodów kominowych)	40	40	50	50	50	50

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 6. 1. Sprzedaż lokali mieszkalnych z mieszkaniowego zasobu Gminy Namysłów ma na celu:

- 1) racjonalne gospodarowanie zasobem;
- 2) pozyskiwanie środków na remonty i modernizację zasobu;
- 3) prywatyzację zasobu.

2. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2023-2028 przedstawia **tabela nr 9.**

Tabela Nr 9. Sprzedaż lokali w latach 2023-2028

ROK	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Liczba lokali - stan na 1 stycznia 2023	586	578	570	559	575	569
Liczba lokali przewidzianych do sprzedaży	5	10	11	9	6	6

Rozdział 5.**Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu**

§ 7. 1. Czynsz za najem lokali mieszkalnych, w tym najem socjalny lokalu, wchodzących w mieszkaniowy zasób Gminy Namysłów ustala:

- 1) Burmistrz Namysłowa – w odniesieniu do lokali będących własnością Gminy Namysłów;
- 2) Zgromadzenie Wspólników Zakładu Administracji Nieruchomości „ZAN” Sp. z o. o. w Namysłowie (jednoosobowa spółka gminna) – w stosunku do lokali będących własnością Zakładu Administracji Nieruchomości „ZAN” Sp. z o.o. w Namysłowie.

2. Właściciel, o którym mowa w ust. 1, ustala stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową, odpowiednio w drodze zarządzenia Burmistrza Namysłowa i uchwały Zgromadzenia Wspólników Zakładu Administracji Nieruchomości „ZAN” Sp. z o.o. w Namysłowie.

3. Wysokość czynszu w mieszkaniowym zasobie Gminy Namysłów nie może być mniejsza niż suma średniej wielkości:

- 1) zaliczek eksploatacyjnych i remontowych uchwalonych przez wspólnoty mieszkaniowe, w których znajdują się lokale wchodzące w skład zasobu mieszkaniowego;
- 2) stawki podatku od nieruchomości.

4. Stawka za lokal zamienny, bez względu na jego wyposażenie techniczne, nie będzie wyższa niż czynsz za lokal dotychczasowy.

5. Stawka za najem socjalny lokalu nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w stosunku do lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Namysłów.

§ 8. 1. Najemcom lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy Namysłów udziela się pomocy w spłacie wymaganych zobowiązań z tytułu czynszu na uzasadniony wniosek poprzez:

- 1) umorzenie w całości lub części zaległości czynszowej;
- 2) odroczenie terminu płatności spłaty zaległości czynszowej;
- 3) rozłożenie na raty spłaty zaległości czynszowej.

2. W przypadku udzielenia pomocy w spłacie wymaganych zobowiązań, określonej w ust. 1 pkt 2 i 3, nie pobiera się odsetek za zwłokę.

3. W razie, gdy dłużnik nie dochowa terminów wynikających z warunków udzielonej pomocy w spłacie wymaganych zobowiązań, określonych w ust. 1 pkt 2 i 3, zobowiązanie pozostałe do spłaty staje się natychmiast wymagalne wraz z ustawowymi lub umownymi odsetkami za zwłokę, obliczonymi od pierwotnych terminów płatności.

§ 9. 1. Przyjmuje się możliwość stosowania obniżek czynszu za najem lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy Namysłów na następujących warunkach:

- 1) średni dochód brutto w okresie ostatnich sześciu miesięcy na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza:
 - a) 100% najniższej emerytury – w gospodarstwie jednoosobowym,
 - b) 75% najniższej emerytury – w gospodarstwie wieloosobowym;
- 2) wysokość stawki czynszu nie jest niższa niż 3% wartości odtworzeniowej;
- 3) obniżki czynszu udziela się na wniosek najemcy na okres dwunastu miesięcy, z możliwością przedłużenia na kolejny okres dwunastu miesięcy, w przypadku przedłużającej się szczególnie trudnej sytuacji finansowej najemcy;

