

UCHWAŁA NR XL/310/10
RADY MIASTA I GMINY WIĄZÓW

z dnia 27 stycznia 2010 r.

**w sprawie uchwalenia "Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Gminy Wiązów na lata 2010-2014"**

Na podstawie art. 18 ust. 2. pkt 6 oraz art. 40 ust 2 pkt. 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r.o samorządzie gminnym (Dz. U. z dnia 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami) oraz art. 4 i 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 dnia 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zmianami) **Rada Miasta i Gminy Wiązów uchwala, co następuje:**

§ 1. Postanowienia ogólne:

1. Przyjmuje się „Wieloletni plan gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wiązów na lata 2010 – 2014”.

2. Zastrzega się możliwość aktualizacji programu w miarę zaistniałych potrzeb.

3. Program swoim zakresem obejmuje:

- 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 obniżenia 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) inne działania mające na celu poprawę i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 2. Analiza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego.

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Wiązów tworzą lokale usytuowane w budynkach stanowiących własność Gminy oraz lokale położone w budynkach będących współwłasnością Gminy i osób fizycznych. W skład zasobu mieszkaniowego gminy wchodzi następujące rodzaje lokali:

- 1) mieszkalne,
- 2) socjalne.

2. Według danych na dzień 31 grudnia 2009 r. mieszkaniowy zasób gminy stanowi 56 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 2437 m² w tym:

- 1) 12 lokali o powierzchni 672 m² w budynkach stanowiących własność gminy,
- 2) 44 lokali o powierzchni 1765 m² w budynkach, których gmina jest współwłaścicielem. Średnia powierzchnia lokalu mieszkalnego wynosi 43,51 m².

3. W skład w/w zasobu wchodzi 12 lokali socjalnych o łącznej powierzchni 409 m², średnia powierzchnia lokalu socjalnego wynosi 34 m².

4. W zasobach mieszkaniowych gminy Wiązów zamieszkuje 200 osób, co stanowi około 2,64 % mieszkańców gminy. Z tego 37 osób zamieszkuje w lokalach socjalnych.

5. W związku z trwającą od kilku lat tendencją sprzedaży lokali gminnych na rzecz najemców, mieszkaniowy zasób gminy będzie ulegał sukcesywnemu zmniejszeniu.

6. Nieruchomości stanowiące mieszkaniowy zasób gminy, będące własnością gminy to budynki wybudowane w okresie przedwojennym. Budynki nie posiadające instalacji CO., ani instalacji gazowej. 31 lokali mieszkań usytuowanych w Wiązowie przyłączonych jest do sieci kanalizacyjnej. Wszystkie lokale mieszkalne i dwa lokale socjalne podłączone są do sieci wodociągowej. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy nie były wyposażone w łazienki i WC. WC znajduje się na piętrze budynku lub na zewnątrz. W części lokali łazienki i WC zostały wykonane przez wynajmujących lokale. Koszty modernizacji i podniesienia standardu mieszkań poniesione przez wynajmujących wliczane są w poczet wliczanego czynszu, do wysokości 50 % wartości miesięcznego czynszu, do wyczerpania poniesionych nakładów, pod warunkiem uzyskania zgody właściciela (gminy) na przeprowadzenie remontu.

7. Prognoza dotycząca wielkości mieszkaniowego zasobu gminy.

Rok	Powierzchnia mieszkaniowego zasobu Gminy (m2)	Łączna ilość lokali gminnych	W tym lokali socjalnych
2010	2132	49	12
2011	1914	44	12
2012	1740	40	12
2013	1609	37	12
2014	1522	35	12

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

1. W związku z koniecznością poprawienia zarządu mieszkaniowym mieniem komunalnym gminy, jak i lepszym wykorzystaniem przydzielonych środków finansowych w tym zakresie, pilnym staje się rozważenie wyłonienia licencjonowanego zarządcy, jednego dla wszystkich zasobów gminy, lub według woli właścicieli poszczególnych wspólnot. Rozwiązanie takie gwarantuje lepsze i efektywne zarządzanie, lepsze wykorzystanie przydzielonych przez gminę środków finansowych na cele remontowe, lepsze pozyskiwanie środków z zewnątrz na te cele, co w krótkim czasie powinno

polepszyć stan techniczny budynków, a tym samym przyczynić się do poprawy warunków zamieszkiwania w nich lokatorów. Budynkami wspólnot z udziałem gminy zarządzać powinni licencjonowani zarządcy wybrani przez poszczególne wspólnoty. Na utrzymanie nieruchomości wspólnej w budynkach wspólnot, gmina przekaże zarządcom miesięczne zaliczki na konserwację i eksploatację, wpłaty na fundusze remontowe wspólnot oraz wpłaty na wynagrodzenie zarządcy. Rozliczenie zaliczek odbywać się będzie na corocznych zebraniach sprawozdawczych organizowanych przez zarządców. Na dzień dzisiejszy Gmina mimo licznych starań nadal ma trudności z formalizowaniem wspólnot mieszkaniowych.

