

**Projekt**

z dnia 16 maja 2017 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY GMINY KOBIERZYCE**

z dnia 26 maja 2017 r.

**w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kobierzyce  
na lata 2017 – 2021 r.**

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. 2016 r., poz. 446 ze zm.) 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 z późn. zm.) Rada Gminy Kobierzyce uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.  
Postanowienia ogólne**

**§ 1. 1.** Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kobierzyce na lata 2017-2021.

2. Celem programu jest określenie podstawowych kierunków działania Gminy w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym.

3. Jako priorytetowe określa się następujące działania:

- 1) stopniowa racjonalizacja i urealnienie opłat czynszu za lokale mieszkalne,
- 2) racjonalne gospodarowanie środkami z budżetu Gminy przeznaczonymi na utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy,
- 3) poprawa stanu technicznego lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy,
- 4) udzielanie racjonalnych bonifikat dla najemców zgłaszających chęć wykupu lokalu,
- 5) dążenie do zacieśnienia współpracy ze wspólnotami mieszkaniowymi w zakresie poprawy stanu technicznego budynków,
- 6) dążenie do sprzedaży lokali znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy,
- 7) kształtowanie odpowiedniej polityki zagospodarowania przestrzennego w zakresie przeznaczenia terenów pod budownictwo mieszkaniowe,

4. Priorytetem przy realizacji inwestycji i remontów nieruchomości będzie w pierwszej kolejności usuwanie stanów awaryjnych zagrażających bezpieczeństwu mieszkańców i mienia oraz konstrukcji technicznej budynku, a w dalszej kolejności działania podnoszące standard mieszkania.

5. Za cel polityki remontowej nieruchomości przyjmuje się doprowadzenie do wyrównania stanów technicznych wszystkich budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, poprzez przyjęcie zasady, iż nakłady na remonty pozwolą na utrzymanie budynków w stanie niepogorszonym. Budynki będą posiadać sprawnie działające instalacje wodociągowe, kanalizacyjne, bezpieczną instalację elektryczną odpowiadającą obecnym wymogom technicznym oraz niskie zużycie ciepła będące wynikiem dokonanej termomodernizacji.

## Rozdział 2.

### Prognoza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Kobierzyce

§ 2. 1. Gminny zasób mieszkaniowy tworzą lokale mieszkalne usytuowane w budynkach stanowiących w całości własność Gminy oraz lokale położone w budynkach będących współwłasnością Gminy i osób fizycznych w budynkach wspólnot mieszkaniowych, a także lokale mieszkalne wynajmowane od innych właścicieli.

2. Aktualna wielkość zasobu mieszkaniowego:

#### 1) Lokale mieszkalne

Budynek /lokal mieszkalny	Zasób mieszkaniowy Gminy [ilość mieszkań]	Ilość mieszkań ogółem	Udział Gminy w nieruchomości [%]	Stan techniczny obiektu	Planowana sprzedaż
<b>Budziszów</b>					
ul. Słoneczna 12	9	9	100	b. dobry	nie
ul. Słoneczna 23	4	9	88,47	dostat.	nie
<b>Domasław</b>					
ul. Wrocławska 20	8	10	87,33	dobry	nie
<b>Kobierzyce</b>					
ul. Witosa 13	5	6	84,00	dobry	nie
ul. Robotnicza 1	6	6	100	b. dobry	nie
ul. Sportowa 4-6	5	11	44,78	dostat.	2017
ul. Sportowa 8	4	8	37,10	dostat.	2017
ul. Sportowa 10	1	2	22,10	dobry	2017
<b>Krzyżowice</b>					
ul. Główna 18	1	1	100	dobry	nie
<b>Pustków Wilczkowski</b>					
ul. Wrocławska 2	2	2	100	dostat.	nie
<b>Pustków Żurawski</b>					
ul. Kolejowa 42	21	21	100	b. dobry	nie
<b>Ślęza</b>					
ul. Boczna 4	6	6	100	zły	nie
<b>Tyniec Mały</b>					
ul. Zdrowa 2	2	2	100	b. dobry	nie
ul. Świdnicka 6	2	3	75,00	dobry	nie
<b>Tyniec nad Ślężą</b>					
ul. Polna 9	3	5	55,61	dostat.	2018
<b>Wysoka</b>					
ul. Lipowa 4	2	4	53,80	dobry	2018
Razem	81				

