

UCHWAŁA NR 315/XLII/18
RADY GMINY NOWA RUDA

z dnia 30 stycznia 2018 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Nowa Ruda
na lata 2018 - 2022**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 15, art.40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 roku, poz.1875 ze zm.), art.21 ust.1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U z 2017 roku, poz. 459 ze zm.), **Rada Gminy Nowa Ruda uchwala, co następuje:**

§ 1. Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Nowa Ruda na lata 2018 – 2022” w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Nowa Ruda.

§ 3. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Nowa Ruda i na stronie internetowej BIP Gminy Nowa Ruda.

§ 4. Traci moc uchwała nr 308/XLI/17 z dnia 29 grudnia 2017 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Nowa Ruda na lata 2018 – 2022 (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z 2018 r. poz. 108 z dn. 8 stycznia 2018 r.).

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

Przewodniczący Rady

Grzegorz Nierodka

**WIELOLETNI PROGRAM
GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM
ZASOBEM GMINY NOWA RUDA
NA LATA 2018 - 2022**

WPROWADZENIE

„Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy”

(art.4 ust.1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego - Dz. U. z 2016 r. poz. 1610)

Realizacja polityki mieszkaniowej powierzona została samorządom gminnym.

Gmina Nowa Ruda, zwana dalej „Gminą” na zasadach i w przypadkach przewidzianych w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 1610 z późn. zm.) zapewnia lokale socjalne i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.

Wskazany celom służy przede wszystkim mieszkaniowy zasób gminy, który został zdefiniowany w art. 2 ust. 1 pkt 10 w/w ustawy. Przywołany przepis stanowi, iż mieszkaniowy zasób gminy to lokale stanowiące własność gminy albo gminnych osób prawnych lub spółek handlowych utworzonych z udziałem gminy, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego (TBS), a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów.

Posiadanie przez gminę wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, może pozwolić na przyjęcie odpowiedniej strategii finansowania mieszkalnictwa poprzez remonty istniejących obiektów, jak również budowę bądź urządzenie nowych lokali komunalnych (socjalnych i mieszkalnych).

Jest to szczególnie ważne w sytuacji, gdy gmina dysponuje ograniczonymi środkami finansowymi i nie ma w najbliższej przyszłości możliwości poprawy warunków mieszkaniowych mieszkańców.

Ogólnym założeniem w niniejszym programie, jest stworzenie warunków do optymalnego wykorzystania istniejących zasobów mieszkaniowych gminy.

Niniejszy program obejmuje następujące zagadnienia:

- I. analizę aktualnego stanu mieszkaniowego zasobu gminy,
- II. prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach,
- III. analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali,
- IV. planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach,
- V. zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu,
- VI. sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
- VII. źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach,
- VIII. wysokość wydatków na utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy w kolejnych latach,
- IX. inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

I. Analiza aktualnego stanu mieszkaniowego zasobu gminy

- 1) Ogólna powierzchnia gminnych zasobów mieszkaniowych wynosi – 33 609,24 m²:
 - w budynkach stanowiących wyłączną własność Gminy - 16630,96 m²,
 - w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy – 16 978,29 m².
- 2) Struktura wiekowa budynków i lokali wchodzących w skład gminnego zasobu prezentuje się następująco:
 - Budynki wzniesione po 1970 r. 0
 - Budynki wzniesione w latach 1960-1970 0
 - Budynki przedwojenne murowane 185
- 3) Wyposażenie lokali wchodzących w skład gminnego zasobu mieszkaniowego w media prezentuje się następująco:
 - Wodociąg sieciowy 774
 - Kanalizacja lokalna 167
 - Ustęp spłukiwany 312
 - Łazienka 258
 - Centralne ogrzewanie 2
 - Centralna ciepła woda 0
- 4) Ilość budynków podłączonych do kotłowni obsługiwanych przez zarządcę w tym:
 - lokale wyposażone w CO i CW 0
 - lokale wyposażone w CW 0

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

- 1) Mieszkaniowy zasób Gminy Nowa Ruda tworzą lokale mieszkalne położone w budynkach, w których wyodrębniono własność lokali-wspólnoty mieszkaniowe, jak i w budynkach, stanowiących w całości własność Gminy Nowa Ruda.
Stan zasobów mieszkaniowych wg formy własności przedstawia poniższa tabela:

Forma własności	Ilość budynków	Ilość lokali mieszkalnych
Budynki stanowiące własność Gminy Nowa Ruda	64	288
Budynki stanowiące wspólnoty mieszkaniowe, w których Gmina Nowa Ruda jest współwłaścicielem	133	598
Razem	197	886

