



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 21 grudnia 2015 r.

Poz. 6010

UCHWAŁA NR X/78/15 RADY GMINY BOLESŁAWIEC

z dnia 16 grudnia 2015 r.

w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Bolesławiec w latach 2016-2020

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1515) 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 (t. j. Dz. U. z 2014 r. poz. 150 ze zm.) uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. Uchwala się, wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Bolesławiec na lata 2016 - 2020 z uwzględnieniem jego wielkości, potrzeb remontowych i wysokości wydatków z tym związanych, planowanej sprzedaży, polityki czynszowej, zasad zarządzania, źródeł finansowania oraz innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania tym zasobem.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu

§ 2. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Bolesławiec objęty niniejszym programem tworzą lokale położone w budynkach stanowiących własność gminy oraz lokale położone w budynkach wspólnot mieszkaniowych i w budynkach stanowiących współwłasność z osobami fizycznymi.

Tabela nr 1. Wielkość i struktura własnościowa mieszkaniowego zasobu Gminy Bolesławiec

Mieszkaniowy zasób Gminy Bolesławiec	Ilość budynków	Ilość gminnych lokali mieszkalnych	w tym Ilość lokali socjalnych
		powierzchnia	powierzchnia
Budynki mieszkalne	8	31	8
w tym:		1254 m²	224 m²
1) Budynki stanowiące własność Gminy	5	19	8
		1083 m ²	224 m ²
2) Budynki wspólnot mieszkaniowych	2	3	-
		121 m ²	-
3) Budynki stanowiące współwłasność	1	1	-
		50 m ²	-

2. W związku z trwającym wykupem lokali gminnych przez najemców, mieszkaniowy zasób gminy będzie ulegał zmianom: z jednej strony będzie następowało zmniejszenie zasobu komunalnego w skutek sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców, z drugiej będzie się zwiększał zasób lokali socjalnych z uwagi na planowaną budowę budynku socjalnego.

3. Duże zapotrzebowanie występuje na lokale socjalne, a uwarunkowania społeczno-ekonomiczne i prawne zwiększają obowiązki gminy w zakresie zabezpieczenia lokali socjalnych dla osób, które utraciły prawo do lokalu mieszkalnego. W tym celu planuje się budowę budynku z 8 lokalami socjalnymi w 2017 roku.

Tabela nr 2. Prognoza dotycząca wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Bolesławiec (stan na 31 grudnia każdego roku).					
Zasób mieszkaniowy	Lata				
	2016	2017	2018	2019	2020
lokale mieszkalne	23	23	20	20	20
lokale socjalne	8	16	16	16	16
Ogółem zasób mieszkaniowy	31	39	36	36	36
Powierzchnia w m ²	1254	1478	1357	1357	1357

4. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy (budynki stanowiące w 100 % własność Gminy Bolesławiec) przedstawia tabela nr 3. Uzależniony jest on od wieku budynków, wykonanych w przeszłości remontów oraz bieżącego utrzymania.

Tabela nr 3. Prognoza stanu technicznego budynków stanowiących własność Gminy Bolesławiec.			
Rok	Stan techniczny budynków		
	dobry (szt.)	zadowolający (szt.)	niezadowolający (szt.)
2016	1	2	2
2017	2	2	2
2018	4	2	0
2019	4	2	0
2020	4	2	0

Użyte w tabeli nr 3 określenia oznaczają:

- 1) stan dobry - budynek w okresie objętym prognozą nie wymaga remontów, wymagane wykonywanie robót mających na celu utrzymanie sprawności technicznej elementów budynku - konserwacja,
- 2) stan zadowolający - elementy konstrukcji są w dobrym stanie, natomiast inne elementy budynku, należy naprawić lub wymienić, wymagany okresowy remont elementów budynku, który ma celu zapobieganie skutkom zużycia tych elementów i utrzymanie budynku we właściwym stanie technicznym - naprawa bieżąca,
- 3) stan niezadowolający - uszkodzone elementy budynku, wymagany remont polegający na wymianie, co najmniej jednego elementu budynku - naprawa główna.

Rozdział 3.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji

§ 3.1. Większość budynków wymaga modernizacji, ze względu na ich wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych.

2. Priorytetowym celem planowanych remontów 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 utrzymania zasobów w stanie co najmniej nie pogorszonym, a w szczególności sprawnych instalacji gazowej, elektrycznej, odgromowej oraz przewodów dymowych i wentylacyjnych.

3. W zakresie standardu lokali będą realizowane przede wszystkim zadania mające na celu zapewnienie sprawnej wentylacji w pomieszczeniach kuchennych i łazienkach oraz sprawnej stolarki okiennej i drzwiowej.