#### 2) Lokale socjalne

Budynek /lokal mieszkalny	Zasób mieszkaniowy Gminy [ilość mieszkań]	Ilość mieszkań ogółem	Udział Gminy w nieruchomości [%]	Stan techniczny obiektu
<b>Budziszów</b>				
ul. Słoneczna 23	4	9	88,47	dostat.
<b>Pustków Żurawski</b>				
ul. Kolejowa 40	2	12	12,00	dobry
Razem	6			

3. W ramach prognozy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy będą podejmowane czynności, których celem jest zmniejszanie ilości lokali znajdujących się w złym oraz średnim stanie technicznym.

4. Podstawowym zadaniem Gminy będzie utrzymanie właściwego stanu technicznego lokali i budynków oraz utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy w stanie nie pogorszonym.

5. Ze względu na zapotrzebowanie na lokale z mieszkaniowego zasobu, Gmina będzie dążyła, w ramach swoich możliwości do wyodrębnienia i adaptacji nowych lokali.

6. W związku z możliwością wykupu lokali znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy, przez najemców posiadających umowy najmu na czas nieoznaczony, mieszkaniowy zasób Gminy w latach 2017-2021 będzie się sukcesywnie zmniejszał.

7. Prognozowany mieszkaniowy zasób Gminy Kobierzyce na lata 2017-2021.

<b>Mieszkaniowy zasób Gminy w latach</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>
Ilość lokali mieszkalnych komunalnych	81	72	69	77	77
Ilość lokali socjalnych	6	6	6	6	6
Razem	87	78	75	83	83

8. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego jest bardzo zróżnicowany i zależy od długości okresu eksploatacji oraz prowadzonych remontów. Większość budynków wymaga modernizacji, ze względu na ich wiek oraz ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych.

1) Czynniki mającymi istotny wpływ na stan techniczny budynku są między innymi: wiek budynku, rodzaj zabudowy, rodzaj konstrukcji budynku, rodzaj i stan pokrycia dachowego, sposób podpiwniczenia i izolacji budynku, warunki gruntowe, sposób utrzymania budynku.

2) Ocena stanu technicznego budynków:

a) bardzo dobry – budynek w okresie objętym prognozą nie wymaga remontów, wymagane wykonanie robót mających na celu utrzymanie sprawności technicznej elementów budynków - konserwacja; zużycie eksploatacyjne elementów budynku nie przekracza 10%,

b) dobry – elementy konstrukcji są w dobrym stanie, natomiast inne elementy budynku należy konserwować, naprawić lub wymienić, wymagany okresowy remont elementów budynku, który ma na celu zapobieganie skutkom zużycia tych elementów i utrzymanie budynku we właściwym stanie technicznym - naprawa bieżąca; zużycie eksploatacyjne elementów budynku mieści się w przedziale 10% - 30%,

c) dostateczny - uszkodzone elementy budynku wymagany remont polegający na wymianie co najmniej jednego elementu budynku; zużycie eksploatacyjne elementów budynku mieści się w przedziale 31% - 75%,

d) zły - uszkodzone elementy budynku wymagające przeprowadzenia naprawy głównej; zużycie eksploatacyjne elementów budynku przekracza 75%.