- 2) Prognozowany stan wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Nowa Ruda z podziałem na lokale mieszkalne i socjalne przedstawia poniższa tabela:

Wyszczególnienie	2018	2019	2020	2021	2022
Lokale socjalne	27	25	23	21	19
Lokale mieszkalne	886	854	822	790	768
Liczba lokali mieszkalnych ogółem	913	879	845	811	787
Powierzchnia użytkowa m ²	33609,24	31989,24	30639,24	28479,24	26049,24

Stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy będzie sukcesywnie ulegał poprawie poprzez bieżące konserwacje i remonty. Wymianie podlegała będzie przede wszystkim stolarka okienna i drzwiowa, częściowo instalacje, wodne, elektryczne i odgromowe. Remontów i konserwacji wymagają również dachy i obróbki blacharskie. Przewidywane są również prace związane z odwodnieniem budynków i izolacją przeciwwilgociową.

Zakłada się pozyskiwanie pomieszczeń z przeznaczeniem na lokale socjalne z bieżącego zasobu mieszkaniowego gminy. Pozyskiwanie i ewentualna adaptacja będzie następować w oparciu o aktualne potrzeby mieszkaniowe.

Stan techniczny budynków gminnego zasobu w kolejnych latach	2017 rok	2018 rok	2019 rok	2020 rok	2021 rok	2022 rok
Dobry (budynki) w tym:	1	3	6	9	12	15
- Lokale socjalne	0	0	0	0	0	0
- Pozostałe lokale mieszkalne	2	11	29	39	48	62
Zadawalający (budynki) w tym:	10	15	20	25	30	35
- Lokale socjalne	0	1	2	2	2	0
- Pozostałe lokale mieszkalne	45	67	78	105	118	148
Niezadawalający (budynki) w tym:	53	46	38	30	22	14
- Lokale socjalne	8	7	4	2	0	0
- Pozostałe lokale mieszkalne	243	211	179	141	115	68

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

Rzeczywiste potrzeby remontowe dotyczące budynków stanowiących wyłączną własność gminy w latach 2018 - 2022 prezentuje poniższa tabela. Wartości wskazane w tabeli odzwierciedlają nakłady, jakie należałoby ponieść by zasób nie tylko utrzymać w stanie nie pogorszonym, ale doprowadzić do sytuacji, w której wszystkie budynki odpowiadać będą standardom prawa budowlanego, a znajdujące się w nich lokale wyposażone będą w podstawowe media.

Tabela nr 1: Rzeczywiste potrzeby remontowe budynków komunalnych

Lp.	Zakres	2018 rok w tys. zł	2019 rok w tys. zł	2020 rok w tys. zł	2021 rok w tys. zł	2022 rok w tys. zł	Razem w tys. zł
1	Rem. Kapitałne	100	140	110	100	80	530
	Instalacje kanalizacyjne	50	30	50	50	40	220
3	Inst. Elektryczne	20	10	15	20	15	80
4	Remonty dachów	120	150	140	130	120	660
5	Razem	290	330	315	300	255	1490

Potrzeby remontowe w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy w latach 2018 – 2022, które

zostały ujęte w tabeli dotyczą tylko wydatków przypadających na Gminę. Trzeba dodać, iż wola realizacji remontu, w przypadku wspólnot, zależy od podjęcia stosownej uchwały przez właścicieli lokali tworzących wspólnotę. Przedstawić zatem można jedynie szacunki hipotetyczne co do kwot wydatkowanych w latach kolejnych na remonty.

Tabela nr 2: Rzeczywiste potrzeby remontowe w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

Lp.	Zakres	2018 rok w tys. zł	2019 rok w tys. zł	2020 rok w tys. zł	2021 rok w tys. zł	2022 rok w tys. zł	Razem w tys. zł
1	Rem. Kapitałny	960	300	300	300	300	2160
2	Inst. kanalizacyjne	50	100	100	150	200	600
3	Inst. Elektryczne	50	60	60	70	70	310
4	Rem. Dachów	300	300	350	350	400	1700
5	Razem	1360	760	810	870	970	4770

Opracowanie szczegółowego harmonogramu prac remontowych na lata 2018-2022 nie jest możliwe ani celowe z uwagi na fakt, iż konieczność podejmowania decyzji o wykonaniu niektórych remontów wynika z nagłego pogorszenia stanu technicznego danego budynku. Ponadto prowadzenie prac remontowych jest uzależnione od posiadanych środków finansowych na ich realizację. Tymczasem nie jest możliwe precyzyjne zaplanowanie wysokości realnych wpływów z opłat czynszowych oraz stanu budżetu gminy na kolejne kilka lat.