2. Wysokość stawek na konserwację i eksploatację, fundusze remontowe oraz na wynagrodzenie zarządcy ustalone zostaną na podstawie uchwał podjętych przez wspólnoty. W następnych latach obowiązywania programu stawki na zarządzanie lokalami gminnymi we wspólnotach będą uzależnione od treści uchwał podejmowanych przez poszczególne wspólnoty w wyżej wymienionym zakresie.

§ 4. Analiza potrzeb remontowych.

1. Większość budynków wymaga modernizacji ze względu na ich wiek ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do obowiązujących przepisów techniczno – budowlanych.

2. Priorytetowym celem planowanych inwestycji jest zapewnienie bezpieczeństwa najemcom. W związku z tym w pierwszej kolejności będą realizowane zadania mające na celu wzmocnienie i zabezpieczenie konstrukcji budynków, naprawy, modernizacje i zabezpieczenie instalacji technicznych, zabezpieczeń przeciwpożarowych oraz inne działania zmierzające do utrzymywania zasobów w stanie co najmniej nie pogorszonym a w szczególności sprawnych instalacji elektrycznych, c.o., odgromowej oraz przewodów dymowych i wentylacyjnych, a także świadectw charakterystyki energetycznej budynku, lokalu mieszkalnego lub części budynku stanowiącej samodzielną całość techniczno - użytkową.

3. W zakresie standardu lokali będą realizowane przede wszystkim zadania mające na celu zapewnienie sprawnych i odpowiednich do kubatury źródeł ciepła, sprawnej wentylacji w pomieszczeniach kuchennych i łazienkach oraz sprawnej stolarki okiennej i drzwiowej.

4. Finansowanie prac remontowych odbywać się będzie poprzez składanie przez zarządcę wniosków do Burmistrza Miasta i Gminy Wiązów o udzielenie dotacji z przeznaczeniem na wskazane zadanie remontowe.

§ 5. Polityka sprzedaży mieszkań.

1. W związku z prowadzoną sprzedażą mieszkań na rzecz najemców i udzielenie korzystnych bonifikat oraz umożliwienie zapłaty w ratach stworzono warunki sprzyjające wykupowi mieszkań przez rodziny o różnym stopniu zamożności. Gmina dokłada wszelkich starań do szybkiego uchwalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, co usprawniłoby politykę sprzedażną mieszkań. Ze sprzedaży wyłączone są lokale w budynkach przeznaczonych do rozbiórki, użyteczności publicznej, prowadzenie do zmiany funkcji przeznaczenia lub wytypowanych do kapitalnego remontu, a także lokale wynajmowane na czas określony, w tym lokale socjalne. Gmina ma prawo wyłączyć ze sprzedaży także inne lokale, a w szczególności zlokalizowane w budynkach

wpisanych do rejestru zabytków, w budynkach których powierzchnia lokali użytkowych przewyższa powierzchnię lokali mieszalnych jak również te lokale, których najemcy posiadają zaległości w opłatach wobec gminy lub w innych sytuacjach, gdy sprzedaż jest sprzeczna z interesem gminy.

2. Plan sprzedaży lokali:

Rok	Ilość lokali	Powierzchnia lokali (m ²)
2010	7	305
2011	5	218
2012	4	174
2013	3	131
2014	2	87

3. Zakłada się, że w zasobie gminy pozostaną w większości mieszkania o najniższym standardzie, wynajmowane przez osoby starsze oraz rodziny o niskich dochodach, których nie stać na wykup oraz partycypowanie w przyszłości w remontach części wspólnej nieruchomości.

§ 6. Zasady polityki czynszowej.

1. Obecnie obowiązuje stawka bazowa czynszu w wysokości 2,60 zł/m². Stawka czynszu dla zasobów gminy stanowi iloczyn stawki bazowej i stawki jakościowej. Stawkę jakościową ustala się na podstawie czynników określających wartość użytkową lokalu uwzględniając a: położenie budynku, położenie lokalu w budynku, wyposażenie budynku i lokali w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan a także ogólny stan techniczny budynku. W celu ustalenia stawki jakościowej czynszu ustala się czynniki podwyższające i obniżające wartość użytkową lokalu.