4. Prowadzenie prac remontowych w budynkach stanowiących współwłasność Gminy Bolesławiec będzie możliwe o ile podjęte zostaną uchwały o przystąpieniu do remontu czy modernizacji.

5. Plan remontów wraz z planowanym podziałem środków finansowych na poszczególne zadania remontowe wynikające z analizy potrzeb w kolejnych latach obrazuje tabela nr 4.

Tabela nr 4. Plan remontów wraz z planowanym podziałem środków finansowych					
Nazwa zadania	2016 (zł)	2017 (zł)	2018 (zł)	2019 (zł)	2020 (zł)
Roboty remontowe (murarskie, elewacyjne, zduńskie, stolarskie, dekarские)	49 000	454 000	5 000	5 000	5 000
Remonty instalacji (elektrycznej, gazowej, wod. - kan. odgromowej)	1000	1000	1000	1000	1000
Remonty lokali mieszkalnych przed ponownym zasiedleniem	1000	1000	1000	1000	1000
Rezerwa na nieprzewidziane zdarzenia losowe	3000	3000	3000	3000	3000
Razem:	54 000	459 000	10 000	10 000	10 000

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 4. 1. Planowana wielkość sprzedaży lokali mieszkalnych uzależniona jest od zgłaszanych przez najemców wniosków o wykup lokalu, które najemcy mogą składać do końca obowiązywania niniejszej uchwały.

2. Przewiduje się zbycie 3 lokali mieszkalnych położonych w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

3. Wydłuża się okres stosowania bonifikat, przy sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz ich dotychczasowych najemców, do końca obowiązywania niniejszej uchwały.

4. Z wyjątkiem lokali socjalnych, wszystkie pozostałe lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy Bolesławiec mogą być przeznaczone do sprzedaży.

5. Gmina ma prawo wyłączyć ze sprzedaży te lokale, których sprzedaż jest sprzeczna z interesem gminy.

6. Zasadniczym celem sprzedaży winno być uporządkowanie struktury własności. Dlatego też preferuje się jednoczesną sprzedaż wszystkich mieszkań znajdujących się w budynku, w wyniku czego budynek przestaje być własnością gminy.

7. Zakłada się, że w zasobie Gminy pozostaną w większości mieszkania wynajmowane przez osoby o niskich dochodach; osoby starsze, których nie stać na wykup zajmowanych lokali.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 5. 1. Polityka czynszowa powinna zmierzać do takiego ukształtowania stawek czynszu, aby wpływy z czynszów pokrywały rzeczywiste koszty utrzymania budynków, a w szczególności koszty administrowania, konserwacji i bieżących remontów.

2. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz najmu ustalony według stawki bazowej za 1m² powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających ich wartość użytkową.

3. Stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej ustala Wójt Gminy Bolesławiec.

4. Ustala się następujące czynniki obniżające i podwyższające stawkę bazową:

1) czynniki podwyższające:

- a) lokal wyposażony w gaz przewodowy – o 15%
- b) lokal położony na I piętrze - o 5%
- c) lokal w budynku mieszkalnym wolnostojącym, zamieszkałym przez nie więcej niż 4 rodziny - o 20%
- d) lokal położony w budynku po remoncie kapitalnym - o 50%
- e) lokal w budynku po remoncie, w skład którego wchodzi poszczególne elementy nie wykonywane jednocześnie:
 - wymiana pokrycia dachowego – o 25 %
 - wykonanie elewacji budynku – o 15 %
 - remont klatki schodowej – o 10 %

2) czynniki obniżające:

- a) lokal położony w budynku przeznaczonym do rozbiórki albo do remontu kapitalnego ze względu na zły stan techniczny - o 40%
- b) lokal bez łazienki - o 5 %
- c) lokal bez wc – o 5 %
- d) lokal bez zimnej wody - o 15 %
- e) lokal bez instalacji kanalizacyjnej w budynku - o 10 %
- f) lokal położony w budynku, w którym funkcjonuje sala zebrań – o 20 %

5. Jeżeli najemca dokona we własnym zakresie i na koszt własny ulepszeń w lokalu to przy ustalaniu wysokości czynszu nie stosuje się czynników podwyższających wynikających z dokonanych ulepszeń.

6. Ustala się opłaty za najem pomieszczeń gospodarczych, związanych z najmem lokalu mieszkalnego, w wysokości 40 % stawki bazowej za 1 m² powierzchni.

7. W przypadku podnajęcia całego lub części lokalu, dokonanego za pisemną zgodą wynajmującego, wysokość czynszu podwyższa się o 30%. Podnajem lokalu lub jego części nie może trwać dłużej niż 1 rok.

