



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 10 lutego 2012 r.

Poz. 582

UCHWAŁA NR XIII/75/2012 RADY MIEJSKIEJ W MIĘDZYLESIU

z dnia 31 stycznia 2012 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Międzyzlesie na lata 2012–2016

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.), Rada Miejska w Międzyzlesiu uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Międzyzlesie na lata 2012–2016”, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Ustala się zniżki stawki bazowej czynszu za lokale mieszkalne według zasad określonych w załączniku nr 2 do uchwały.

§ 3. Traci moc uchwała nr V/21/07 Rady Miejskiej w Międzyzlesiu z dnia 30 stycznia 2007 r. w sprawie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2007–2011.

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Międzyzlesie.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej:
Jerzy Marcinek

Załącznik nr 1 do uchwały nr XIII/75/2012 Rady Miejskiej w Międzylesiu z dnia 31 stycznia 2012 r.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Międzylesie na lata 2012–2016

Rozdział I

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy Międzylesie z podziałem na lata 2012–2016

1. 1) Zasób mieszkaniowy Gminy Międzylesie stanowi obecnie 206 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 9.991,01 m², usytuowanych w budynkach stanowiących w całości własność gminy oraz lokale położone w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

Lp.	Położenie	Liczba lokali		Łączna powierzchnia (m ²)
		mieszkalne	socjalne	
1	Międzylesie - miasto	136	0	6273,87
2	Boboszków	4	0	232,53
3	Długopole Górne	10	0	535,01
4	Domaszków	21	0	903,57
5	Gniewoszków	1	0	21,20
6	Goworów	4	0	218,11
7	Jaworek	3	0	208,40
8	Jodłów	1	0	49,58
9	Lesica	2	0	98,00
10	Nagodzice	1	0	35,15
11	Pisary	1	0	56,12
12	Różanka	10	0	546,03
13	Roztoki	10	0	631,27
14	Szklarnia	2	0	182,17

Gmina jest właścicielem: 57 lokali mieszkalnych położonych w budynkach stanowiących w 100% własność gminy, 119 lokali w budynkach stanowiących własność gminy i innych osób – zarządzanych przez zakład budżetowy gminy oraz 30 lokali położonych w budynkach stanowiących współwłasność i nie będących w zarządzie zakładu.

2) Zakładana wielkość zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2012–2016

Rok	2012	2013	2014	2015	2016
Liczba lokali mieszkalnych	199	192	186	179	173
Liczba lokali socjalnych	1	2	2	3	3

W ciągu kolejnych lat gmina sukcesywnie zamierza pozyskiwać lokale socjalne poprzez przekwalifikowanie zwalnianych lokali mieszkalnych o najniższym standardzie i stanie technicznym w budynkach komunalnych.

2. 1) Budynki komunalne wykazują niekorzystną strukturę wiekową. Prawie wszystkie wybudowane zostały przed 1945 rokiem. Znaczna większość to obiekty z XIX w., objęte ochroną konserwatora zabytków. Budynki są w dużym stopniu wyeksploatowane i wymagają remontu w różnym zakresie. W 5 budynkach stanowiących w 100% własność gminy oraz w 6 będących współwłasnością gminy występują pokrycia dachowe zawierające azbest (płyty azbestowo-cementowe).

2) Około 80% mieszkań wyposażonych jest w podstawowe media: energię elektryczną, instalację wodną, w.c., pozostałe 20% posiada w.c. wspólne. 3 lokale mieszkalne posiadają centralne ogrzewanie z lokalnych kotłowni, natomiast pozostałe lokale mają indywidualne źródła ogrzewania. Na terenach wiejskich brak instalacji gazowej zasilanej z sieci gazowej.

- 3) Zakłada się, iż w latach 2012–2016 stan techniczny gminnego zasobu mieszkaniowego ulegnie poprawie. Remontom i modernizacji poddane zostaną dachy, elewacje i instalacje techniczne budynków.