- 4) najemca ubiegający się o obniżkę czynszu ma obowiązek przedłożyć deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego za okres ostatnich sześciu miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o obniżkę;
- 5) wysokość obniżki wynosi 15% w gospodarstwie jednoosobowym i 10% w gospodarstwie wieloosobowym;
- 6) w przypadku złożenia deklaracji niezgodnej z prawdą najemca zobowiązany jest zwrócić właścicielowi 200% kwoty nienależnie otrzymanego obniżenia czynszu;
- 7) Wnioskodawca, który nie złożył deklaracji lub nie dostarczył na żądanie właściciela zaświadczenia, o którym mowa w § 9 ust. 1 pkt 4, obniżki czynszu nie udziela się. A jeśli Wnioskodawca korzysta z obniżek udzielonych wcześniej, odstępuje się od stosowania obniżek po upływie terminu, w którym powinien on dostarczyć deklarację lub zaświadczenie;
- 8) o obniżkę mogą się ubiegać najemcy lokalu za wyjątkiem najmu socjalnego lokalu oraz najemców, którym wypowiedziano umowę najmu lokalu;
- 9) obniżka czynszu nie przysługuje najemcy lokalu, który jest uprawniony do otrzymania dodatku mieszkaniowego przyznanego na podstawie odrębnych przepisów.

§ 10. Weryfikacja dochodów:

- 1) weryfikacja umów najmu na czas nieoznaczony zawartych po dniu 21 kwietnia 2019 r. spełnienia przez najemców kryterium wysokości dochodu uzasadniającego oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony odbywa się nie częściej niż co 3 lata, poprzez złożenie deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego określonej w art. 21 c ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 2) sprawdzanie dochodów najemców będzie się odbywać na podstawie deklaracji złożonej przez najemcę obejmującej wysokość dochodów za 3 miesiące poprzedzające jej złożenie oraz oświadczenia o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego, których stan (liczba osób) przyjmuje się na dzień złożenia wniosku. Oba dokumenty (deklaracja oraz oświadczenie) składane są pod rygorem odpowiedzialności karnej;
- 3) w przypadku niezłożenia deklaracji gmina może podwyższyć czynsz o 8 % wartości odtworzeniowej w skali roku;
- 4) w przypadku przekroczenia przez najemcę kryterium dochodowego, zarządca po uzyskaniu informacji od gminy jest zobowiązany do wypowiedzenia dotychczasowej wysokości czynszu z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia, oraz ustalenia nowej wysokości zgodnie ze wzorem określonym w art. 21 c ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 5) wysokość podwyżki nie może przekroczyć 8 % wartości odtworzeniowej w skali roku natomiast, jeżeli wynosi więcej niż 50% dotychczasowego czynszu najemca przez pierwsze 6 miesięcy wnosi czynsz w wysokości 150 % jego dotychczasowej wysokości;
- 6) w przypadku obniżenia dochodów poniżej kryterium dochodowego najemca może wystąpić o ponowne jego ustalenie nie wcześniej niż po upływie 6 miesięcy dołączając komplet dokumentów.

Rozdział 6.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy

§ 11. 1. Zarządzanie lokalami i nieruchomościami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy definiuje się jako podejmowanie decyzji i dokonywanie czynności mających na celu w szczególności:

- 1) zapewnienie właściwej gospodarki nieruchomościami;
- 2) zapewnienie właściwej eksploatacji nieruchomości;
- 3) zapewnienie bezpieczeństwa użytkownika;
- 4) bieżące administrowanie nieruchomością;
- 5) zapewnienie właściwej gospodarki energetycznej w rozumieniu przepisów Prawa energetycznego;
- 6) uzasadnione inwestowania w nieruchomości.

2. Zasobem mieszkaniowym gminy administruje Zakład Administracji Nieruchomości „ZAN” Sp. z o.o., będący spółką ze 100% udziałem gminy. Na lata 2023-2028 nie przewiduje się zmian w sposobie zarządzania zasobem mieszkaniowym Gminy Namysłów.

3. Budynkami mieszkalnymi będącymi w całości własnością gminy zarządza Zakład Administracji Nieruchomości „ZAN” Sp. z o. o., natomiast zarządzanie budynkami stanowiącymi własność wspólnot mieszkaniowych wykonywane jest przez zarządców nieruchomości, zgodnie z zasadami określonymi w ustawie o własności lokali.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 12. 1. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2023-2028 to wpływy:

- 1) z czynszów za lokale mieszkalne;
- 2) z czynszów za lokale użytkowe oraz za inne pomieszczenia użytkowe;
- 3) z dochodów ze sprzedaży lokali mieszkalnych i innych;
- 4) w miarę posiadanych środków i możliwości Gmina wygospodaruje środki finansowe na inwestycje mieszkaniowe, w tym współfinansowane ze źródeł zewnętrznych;
- 5) w lokalach na Wspólnotach Mieszkaniowych ze środków zgromadzonych na funduszu remontowym.