8. Czynsz oraz opłaty związane z najmem lokali są płatne do dnia 25 każdego miesiąca na rachunek bankowy Urzędu Gminy Bolesławiec.

9. W latach 2016-2020 stawka bazowa czynszu może być podwyższana o nie więcej niż 20 % rocznie.

10. W celu ograniczenia niekorzystnych skutków podwyżki czynszu, pomoc rodzinom w trudnym położeniu materialnym jest i będzie realizowana przez Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej w postaci wypłaty dodatków mieszkaniowych i innych świadczeń przyznawanych na podstawie odrębnych uregulowań prawnych.

11. Na wniosek najemcy można dokonać obniżki czynszu o 20 % w przypadku wystąpienia łącznie następujących okoliczności:

- 1) czynsz najmu jest równy lub przekracza w skali roku 2% wartości odtworzeniowej lokalu,
- 2) dochód przypadający na członka gospodarstwa domowego najemcy nie przekracza 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym lub 75% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym,

12. Obniżka udzielana jest na uzasadniony i udokumentowany wniosek najemcy na okres dwunastu miesięcy.

Rozdział 6.**Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami oraz przewidywane zmiany**

§ 6.1. Zarządzaniem zasobem mieszkaniowym Gminy Bolesławiec zajmuje się Wójt Gminy. Nie przewiduje się zlecenia zarządu zasobami mieszkaniowymi innemu podmiotowi.

2. Zarządzanie budynkami, w których wyodrębniono własność lokali, wykonywane jest z uwzględnieniem woli właścicieli lokali wyrażonej w formie uchwał wspólnot mieszkaniowych.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

§ 7. W latach obowiązywania programu, finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł:

- 1) wpływów z czynszów za lokale mieszkalne,
- 2) dochodów ze sprzedaży zasobu mieszkaniowego,
- 3) z innych środków budżetowych gminy,
- 4) ze środków zewnętrznych przeznaczonych na wspieranie mieszkalnictwa.

2. W budynkach wielolokalowych, w których sprywatyzowano część lokali, finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie ze środków budżetowych oraz środków pochodzących od właścicieli lokali, proporcjonalnie do posiadanych udziałów w częściach wspólnych budynku.

Rozdział 8.

Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz wydatki inwestycyjne

§ 8. 1. Gmina prowadzić będzie drobne naprawy i bieżące remonty, odpowiednio do zaistnienia koniecznych potrzeb w tym zakresie, finansowane ze środków własnych.

2. Zostaną podjęte działania zmierzające do pozyskania środków zewnętrznych, które umożliwią przeprowadzenie remontów kapitalnych budynków w Kruszyńcu, których stan techniczny jest niezadowalający.

3. Przewidywana jest budowa, we wsi Łąka, budynku z 8 lokalami socjalnymi o powierzchni 224 m² przy zakładanym koszcie budowy ok. 1 000 000 zł.

4. Przewidywaną wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na poszczególne rodzaje kosztów związanych z utrzymaniem zasobu przedstawia tabela nr 5.

Tabela nr 5. Przewidywana wysokość wydatków.

L. p	Rodzaje wydatków	Koszty w latach (zł)				
		2016	2017	2018	2019	2020
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	21 200	12 500	13 000	13 500	14 000
2.	Koszty remontów	54 000	459 000	10 000	10 000	10 000
3.	Wydatki inwestycyjne	65 000	1 000 000	0	0	0
4.	RAZEM	140 200	1 471 500	23 000	23 500	24 000

Rozdział 9.

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

§ 9. 1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem określa się następujące zasady:

- 1) należy dążyć do sprzedaży wszystkich lokali mieszkalnych dotychczasowym najemcom, z wyłączeniem lokali socjalnych.
- 2) w przypadku, gdy w budynkach wspólnotowych pozostają pojedyncze lokale mieszkalne będące własnością gminy, najemcom tych lokali, którzy nie skorzystają z oferty kupna lokalu mieszkalnego, należy zaproponować inny lokal, wypowiadając stosunek najmu z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia.
- 3) w przypadku zwolnienia lokalu należy dążyć do jego sprzedaży w drodze przetargu publicznego.

2. Nie przewiduje się w całym okresie obowiązywania wieloletniego programu, zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali, gdyż nie planuje się kompleksowych remontów wymagających czasowego wykwaterowania mieszkańców.

Rozdział 10.

Przepisy końcowe

§ 10. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Bolesławiec.

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

Przewodniczący Rady Gminy:

B. Uziej