9. Powiększenie zasobu mieszkaniowego:

1) Gmina Kobierzyce odzyskuje lokale mieszkalne w wyniku naturalnego ruchu ludności. Liczba pozyskiwanych w ten sposób lokali, w ramach istniejącego zasobu mieszkaniowego, nie zabezpiecza zapotrzebowania na realizowanie nałożonego ustawą obowiązku zapewnienia lokali mieszkalnych oraz lokali socjalnych, a także świadczenia pomocy mieszkaniowej rodzinom o niskich dochodach. Z uwagi na utrzymujący się deficyt mieszkań i wciąż rosnące potrzeby mieszkańców za priorytetowe uznaje się następujące działania:

a) budowa lokali mieszkalnych i socjalnych,

b) nabywanie budynków i ich adaptacja na cele mieszkalne,

c) pozyskiwanie lokali socjalnych (poprzez przekształcenie) w budynkach o niepełnym wyposażeniu technicznym,

d) zakup kontenerów socjalnych przystosowanych do zamieszkania,

- e) w przypadkach, w których brak będzie możliwości umieszczania osób w lokalach mieszkalnych należących do zasobu Gminy Kobierzyce, dopuszcza się najem lokali od innych właścicieli i ich podnajem w celu zapewnienia warunków do osiedlenia się na terenie Gminy Kobierzyce. W szczególności dla repatriantów, a także najemców, którym zaszła konieczność przydzielenia lokalu zamiennego, w związku z koniecznością opróżnienia lokalu ze względu na planowane lub realizowane inwestycje gminy.
- 2) W prognozowanym okresie 2017-2021 przewidywane jest zwiększenie zasobu mieszkaniowego o 8 lokali, uzyskanych w wyniku budowy komunalnego budynku mieszkalnego.

### **Rozdział 3.**

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

##### **§ 3. 1. Analiza potrzeb mieszkaniowych.**

- 1) Wielkość potrzeb mieszkaniowych wyznaczają ustawowe obowiązki Gminy oraz liczba złożonych wniosków dotyczących przydziału mieszkań.
- 2) Konieczność tworzenia i powiększenia zasobu lokali socjalnych jest m.in. następstwem regulacji ustawowej, zobowiązującej do zapewnienia lokalu socjalnego osobie wobec której sąd orzekł o uprawnieniu otrzymania lokalu socjalnego.

##### **2. Plan remontów i modernizacji.**

- 1) W celu poprawienia stanu technicznego budynków oraz utrzymania ich w dobrym stanie technicznym niezbędne jest wykonanie szeregu prac remontowych.
- 2) Stan techniczny zasobu, w tym jego wiek oraz stopień zużycia, wyznaczają potrzeby remontów bieżących oraz modernizacji.
- 3) Prace remontowe będą prowadzone sukcesywnie w oparciu o stan techniczny budynków, wynikający m. in. z przeglądów technicznych budynków wykonywanych zgodnie z przepisami prawa budowlanego, a także z przeprowadzonych ekspertyz i opinii.
- 4) Prace remontowe będą prowadzone sukcesywnie, a na obiektach wymagających przeprowadzenia pilnych remontów w pierwszej kolejności.
- 5) Potrzeby mieszkaniowe w budynkach wspólnot mieszkaniowych ustalane są przez zarządy poszczególnych wspólnot. Gmina przekazuje zaliczki na fundusz remontowy, za lokale będące jej własnością, zgodnie z uchwałami wspólnot.
- 6) Po analizie stanu technicznego budynków ustalono następujący plan remontowy:

<b>Adres</b>	<b>Zakres prac</b>	<b>Termin realizacji</b>
Budziszów ul. Słoneczna 12	Likwidacja zewnętrznych toalet,	2017
Budziszów ul. Słoneczna 23	Wymiana dachu, termomodernizacja budynku, budowa przydomowej oczyszczalni ścieków,	2017-2018
Domasław ul. Wrocławska 20	Modernizacja klatki schodowej	2018
Kobierzyce ul. Robotnicza 1	Zmiana systemu zasilania kotłowni z olejowej na gazową, remont klatki schodowej	2017-2018
Pustków Wilczkowski ul. Wrocławska 2	Termomodernizacja budynku	2017
Pustków Żurawski ul. Kolejowa 42	Modernizacja klatki schodowej, monitoring	2018-2019
Ślęza ul. Boczna 4	Wyburzenie oraz budowa budynku komunalnego	2017-2020

- 7) W zależności od potrzeb finansowych Gminy w każdym roku budżetowym należy przewidzieć środki finansowe na remonty gminnego zasobu mieszkaniowego. Pozwoli to w okresie objętym programem gospodarowania na realizację bieżących napraw i konserwacji.