2. W przypadku gdy czynsz ustalony zgodnie ze stawkami określonymi przez organ gminy, nie będzie pokrywać kosztów napraw i innych nakładów związanych ze zwykłym korzystaniem z rzeczy, celem zapewnienia ich finansowania przewiduje się możliwość podwyższenia kapitału zakładowego spółki Zakład Administracji Nieruchomości „ZAN” Sp. z o. o. lub ustalenia dopłaty na zasadach określonych odrębnymi przepisami z uwzględnieniem wyniku finansowego Spółki. Analiza przedstawiona będzie dwa razy w roku Właścicielowi Spółki.

3. W latach 2023 – 2028 nastąpi wzrost stawki bazowej czynszu najmu lokali mieszkalnych i najmu socjalnego lokalu o 10%. Podwyżka zostanie wprowadzona w terminie określonym Zarządzeniem Burmistrza.

Rozdział 8.

Wysokość planowanych wydatków związanych z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego gminy

§ 13. 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 Namysłów, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne przedstawia **tabela nr 10**.

Tabela Nr 10. Wydatki w latach 2023-2028

L.p.	Rodzaj wydatku	Wielkość wydatków w tys. zł					
		2023	2024	2025	2026	2027	2028
1.	Koszty bieżącej eksploatacji (naprawy, konserwacja, itp.)	2175	2393	2633	2896	3186	3505
2.	Koszty remontów i modernizacji budynków mieszkalnych	238	262	288	317	348	383
3.	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	1128	1241	1366	1502	1653	1818
4.	Koszty sprzedaży majątku	27	28	22	22	22	22
Łącznie		3568	3924	4309	4737	5209	5728

Rozdział 9.

Zasady poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 14. 1. Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Namysłów, to w szczególności:

- 1) prywatyzacja lokali mieszkalnych, która pozwoli na obniżenie kosztów eksploatacji i remontów, a dodatkowym efektem będą wpływy ze sprzedaży;
- 2) racjonalizacja zarządzania lokalami, mająca na celu obniżenie kosztów zarządzania;
- 3) prowadzenie racjonalnej polityki zamiany lokali mieszkalnych pomiędzy najemcami z uwzględnieniem ilości osób w gospodarstwie domowym oraz sytuacji materialnej najemców;
- 4) dążenie do umożliwienia osobom, którym poprawiły się warunki finansowe do zamiany lokali z najmu socjalnego na inne lokale, które ponadto zadeklarują docelowo ich wykup;

- 5) włączenie właścicieli nieruchomości w proces poprawy stanu technicznego i estetycznego terenów zewnętrznych, a w konsekwencji przeniesienie części kosztów z tytułu sprzątnięcia i wywozu nieczystości na właścicieli prywatnych i wspólnoty mieszkaniowe;
- 6) ustanowienie koniecznych służebności oraz sprzedaż gruntów umożliwiających prawidłowe funkcjonowanie nieruchomości;
- 7) nadzorowanie terminowości regulowania opłat czynszowych i wzmożona windykacja zaległych.

2. Ustala się wyłączenie ze sprzedaży lokali mieszkalnych usytuowanych w budynkach, pozostających wyłączną własnością Gminy Namysłów, w szczególności:

- 1) przeznaczonych do wykwaterowania;
- 2) wpisanych do rejestru zabytków lub objętych ochroną konserwatorską;
- 3) przeznaczonych na najem socjalny lokalu;
- 4) będących obiektem użyteczności publicznej.

Rozdział 10.

Postanowienia końcowe

§ 15. 1. Zasady rozwiązywania stosunku najmu określa ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r., poz. 225, z późn. zm.).

2. W sprawach nieuregulowanych w niniejszych zasadach zastosowanie mają ogólnie obowiązujące przepisy prawa, w szczególności ustawa z dnia z dna 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r., poz. 225, z późn. zm.).

Uzasadnienie

Uchwalanie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy jest ustawowym obowiązkiem wynikającym z 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.

Zgodnie z powyższymi przepisami Wieloletni program gospodarowania zasobem gminy powinien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat i obejmować 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 wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali;
- 3) Planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach
- 4) Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- 5) Sposoby i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Namysłów 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 Namysłów, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne;
- 8) Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

W związku z upływem okresu obowiązywania dotychczasowej uchwały w tej sprawie przygotowany został nowy program na kolejne pięć lat. Projekt niniejszej uchwały zawiera wszystkie określone w ustawie elementy wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Mając powyższe na uwadze podjęcie niniejszej uchwały należy uznać za uzasadnione.

Projektodawca: Burmistrz

KH/MSz