Rozdział II

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

1. 1) Analizę potrzeb remontowych przeprowadzono w oparciu o:
 - zestawienie niezrealizowanych potrzeb remontowych z ubiegłych lat,
 - wyniki okresowych przeglądów budynków; instalacji elektrycznej, odgromowej, elementów konstrukcyjnych obiektów, urządzeń grzewczo-kominowych i wentylacyjnych,
 - plany remontowe wspólnot mieszkaniowych, w których gmina jest jednym ze współwłaścicieli.
 - 2) Potrzeby remontowe wynikają z braku izolacji przeciwwilgociowych i termicznych, wentylacji, oraz nieszczelności pokryć dachowych w budynkach, powodujących zawilgocenie ścian, stropów i podłóg oraz prowadzących do zagrzybienia mieszkań, osłabienia konstrukcji i stropów.
2. Plan remontów zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2012–2016

Rodzaj lokalu	Rodzaj remontu	2012	2013	2014	2015	2016
Lokale mieszkalne i socjalne	Dachy do remontu i konserwacji, remont kominów	66 900	63 400	69 800	73 300	73 800
	Elewacje do remontu i uzupełnienia	83 700	85 100	79 800	77 700	78 300
	Instalacje gazowe, elektryczne, wod.-kan. do uzupełnienia i remontu	20 067	21 681	19 935	17 718	15 623

Rozdział III

Sprzedaż lokali mieszkalnych

1. Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców reguluje odrębna uchwała.
2. Przewiduje się, że ilość lokali mieszkalnych stanowiących własność gminy będzie się sukcesywnie zmniejszać w wyniku prowadzenia preferencyjnej polityki sprzedaży.
3. Zakłada się, iż w latach 2012–2016 sprzedanych zostanie około 30 lokali mieszkalnych, średnio 6 lokali w sali roku.

Rozdział IV

Zasady polityki czynszowej

1. Ustala się następujące rodzaje czynszu:
 - za lokale mieszkalne
 - za lokale socjalne
2. Burmistrz Miasta i Gminy Międzyzlesie raz w roku określa:
 - stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego
 - stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu socjalnego
3. Stawka za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego jest stawką maksymalną.
4. W zależności od położenia lokali mieszkalnych na terenie gminy, usytuowania w budynku, wyposażenia w urządzenia – lokale mieszkalne przyporządkowane są do stref, grup i kategorii.
5. Ze względu na przyporządkowanie lokalu do strefy, grupy i kategorii stosuje się zniżki.

Rozdział V

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

1. Komunalnym zasobem mieszkaniowym zarządza zakład budżetowy gminy – Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Międzyzlesiu
2. Zakład sprawuje zarząd nad wszystkimi lokalami położonymi w budynkach stanowiących własność jak i współwłasność gminy. Zarządza budynkami komunalnymi oraz niektórymi budynkami stanowiącymi współwłasność gminy i innych osób.

3. Stały nadzór w zakresie gospodarki gminnym zasobem mieszkaniowym sprawuje Burmistrz Miasta i Gminy Międzyzlesie.

4. Przewiduje się, że na skutek kontynuowania przez gminę sprzedaży lokali mieszkalnych, w kolejnych latach nastąpią zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy przez ZGKiM w Międzyzlesiu na rzecz innych zarządców.

Rozdział VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

1. Koszty utrzymania i zarządzania gminnym zasobem mieszkaniowym pokrywane są z:

- wpływów z czynszów
- dotacji z budżetu gminy
- statutowej działalności zarządcy

2. Prognoza wysokości wydatków w latach 2012–2016

Rodzaj lokalu	Rodzaj wydatku	2012	2013	2014	2015	2016
Lokale mieszkalne i socjalne	Koszty bieżącej eksploatacji	236 539	235 863	234 967	233 837	232 459
	Koszty remontów i modernizacji	170 667	170 181	169 535	168 718	167 723
	Koszty zarządu nieruchomości wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli	39 000	40 170	41 375	42 616	43 895
	Wydatki inwestycyjne	-	-	-	-	-

3. Planowane wydatki na utrzymanie i zarząd gminnego zasobu mieszkaniowego ZGKiM w Międzyzlesiu przedstawia Burmistrzowi Miasta i Gminy Międzyzlesie w formie planu do 15 listopada każdego roku poprzedzającego rok, którego plan dotyczy z wyszczególnieniem planowanych kosztów bieżącej eksploatacji, remontów i modernizacji oraz zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli.