## **Rozdział 4.**

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

§ 4. 1. Głównym celem Gminy w zakresie gospodarowania mieniem komunalnym jest sprzedaż lokali komunalnych w budynkach stanowiących wspólnoty mieszkaniowe.

2. Gmina nie planuje sprzedaży lokali mieszkalnych mieszczących się w budynkach mieszkalnych stanowiących 100% własności Gminy w nieruchomości.

3. Sprzedaż lokali mieszkalnych następować będzie sukcesywnie wg zasad określonych w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 2147 ze zm.) oraz zgodnie z przyjętymi uchwałami Rady Gminy Kobierzyce.

4. Sprzedaż lokali następować będzie na pisemne wnioski najemców.

5. Bezprzetargowa sprzedaż lokali mieszkalnych następować będzie na wniosek najemcy, z którym gmina zawarła umowę najmu na czas nieoznaczony.

6. Wolne lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy, nie przeznaczone do najmu, w uzasadnionych przypadkach mogą być zbyte z trybie przetargu.

7. Prognoza sprzedaży lokali mieszkalnych w latach 2017-2021:

2017	2018	2019	2020	2021
9	3	0	0	0

8. W celu osiągnięcia prognozowanej sprzedaży lokali mieszkalnych stosowany będzie system bonifikat z tytułu wykupu lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy, ustalony w aktualnie obowiązującej uchwale Rady Gminy Kobierzyce w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Kobierzyce.

## **Rozdział 5.**

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

§ 5. 1. Ilekroć w niniejszym rozdziale jest mowa o:

- 1) powierzchni użytkowej lokalu - należy przez to rozumieć definicję wskazaną w art. 2 ust. 1, pkt 7 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 1610 z późn. zm.),
- 2) lokalu z łazienką - należy przez to rozumieć lokal z wydzielonym pomieszczeniem wyposażonym w instalację wodociągowo - kanalizacyjną, umożliwiającą podłączenie urządzeń sanitarnych oraz wyposażonym w zimną i ciepłą wodę dostarczaną centralnie bądź z urządzeń do podgrzewania wody zainstalowanych w lokalu, umożliwiających zainstalowanie wanny lub/oraz brodzika i natrysku, dotyczy również pomieszczeń przeznaczonych na ten cel, a znajdujących się poza lokalem w budynku, w którym znajduje się lokal mieszkalny.

2. W celu prowadzenia właściwej gospodarki mieszkaniowym zasobem Gminy, należytego utrzymania technicznego, podniesienia standardu prowadzącego do poprawy warunków mieszkaniowych najemców lokali, przyjmuje się zasady polityki czynszowej dla mieszkaniowego zasobu Gminy Kobierzyce.

3. Kierunki zmian wysokości czynszu:

- 1) uzasadnionym jest stopniowy wzrost stawki maksymalnej do 10% w każdym kolejnym roku obowiązywania programu,
- 2) stawka czynszu nie będzie podwyższana częściej niż 1 raz w roku,
- 3) stawka czynszu za lokale socjalne nie może przekroczyć 50% stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy,
- 4) stawka bazowa czynszu będzie ustalana Zarządzeniem Wójta Gminy Kobierzyce.

4. Dla mieszkaniowego zasobu Gminy ustala się następujące rodzaje czynszów:

- 1) czynsz z tytułu najmu lokali mieszkalnych,

2) czynsz z tytułu najmu lokali socjalnych.

5. Miesięczne stawki czynszu najmu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego i socjalnego ustala Wójt Gminy Kobierzyce z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa.