1) Czynniki podwyższające wartość użytkową lokalu:

- a) łazienka - o 10%;
- b) WC w lokalu - o 10 %
- c) centralne ogrzewanie - o 10%;
- d) atrakcyjna lokalizacja budynku z ilością mieszkań do czterech - o 10%

2) Czynniki obniżające wartość użytkową lokalu:

- a) wspólne korzystanie z kuchni, przedpokoju lub urządzeń sanitarnych - o 10%;
- b) kuchnia lub wnęka kuchenna bez oświetlenia naturalnego - o 10%;
- c) lokal położony w suterenie lub na poddaszu budynku - o 10%;
- d) brak instalacji wodnokanalizacyjnej - o 10%;
- e) za lokal o niskim stopniu nasłonecznienia, w zależności od stopnia zacielenia i za lokal zawilgocony, w zależności od stopnia zawilgocenia - o 10%.

2. Suma współczynników jakościowych przyjęta do ustalenia stawki czynszu nie powinna przekraczać 40%.

3. Nie planuje się obniżenia czynszu na wnioski najemców o niskich dochodach. Pomoc rodzinom w trudnym położeniu materialnym jest i będzie realizowana poprzez zabezpieczenie w budżecie gminy odpowiednich środków na wypłaty dodatków mieszkaniowych przyznawanych na

podstawie odrębnych uregulowań prawnych.

4. Przyjmuje się że stawka czynszu nie będzie podwyższana częściej niż jeden raz w roku.

5. Uznaje się za uzasadniony stopniowy wzrost stawki. Przewiduje się jej zwiększenie w roku 2010 o 25%, w roku 2011 o 15%, w pozostałych latach obowiązywania Programu po 10% w każdym kolejnym roku i przeznaczeniu uzyskanych dochodów na remonty i modernizację mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 7. Analiza potrzeb mieszkaniowych i zasady realizacji.

1. Podstawowym celem władz miasta i gminy jest dążenie do zapewnienia mieszkańcom odpowiednich warunków socjalno – bytowych, zgodnie z obowiązującymi standardami poprzez:

- 1) tworzenie dogodnych warunków umożliwiających zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych jak największej części wspólnoty samorządowej,
- 2) podejmowanie działań mających na celu utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego w stanie co najmniej nie pogorszonym,
- 3) pozyskiwanie nowych lokali mieszkalnych w miarę posiadanych możliwości,
- 4) współpracowanie z innymi podmiotami dostarczającymi substancji mieszkaniowej w Gminie.

§ 8. Finansowanie gospodarki mieszkaniowej.

1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są:

- 1) przychody z tytułu najmu lokali mieszkalnych
- 2) przychody z tytułu wynajmu lokali użytkowych
- 3) część przychodów z tytułu sprzedaży lokali gminnych. Koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego w roku 2009 wynosiły 20.000 zł. W roku 2010 koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego wyniosą 59.600 zł.

2. Planuje się, że w kolejnych latach koszty te będą wzrastały średnio o 10% w skali roku, co daje następującą wartość:

Rok	2010	2011	2012	2013	2014
Kwota	59.600,00 zł	65.560,00 zł	72.116,00 zł	79.327,60 zł	87.260,36 zł

§ 9. Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania mieszkaniowego zasobu gminy.

1. Rodzinom pozostającym w trudnych warunkach materialnych proponowana będzie zmiana lokali na mniejsze i tańsze w utrzymaniu. W tym celu sporządzony zostanie wykaz osób wyrażających wolę zmiany na inny lokal. Wykaz ten będzie na bieżąco aktualizowany i udostępniany na życzenie zainteresowanych najemców.

2. Planuje się podjęcie działań w kierunku zabezpieczenia w budżecie gminy środków na wykonanie brakujących dokumentacji technicznych budynków, wykonanie inwentaryzacji budynków gminnych.

3. Sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz windykacja zaległości.

4. Prowadzenie właściwej polityki przydziału lokali mieszkalnych w tym socjalnych.

§ 10. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Wiązów.

§ 11. Traci moc uchwała NR XXX/394/2005 Rady Miasta i Gminy Wiązów z dnia 1 września 2005 r. w sprawie ustalenia zasad polityki czynszowej.

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

Przewodniczący Rady

Ewa Schütterly

U Z A S A D N I E N I E

Uzasadnienie do uchwały Nr XL/310/10 Rady Miasta i Gminy Wiązów z dnia 27 stycznia 2010 roku w sprawie uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Wiązów na lata 2010 – 2014” Na podstawie ustawy z dnia 21.06.2001 r. w ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego Rada Gminy zobowiązana jest do opracowania i uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na co najmniej pięć lat. Ustalenia zawarte w programie określają politykę gminy w zakresie gospodarowania zasobem mieszkaniowym przez najbliższe pięć lat. Określają także kierunki i zasady postępowania z zasobem mieszkaniowym oraz stan techniczny i potrzeby finansowe w tej kwestii.