

Uzasadnienie do projektu uchwały Nr
Rady Miejskiej w Zawadzkiem z dnia 25 stycznia 2021 r.

**w sprawie „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem
gminy Zawadzkie na lata 2021-2025”**

Niniejszy projekt uchwały jest wynikiem realizacji ustaleń ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611), która w art. 21 ust. 1 pkt 1 zobowiązuje radę gminy do uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na co najmniej 5 letni okres. Gmina, stosownie do art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.) w zakresie zadań własnych realizuje sprawy związane z gospodarowaniem mieszkaniowym zasobem gminy.

„Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Zawadzkie na lata 2021-2025”, zwany dalej Programem, stanowi akt prawa miejscowego.

Zgodnie z art. 21 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego Program ten powinien obejmować w szczególności:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach;
- 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 kosztów 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 koszty 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.

Niniejszy Program wprowadza następujące rozwiązania:

1. Zmienia od dnia 01.07.2021 r. stawkę bazową do obliczania czynszu najmu lokali mieszkalnych z kwoty 4,56 zł za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu na 7,80 zł za 1 m² powierzchni użytkowej. Zmiana stawki bazowej czynszu najmu podyktowana jest koniecznością zrównoważenia wydatków ponoszonych na utrzymanie „starego” zasobu mieszkaniowego, znajdującego się w niezbyt dobrym stanie technicznym, z dochodami z tytułu czynszu najmu lokali komunalnych oraz potrzebą dążenia do sytuacji, w której stawka czynszu najmu będzie zapewniać pokrycie kosztów poniesionych na utrzymanie zasobu, a w szczególności: kosztów bieżącej eksploatacji, konserwacji, remontów, kosztów zarządu oraz kosztów utrzymania przyległych do budynków terenów przydomowych. Polityka czynszowa stopniowo zmierza do urealnienia wysokości czynszów najmu.
2. Wprowadza system obniżek i podwyżek wyliczanych w oparciu o parametry związane z: położeniem lokalu w budynku, wyposażeniem budynku i lokalu w urządzenia techniczne

i instalacje, ogólnym stanem technicznym budynku oraz powierzchnią użytkową lokalu powyżej 80 m².

3. Wprowadza system ulg, o które po spełnieniu kryteriów dochodowych może ubiegać się najemca lokalu wchodzącego w skład gminnego zasobu mieszkaniowego.
4. Wprowadza system wyliczania maksymalnej stawki bazowej czynszu najmu, która do dnia 31.03.2021 r. nie może przekroczyć kwoty 9,79 zł za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.
5. Ustala stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej w przypadku najmu socjalnego lokalu oraz najmu tymczasowych pomieszczeń - w wysokości 50% najniższego czynszu obowiązującego w lokalach mieszkalnych zasobu gminy Zawadzkie.
6. Nakłada miesięczną opłatę na najemcę lokalu za korzystanie z pomieszczeń przeznaczonych na cele gospodarcze w wysokości 20,00 zł za każde pomieszczenie, z którego najemca korzysta (np. piwnice, pomieszczenia gospodarcze, strych, komórki lokatorskie etc.).

Gmina Zawadzkie jako właściciel zasobu mieszkaniowego planuje:

- 1) zmianę sposobu ogrzewania lokalu/budynku opartego na paliwach stałych na inne systemy grzewcze, celem ograniczenia zanieczyszczenia powietrza i poprawy efektywności energetycznej;
- 2) umożliwienie prowadzenia działalności gospodarczej przez najemców w lokalu mieszkalnym należącym do Gminy;
- 3) zwolnienie z obowiązku uiszczania czynszu najmu przez okres 12 miesięcy w związku z dokonaniem trwałej zmiany systemu ogrzewania opartego na paliwie stałym na niskoemisyjny system ogrzewania (we własnym zakresie i za zgodą wynajmującego). Zwolnienie z czynszu najmu dotyczy również najemców lokali, w których najemca na własny koszt przeprowadził całkowitą wymianę stolarki okiennej oraz drzwi wejściowych.

Z uwagi na konieczność wypełnienia obowiązku wynikającego z przepisów prawa, uzasadnione jest podjęcie niniejszej uchwały.