Rozdział VII

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania

1. Podstawowymi zasadami gospodarki zasobem mieszkaniowym gminy, którymi winno się kierować w ramach kreowania i realizacji polityki mieszkaniowej są:

- dążenie do największego zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy,
- racjonalizacja i urealnianie opłat czynszu za lokale mieszkalne oraz kosztów zarządu gminnym zasobem mieszkaniowym,
- racjonalne gospodarowanie środkami z budżetu gminy przeznaczonymi na utrzymanie zasobu mieszkaniowego,
- poprawa stanu technicznego lokali mieszkalnych i budynków, stanowiących własność gminy.

Załącznik nr 2 do uchwały nr XIII/75/2012 Rady Miejskiej w Międzyzlesiu z dnia 31 stycznia 2012 r.

Zasady obniżania stawki bazowej czynszu za lokale mieszkalne

§ 1. Strefa położenia budynku

1. Ustala się trzy strefy położenia budynku w Gminie Międzyzlesie:
strefa A – miejska (obszar w granicach miasta Międzyzlesie) oraz dwie strefy wiejskie B i C.
2. Przyporządkowanie do strefy

Strefa	Miejscowości przynależne strefie
A	Miasto Międzyzlesie
B	Długopole Górne, Goworów, Domaszków
C	Boboszków, Dolnik, Gajnik, Gniewoszków, Jaworek, Jodłów, Kamieńczyk, Lesica, Michałowice, Nagodzice, Niemojów, Nowa Wieś, Pisary, Potoczek, Rostoki, Różanka, Szklarnia, Smreczyna

3. Wysokość ulg w poszczególnych strefach

Strefa	Wysokość ulgi
A	0%
B	10%
C	20%

§ 2. Położenie lokalu mieszkalnego w układzie budynku

1. W zależności od położenia lokalu mieszkalnego w układzie budynku ustala się pięć grup.
2. Kategorie przyporządkowania
G1 – do grupy tej należą lokale mieszkalne położone na pierwszym piętrze budynku,
G2 – do grupy tej należą lokale mieszkalne położone na parterze oraz powyżej pierwszego piętra,
G3 – do grupy tej należą: oficyna oraz lokale mieszkalne położone na strychu i w suterenie (poziom podłogi poniżej 0,5 m poniżej poziomu parteru) oraz bez podpiwniczenia na parterze,
G4 – lokale niższe niż 2,2 m,
G5 – lokale znajdujące się w budynkach przeznaczonych do rozbiórki.
3. W przypadku lokalu, który spełnia warunki do tego, aby zostać zakwalifikowany do więcej niż jednej grupy wybrana zostaje tylko jedna, korzystniejsza dla lokatora.
4. W przypadku lokalu mieszkalnego znajdującego się w dwóch lub więcej posadowień kondygnacyjnych, zniżki dotyczą jedynie tej powierzchni, która spełnia warunki przynależenia do danej grupy.
5. Wysokość ulg z tytułu przyporządkowania lokalu do danej grupy

Grupa	Wysokość zniżki
I	0%
II	10%
III	15%
IV	25%
V	30%

§ 3. Kategoria lokalu mieszkalnego

1. W zależności od wyposażenia lokalu mieszkalnego w urządzenia techniczne i instalacje ustala się pięć kategorii.
2. Kategoria przyporządkowania
Kategoria lokalu mieszkalnego wynika ze standardu wyposażenia w cztery podstawowe elementy:
 - gaz przewodowy
 - centralne ogrzewanie
 - w.c. (uwzględnia się w.c. w lokalu mieszkalnym i poza nim)
 - łazienka z instalacją wodno-kanalizacyjną.