Z powyższych względów przyjmowanie długoterminowych planów w tym zakresie nie jest uzasadnione, ponieważ nie gwarantuje ich realizacji. W związku z powyższym, zarządca zasobów mieszkaniowych corocznie będzie opracowywał w uzgodnieniu z gminą szczegółowy plan remontów budynków komunalnych na rok następny, w oparciu o posiadaną wiedzę na temat stanu technicznego poszczególnych budynków, wynikających z bieżącego administrowania i przeprowadzonych okresowo przeglądów. W budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których gmina posiada udziały, podstawą do podjęcia prac remontowych są uchwały podejmowane przez ich członków. Uchwały te określają zakres robót niezbędnych do wykonania w danym roku, wstępny koszt realizacji i wysokość zaliczek na fundusz remontowy, z których inwestycje będą finansowane. W tych przypadkach gmina jest zobowiązana do partycypowania w kosztach remontów proporcjonalnie do posiadanych udziałów w danej wspólnocie.

IV. Planowana sprzedaż lokali w latach 2018-2022

1) Z gminnego zasobu lokalowego Nowej Rudy sprzedano w latach 20013-2017 następującą liczbę lokali:

- w roku 2013	45 lokali mieszkalnych
- w roku 2014	60 lokali mieszkalnych
- w roku 2015	27 lokali mieszkalnych
- w roku 2016	25 lokali mieszkalnych
- w roku 2017	21 lokali mieszkalnych

2) Średnia powierzchnia lokalu mieszkalnego sprzedanego w 2017 r. wyniosła 54m², a całkowity przychód gminy z tego tytułu wyniósł w 2017r. (po uwzględnieniu bonifikat) 102 595,81zł. Dane te posłużyły do określenia szacunkowych przychodów Gminy ze sprzedaży lokali w latach 2018-2022 oraz oszacowania zasobu we wskazanych latach.

3) W latach 2018-2022 planuje się sprzedaż następującej liczby lokali mieszkalnych:

- 2018 r.	35 lokali
- 2019 r.	30 lokali
- 2020 r.	25 lokali
- 2021 r.	40 lokali
- 2022 r.	45 lokali

- 4) Gminy zasób mieszkaniowy zostanie zmniejszony w kolejnych latach o następujące powierzchnie:
- | | |
|------------|---------------------|
| - Rok 2018 | 1890 m ² |
| - Rok 2019 | 1620 m ² |
| - Rok 2020 | 1350 m ² |
| - Rok 2021 | 2160 m ² |
| - Rok 2022 | 2430 m ² |

V. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

- 1) Polityka czynszowa Gminy zmierzać będzie w kierunku uzyskania racjonalnej stawki czynszu na poziomie zapewniającym pokrycie kosztów utrzymania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasoby Gminy oraz uwzględniającym sytuację ekonomiczną gospodarstw domowych.
- 2) Proces zakładający docelowe pokrycie kosztów, z wpływów z czynszów, o których mowa w ust. 1 powiązany będzie:
 - z ochroną najuboższych gospodarstw domowych poprzez system obniżek czynszu i pomocy w formie dodatków mieszkaniowych;
 - ze stałą poprawą stanu technicznego mieszkaniowego zasoby Gminy, w tym działań w zakresie obniżenia kosztów jego utrzymania
 - z systemową zamianą lokali, w celu racjonalnego zasiedlenia zasobu mieszkaniowego, uwzględniającego potrzeby rodzin i ich możliwości finansowych
 - z realizacją przez służby społeczne programów osłonowych, dotyczących pomocy rodzin w niedostatku, w uregulowaniu zaległości czynszowych oraz bieżącego wnoszenia opłat czynszowych.
- 3) Wysokość stawki czynszu za najem 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, lokali socjalnych oraz pomieszczeń tymczasowych stanowiących mieszkaniowych zasób Gminy ustala Wójt Gminy Nowa Ruda w drodze zarządzenia, uwzględniając zasady określone w niniejszym rozdziale.
- 4) Do czynszu za lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe nie mają zastosowania czynniki obniżające stawkę czynszu.
- 5) Do ustalenia stawki czynszu obowiązującej w mieszkaniowym zasobie Gminy uwzględnia się czynniki obniżające jej wysokość.
- 6) Ustala się czynniki obniżające podstawową stawkę czynszu i następującą skalę obniżek:
 - a) brak w lokalu łazienki - 5%
 - b) WC położone poza lokalem na korytarzu - 5%
 - c) WC położone poza budynkiem - 10%
 - d) lokal ze wspólną używalnością pomieszczeń (lokal, który posiada do wspólnego użytku z innymi lokalami przynajmniej jedno z pomieszczeń takich jak kuchnia, łazienka, WC) - 5%
- 7) Na wniosek najemcy o niskich dochodach, stawka czynszu może być obniżona, gdy najemca spełni łącznie następujące warunki:
 - zawarł umowę najmu lokalu na czas nieoznaczony
 - nie ma zaległości w opłatach za używanie lokalu, a w przypadku najemcy zadłużonego – gdy Gmina wyraziła zgodę na zaległości w ratach i dłużnik dokonuje terminowej spłaty naliczonych rat;
 - zajmuje lokal o powierzchni użytkowej nie przekraczającej powierzchni normatywnej, o której mowa w art. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych
- 8) Ustalony czynsz najmu w stosunku do najemców o niskich dochodach, których wysokość została określona w poniższej tabeli może zostać obniżony zgodnie z tabelą:

Wysokość obniżki	Średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego - ustalony w procentach w porównaniu do kwoty najniższej emerytury	
	Gospodarstwa jednoosobowe	Gospodarstwa wieloosobowe
20%	Do 100 % najniższej emerytury	Do 60 % najniższej emerytury
10%	Powyżej 100% do 125 % najniższej emerytury	Powyżej 80% do 100 % najniższej emerytury
5%	powyżej 125 % do 175 % najniższej emerytury	powyżej 100% do 125% najniższej emerytury

- 9) Obniżki czynszu najmu udziela się na okres 12 miesięcy, licząc od pierwszego dnia miesiąca następującego po złożeniu wniosku i deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego.
- 10) Zmiany danych we wniosku lub deklaracji złożonej przez wnioskodawcę, które nastąpiły w okresie 12 miesięcy od dnia przyznania obniżki czynszu, nie mają wpływu na przyznaną obniżkę, z wyłączeniem utraty prawa najmu lokalu lub rozwiązania umowy.
- 11) Obniżka czynszu z tytułu niskich dochodów nie wyklucza możliwości ubiegania się o dodatek mieszkaniowy.
- 12) Odstępuje się od uwzględnienia w obniżkach czynszu przesłanek związanych z położeniem budynku, położenia lokalu w budynku oraz ogólnym stanem technicznym budynku z uwagi na bardzo zbliżone warunki zamieszkiwania z punktu widzenia położenia budynku w poszczególnych wsiach Gminy, nieodróżnianego dostępu do poszczególnych lokali w budynkach na terenie Gminy oraz potrzeb remontowych jakie wymagają budynki będące w zasobie mieszkaniowym Gminy Nowa Ruda.

VI. 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

Obecnie zarządca wykonuje obowiązki w 197 budynkach, w tym w 64 budynkach, w których wszystkie lokale stanowią własność Gminy Nowa Ruda i w 133 budynkach, w których część lokali została wykupiona przez najemców i z mocy prawa powstały wspólnoty mieszkaniowe.

W kolejnych latach, w związku z zaplanowanymi korzystnymi bonifikatami przy sprzedaży lokali mieszkalnych przewiduje się utrzymanie niewielkiego wzrostu sprzedaży lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Ta sytuacja spowoduje zmiany w zakresie zarządzania tym zasobem.

VII. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach- przychody osiągnane w latach 2018 – 2022 z tytułu najmu lokali mieszkalnych oraz z tytułu ich sprzedaży

Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy Nowa Ruda w latach 2018-2022 będą wpływy z tytułu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych oraz część wpływów z tytułu sprzedaży tychże lokali. Prognozowana łączna powierzchnia lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu (przy uwzględnieniu planowanej sprzedaży) będzie na koniec poszczególnych lat wynosić odpowiednio:

- rok 2018	33 609,24 m ²
- rok 2019	31 989,24 m ²
- rok 2020	30 639,24 m ²
- rok 2021	28 479,24 m ²
- rok 2022	26 049,24 m ²

Przychody z czynszów za lokale mieszkalne wchodzące w skład zasobu za rok 2017 planowane są na poziomie 2196722,62zł (przypis). Wartość ta daje podstawę do dalszych kalkulacji dotyczących wpływów czynszowych w latach następnych, przy założeniu, iż niezmienny pozostanie zasób lokali socjalnych (o bardzo niskim czynszu) oraz że w latach 2018-2022 na wzrośnie ściągalność czynszów. Jest to założenie realne zważywszy na fakt, iż czynsz będzie rósł dopiero od 1 stycznia 2019 r. 5% w stosunku rocznym, a dodatkowo lokatorzy o największych możliwościach zarobkowych, płacący regularnie swoje zobowiązania w części wykupią zajmowane lokale.