6. W przypadku zapewnienia przez Gminę Kobierzyce lokalu mieszkalnego repatriantom, na podstawie art. 12 Ustawy z dnia 9 listopada 2000r. o repatriacji, nie pobiera się opłat za czynsz mieszkalny w okresie trwania umowy.

7. Najemca oprócz czynszu obowiązany jest do uiszczania opłat niezależnych od właściciela związanych z eksploatacją mieszkania, tj. opłat za dostawę do lokalu energii elektrycznej, wody, za odbiór nieczystości płynnych, antenę zbiorczą, w przypadku, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub usług.

8. Termin oraz sposób zapłaty czynszu określa umowa najmu.

9. Najemca może wprowadzić w lokalu mieszkalnym ulepszenia mające wpływ na wysokość czynszu tylko za zgodą Wynajmującego.

**§ 6. 1.** Ustala się następujące czynniki obniżające stawkę bazową czynszu:

- 1) w lokalach nie posiadających centralnego ogrzewania lub wykonane na koszt najemcy – o 10%,
- 2) w lokalach nie posiadających łazienki lub wykonaną na koszt najemcy – o 10%,
- 3) w lokalach mieszczących się w budynkach o dostatecznym stanie technicznym – o 10%,
- 4) w lokalach mieszczących się w budynkach o złym stanie technicznym – o 20%.

2. Obliczenie ostatecznej stawki z tytułu najmu lokalu mieszkalnego następuje poprzez zsumowanie czynników obniżających stawkę czynszu określonych w ust. 1.

3. Obniżenie wysokości czynszu z tytułu najmu lokalu mieszkalnego nie może przekroczyć łącznie 50% stawki bazowej czynszu.

4. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie Wynajmującego, czynsz najmu zmniejsza się zgodnie z ust. 1.

5. W przypadku zmiany wysokości stawki bazowej czynszu, Wynajmujący zobowiązany jest do sporządzenia protokołu stwierdzającego fakt powstania czynników przedstawionych w ust. 1 niniejszej uchwały.

6. Czynniki obniżające stawkę bazową z tytułu najmu lokalu mieszkalnego nie dotyczą lokali socjalnych.

## **Rozdział 6.**

### **Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kobierzyce oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy**

**§ 7. 1.** Mieszkaniowym zasobem Gminy Kobierzyce zarządza Wójt Gminy Kobierzyce w oparciu o stosowne przepisy prawa.

2. Zarządzanie nieruchomościami polega na podejmowaniu wszelkich czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości i ich części w stanie nie pogorszonym, zgodnie z jej przeznaczeniem.

3. Do zadań zarządcy należy:

- 1) utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy w należytych stanie technicznym,
- 2) zabezpieczenie dostawy mediów do lokali i budynków,
- 3) zakup usług komunalnych i remontowych,
- 4) opracowywanie planów remontowych powierzonych zasobów oraz nadzór nad ich realizacją,
- 5) prowadzenie obsługi technicznej i eksploatacyjnej,

- 6) wykonywanie czynności związanych z najmem lokali, tj. zawieranie umów, dokonywanie zmian i rozwiązywanie umów, działając w oparciu o uchwałę Rady Gminy Kobierzyce w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy,
- 7) wykonywanie czynności związanych z naliczaniem należności,
- 8) ewidencjonowaniu nieruchomości i prowadzeniu dokumentacji nieruchomości

4. Zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy:

- 1) efektywne i sprawne działanie podmiotu zarządzającego zasobem mieszkaniowym,
- 2) zapewnienie bezpieczeństwa osób korzystających z zasobu mieszkaniowego i mienia poprzez bieżące utrzymanie oraz poprawę stanu technicznego,
- 3) poprawa stanu estetycznego i higienicznego lokali i budynków,
- 4) zapewnienie użytkowania budynków i lokali zgodnie z przeznaczeniem w tym prawidłowa eksploatacja urządzeń,
- 5) wysoka jakość obsługi mieszkańców,
- 6) racjonalizacja kosztów zarządzania i administrowania budynkami i lokalami.