Kategoria	Liczba elementów
I	4 elementy
II	4 elementy w tym w.c. poza lokalem
	3 elementy w tym w.c. w lokalu mieszkalnym
III	3 elementy w w.c. poza lokalem mieszkalnym
	2 elementy w tym w.c. w lokalu mieszkalnym
IV	2 elementy w tym w.c. poza lokalem mieszkalnym
	Lokal z w.c. w lokalu mieszkalnym
V	Lokal z w.c. poza lokalem

3. Wysokość ulg z tytułu przyporządkowania do kategorii

Kategoria	Wysokość zniżki
I	0%
II	10%
III	15%
IV	20%
V	30%

§ 4. Wzór ogólny wysokości czynszu

Wymiar czynszu = ($S_b * m^2$) – ($W_s - W_g - W_k$)

Przy czym:

S_b – stawka bazowa czynszu

W_s – zniżka z tytułu przynależności lokalu do strefy

W_g – zniżka z tytułu przynależności lokalu do grupy

W_k – zniżka z tytułu przynależności lokalu do kategorii

§ 5. Tabela zniżek czynszowych

	A				
	G1	G2	G3	G4	G5
I	0%	10%	15%	25%	30%
II	10%	20%	25%	35%	40%
III	15%	25%	30%	40%	45%
IV	20%	30%	35%	45%	50%
V	30%	40%	45%	55%	60%
	B				
	G1	G2	G3	G4	G5
I	10%	20%	25%	35%	40%
II	20%	30%	35%	45%	50%
III	25%	35%	40%	50%	55%
IV	30%	40%	45%	55%	60%
V	40%	50%	55%	65%	70%

	C				
	G1	G2	G3	G4	G5
I	20%	30%	35%	45%	50%
II	30%	40%	45%	55%	60%
III	35%	45%	50%	60%	65%
IV	40%	50%	55%	65%	70%
V	50%	60%	65%	75%	80%

§ 6. Definicje i zasady szczególne

w.c. – pomieszczenie wydzielone w ramach lokalu mieszkalnego bądź poza nim uzbrojone w podejście na dostawę wody i odbiór nieczystości płynnych. Za W.C. nie uważa się pomieszczeń wyposażonych tylko w jedno z ww. podejść oraz ubikacji suchych.

Gaz przewodowy – za lokal mieszkalny wyposażony w gaz uważa się lokal, do którego doprowadzono instalację gazową wraz z indywidualnym zaworem krańcowym, bez względu na fakt korzystania z gazu. Wyjątek stanowią lokale, w których ze względów konstrukcyjnych (np. ścianki działowe wykonane są z materiałów nietrwałych) bądź lokalizacyjnych nie jest możliwe instalowanie urządzeń gazowych.

Centralne ogrzewanie – za lokal wyposażony w centralne ogrzewanie uważa się lokal, w którym istnieje instalacja centralnego ogrzewania zasilana z kotłowni lokalnej lub centralnej, położonej poza lokalem mieszkalnym. Nie dotyczy ogrzewania etażowego.

Łazienka – za lokal mieszkalny wyposażony w łazienką uważa się lokal w ramach którego wydzielono pomieszczenie uzbrojone w podejście na dostawę i odbiór wody i nieczystości płynnych. Za łazienkę nie uważa się pomieszczeń wyposażonych tylko w jedno z ww. podejść.

Za lokal wyposażony w dany element uważa się lokal, w którym faktycznie ten element istnieje, a jego istnienie zostało potwierdzone przez Zarządcę danego lokalu w formie ogólnie przyjętej przez prawo. Faktyczne istnienie nie ma związku z tym kto dokonał jego budowy czy też montażu.