Przedstawiona poniżej kalkulacja uwzględnia sprzedaż lokali oraz wzrost stawki czynszu i zakłada, iż podwyżka czynszu za dany rok wchodzi w życie zawsze w dniu 1 stycznia danego roku, zaś sprzedaż wszystkich lokali zaplanowana na dany rok następuje w dniu 30 czerwca tego roku. Są to kwoty przypisu czynszowego, zaś w kosztach utrzymania zasobu uwzględnione zostały straty związane z nieściągalnością czynszów.

- Rok 2018	1587603zł
- Rok 2019	1606654zł

- Rok 2020	1625934zł
- Rok 2021	1645445zł
- Rok 2022	1665190zł

Wpływy ze sprzedaży lokali mieszkalnych przy zastosowaniu dotychczasowych bonifikat (tzn. przy założeniu, iż za jedno mieszkanie Gmina średnio otrzymuje tak jak w 2017 r. około 4885,00 zł) osiągną w latach 2018-2022 następujący poziom:

- Rok 2018	170 992,00 zł
- Rok 2019	146 550,00 zł
- Rok 2020	122 125,00 zł
- Rok 2021	195 400,00 zł
- Rok 2022	219 825,00 zł

VIII. Planowane koszty utrzymania zasobu lokalowego Gminy Nowa Ruda w latach 2018 – 2022

Planowane wydatki Gminy na utrzymanie zasobów gminnych (zł)

Lp.	Rodzaj kosztów	2018	2019	2020	2021	2022
1	Wynagrodzenie zarządcy	160000	150000	140000	140000	130000
2	Koszt nieściągalnych opłat za czynsz	330000	320000	280000	250000	200000
4	Koszty bieżącej eksploatacji	350000	300000	280000	250000	180000
5	Koszty remontów oraz modernizacji	290000	270000	250000	250000	220000
6	FR dla wspólnot	211 000	200000	190000	180000	170000
7	Razem	1341000	1240000	1140000	1070000	900000

Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, określane są raz w roku uchwałami zarządu wspólnot mieszkaniowych.

Gmina nie przewiduje kosztów inwestycyjnych, związanych z budową nowych budynków komunalnych.

IX. Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

Działania mające na celu poprawę wykorzystania mieszkaniowego zasobu Gminy przewidują kontynuację sprzedaży lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy na warunkach i zasadach określonych w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102 poz. 651 z późn. zm.) oraz uchwale Nr 252/XXXIII/13 Rady Gminy Nowa Ruda z dnia 29 stycznia 2013 roku w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Nowa Ruda (Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego z dnia 14 marca 2013r, poz. 1851 z późn. zm.). Sprzedaż lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy w budynkach wspólnot mieszkaniowych, aż do całkowitego zbycia udziału Gminy w tych nieruchomościach.

Uzasadnienie

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U z 2016 roku, poz.1610) nakłada na radę gminy obowiązek uchwalenia „*Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy*” opracowanego na co najmniej 5 kolejnych lat.

Przedstawiony program ma służyć za podstawę do optymalnego planowania, realizacji i modernizacji mieszkaniowego zasobu komunalnego gminy. Ma być pomocny przy tworzeniu założeń niezbędnych do zwiększenia efektywności gospodarowania nieruchomościami, wyższej jakości usług świadczonych na rzecz użytkowników. Ma być również pomocny przy rozstrzyganiu o kierunku prowadzenia polityki sprzedaży mieszkań komunalnych, przy ustalaniu wysokości środków budżetowych potrzebnych do realizacji założonych celów, a także do uchwalenia zasad polityki czynszowej.

Celem programu jest określenie głównych założeń i zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy dla zapewnienia efektywnej i racjonalnej realizacji zadań gminy w zakresie mieszkalnictwa.

Program będzie wykorzystywany przy podejmowaniu decyzji dotyczących m.in. wielkości mieszkaniowego zasobu gminy, remontów i modernizacji budynków mieszkalnych, sprzedaży lokali mieszkalnych, nowych inwestycji, polityki czynszowej.

Założenia programu wykorzystane zostaną w procesie zarządzania gminnym zasobem mieszkaniowym, rozpatrywanym w dwóch aspektach. Po pierwsze, jako zarządzanie w sensie strategicznym, tzn. jako tworzenie i wdrażanie długookresowych strategii dotyczących zasobu, po drugie zaś, jako bezpośrednie, bieżące, operacyjne zarządzanie tymże zasobem.

W związku z powyższym podjęcie uchwały jest uzasadnione.

Przewodniczący Rady

Grzegorz Nierodka