5. Na utrzymanie nieruchomości wspólnej w budynkach wspólnot, Gmina przekazuje zarządcom wspólnot mieszkaniowych miesięczne zaliczki na konserwację i eksploatację, wpłaty na fundusze remontowe wspólnot oraz wpłaty na wynagrodzenie zarządcy. Rozliczenie zaliczek odbywa się na corocznych zebraniach sprawozdawczych organizowanych przez zarządców.

6. Wysokość stawek, o których mowa w ust. 5 ustalona zostanie na podstawie uchwał podjętych przez wspólnoty.

## Rozdział 7.

### Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

§ 8. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach są czynsze z tytułu najmu lokali mieszkalnych i socjalnych oraz środki z budżetu Gminy.

## Rozdział 8.

### Prognoza wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego w latach 2017-2021

#### § 9.

L.p.	Rodzaj kosztów	Wydatki w poszczególnych latach obowiązywania programu [zł]				
		2017	2018	2019	2020	2021
1.	Koszty bieżącej eksploatacji mieszkaniowego zasobu Gminy w tym: media, ubezpieczenie, usługi kominiarskie, przeglądy	181.000,00	190.000,00	190.000,00	200.000,00	200.000,00
2.	Koszty remontów budynków i lokali	120.000,00	130.000,00	130.000,00	130.000,00	130.000,00
3.	Koszty zarządu częściami wspólnymi budynków	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00
4.	<b>Razem:</b>	<b>302.500,00</b>	<b>321.500,00</b>	<b>321.500,00</b>	<b>331.500,00</b>	<b>331.500,00</b>

## Rozdział 9.

### Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy

§ 10. 1. Mając na uwadze trudną sytuację mieszkaniową należy przestrzegać następujących zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

- 1) Przygotowanie projektów rozwiązań mających na celu maksymalne wykorzystanie zasobu poprzez:
  - a) coroczne przygotowanie szczegółowych planów remontowych,
  - b) przestrzeganie zasad wynajmu lokali osobom, które nie są same w stanie zabezpieczyć elementarnych potrzeb mieszkaniowych,
  - c) proponowanie zamian lokali ze szczególnym uwzględnieniem sytuacji materialnej osób i powierzchni mieszkań,
  - d) adaptacje pomieszczeń niemieszkalnych,
  - e) remonty pustostanów,
  - f) zintensyfikowanie działań zmierzających do rozwiązania problemu nielegalnego zajmowania lokali.
- 2) Zwiększenie skuteczności ściągłości opłat czynszowych celem zapobiegania powstawaniu z tego tytułu zaległości poprzez stosowanie następujących środków:
  - a) reagowanie po pierwszym pojawieniu się zaległości czynszowych,
  - b) pomoc w staraniach o uzyskanie dodatku mieszkaniowego,
  - c) proponowanie zamiany lokalu mieszkalnego na inny, tańszy w eksploatacji.

2. W związku z koniecznością przeprowadzenia kompleksowej modernizacji budynku komunalnego w Ślęzie przy ul. Bocznej 4, związanej z wyburzeniem obiektu, niezbędne będzie udostępnienie dla najemców lokali zamiennych.

## **Rozdział 10.**

### **Przepisy końcowe**

**§ 11.** Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały traci moc uchwała Rady Gminy Kobierzyce nr XXXVIII/451/09 z dnia 22 października 2009r. w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kobierzyce na lata 2009-2014.

**§ 12.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kobierzyce.

**§ 13.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14-stu dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.



## UZASADNIENIE

Na podstawie 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 z późn. zm.) Rada Gminy ma obowiązek uchwalić wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, który 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 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, a w szczególności:
  - a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
  - b) planowaną sprzedaż lokali.

W związku z powyższym niezbędne jest podjęcie stosownej uchwały.