



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 19 kwietnia 2013 r.

Poz. 3470

UCHWAŁA NR XXVIII/241/2013 RADY GMINY WYRY

z dnia 11 kwietnia 2013 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2013-2018

Na podstawie art.18 ust.2 pkt.15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2001r. Nr 142 poz.1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 4, art. 20, 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 2005r. Nr 31 poz. 266 z późniejszymi zmianami).

Rada Gminy Wyry uchwała

§ 1. Przyjąć "Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2013-2018", który stanowi załącznik nr 1.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 3. Traci moc Uchwała nr XXX/300/2002 z dnia 10 lipca 2002 r. Rady Gminy Wyry w sprawie ustalenia zasad polityki czynszowej.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Przewodniczący Rady Gminy
Wyry

Andrzej Wyroba

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXVIII/241/2013
Rady Gminy Wry
z dnia 11 kwietnia 2013 r.

**WIELOLETNI PROGRAM
GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY
NA LATA 2013-2018**

Rozdział 1.

Wielkość i stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy

§ 1. Mieszkaniowy zasób gminy tworzą lokale stanowiące własność gminy. Gmina dąży do utrzymania ich na poziomie umożliwiającym zaspokojenie potrzeb rodzin o niskich dochodach. Z zasobu mieszkaniowego gmina wydziela część lokali, które przeznaczają się na wynajem jako lokale socjalne i służbowe.

Tabela nr 1 - Mieszkaniowy zasób gminy – stan ilościowy na dzień 31.12.2012r.

Lp	Adres budynku mieszkalnego, stan techniczny budynku	Nr działki	Rok zakończenia budowy	Ilość mieszkań wraz z powierzchnią, znajdujących się w danym budynku
1.	Wry, ul. Dąbrowszczaków 129 Stan techniczny - średni	1336/41	1890-1900	Powierzchnia 65,72 m ² , Powierzchnia 72,47 m ² , Powierzchnia 66,75 m ² , Powierzchnia 73,33 m ² , Powierzchnia 71,21 m ² , Powierzchnia 60,65 m ² , Powierzchnia 46,98 m ² , Powierzchnia 66,44 m ² , Powierzchnia 48,11 m ² , Powierzchnia 68,09 m ² , Powierzchnia 89,31 m ² . Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w budynku 729,06 m²
2	Wry, ul. Dąbrowszczaków 131 Stan techniczny - średni	635/46	1948	Powierzchnia 60,68 m ² , Powierzchnia 51,59 m ² , Powierzchnia 66,69 m ² , Powierzchnia 45,59 m ² , Powierzchnia 53,04 m ² , Powierzchnia 48,85 m ² , Powierzchnia 101,95 m ² . Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w budynku 428,39 m²
3	Wry, ul. Puszkina 21 Stan techniczny - średni	237/47	1960	Powierzchnia 53,95 m ² , Powierzchnia 39,68 m ² , Powierzchnia 53,95 m ² , Powierzchnia 53,95 m ² , Powierzchnia 39,68 m ² , Powierzchnia 53,95 m ² , Powierzchnia 53,95 m ² , Powierzchnia 39,68 m ² , Powierzchnia 53,95 m ²

				Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w budynku 442,74 m²
4	Wyry, ul. Puszkina 19 Stan techniczny - średni	237/47	1900	Powierzchnia 95,00 m ² , Powierzchnia 65,30 m ² , Powierzchnia 98,62 m ² , Powierzchnia 93,55 m ² , Powierzchnia 93,55 m ² , Powierzchnia 88,09 m ² Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w budynku 534,11 m²
5	Wyry, ul. Ks. Franciszka Bojdoła 2 Stan techniczny - średni	1677/54	1949	Powierzchnia 42,40 m ² , Powierzchnia 41,40 m ² , Powierzchnia 45,20 m ² , Powierzchnia 41,40 m ² , Powierzchnia 46,60 m ² , Powierzchnia 41,40 m ² , Powierzchnia 49,40 m ² , Powierzchnia 41,40 m ² Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w budynku 349,20 m²
6	Wyry, ul. Ks. Franciszka Bojdoła 4 Stan techniczny - średni	1676/54	1949	Powierzchnia 42,40 m ² , Powierzchnia 41,40 m ² , Powierzchnia 70,80 m ² , Powierzchnia 16,00 m ² , Powierzchnia 42,10 m ² , Powierzchnia 41,40 m ² , Powierzchnia 70,80 m ² , Powierzchnia 16,00 m ² Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w budynku 340,90 m²
7	Wyry, ul. Ks. Franciszka Bojdoła 6 Stan techniczny - średni	1675/54	1949	Powierzchnia 48,40 m ² , Powierzchnia 38,10 m ² , Powierzchnia 48,40 m ² , Powierzchnia 48,40 m ² , Powierzchnia 38,10 m ² , Powierzchnia 48,40 m ² , Powierzchnia 48,40 m ² , Powierzchnia 38,10 m ² , Powierzchnia 48,40 m ² , Powierzchnia 48,40 m ² , Powierzchnia 38,10 m ² , Powierzchnia 48,40 m ² Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w budynku 539,60 m²
8.	Gostyń, ul. Pszczyńska 339 Stan techniczny - zły	371/64	Brak danych	Powierzchnia 49,76 m ² , Powierzchnia 68,59 m ² , Powierzchnia 46,60 m ² , Powierzchnia 72,00 m ² Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w budynku 236,95 m²

9.	Gostyń, ul. Pszczyńska 296 (OSP + budynek mieszkalny) Stan techniczny - średni	1130/44	1958	Powierzchnia 61,24 m ² , Powierzchnia OSP 146,93 m ² Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w budynku 208,17 m²
10.	Gostyń, ul. Rybnicka 2 (Ośrodek Zdrowia + mieszkania) Stan techniczny – średni	957/66	1980	Powierzchnia 48,40 m ² , Powierzchnia 112,40 m ² , Ośrodek Zdrowia 238,85 m ² Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w budynku 399,65 m²
11.	Gostyń, ul. Pszczyńska 347 (budynek częściowo wynajmowany od osoby prywatnej)			Powierzchnia lokalu nr -2- 13,10 m ² , Powierzchnia lokalu nr -3- 60,90 m ² , Powierzchnia lokalu nr -4- 45,10 m ² , Powierzchnia lokalu nr -5- 37,40 m ² Całkowita powierzchnia wynajmowanych mieszkań 156,50 m²
<p>Łączna liczba mieszkań: 72 o powierzchni 3.979,49 m² w tym: 4 mieszkania socjalne o powierzchni 156,50 m² 68 mieszkań komunalnych o powierzchni 3.822,99 m²</p>				

Opis tabeli nr 1

Tabela obrazuje liczbę mieszkań, ich powierzchnię, stan techniczny budynków, wiek budynków, oraz położenie budynków.

Z w/w wykazu wynika, iż większość spośród 11 budynków komunalnych stanowią budynki wzniesione do 1956r. wymagające znacznych nakładów finansowych.

Tabela nr 2 - Prognoza stanu ilościowego gminnych zasobów mieszkaniowych

Lata	Lokale mieszkalne	Lokale socjalne	Lokale Ogółem
2013	68	4	72
2014	68	4	72
2015	69	5	74
2016	69	5	74
2017	70	7	77
2018	70	7	77

Opis tabeli nr 2

Prognoza uwzględnia możliwe zmiany ilości lokali spowodowane adaptacją strychów na lokale mieszkalne. Istnieje potrzeba podjęcia działań zwiększających liczbę lokali socjalnych np. poprzez zakup kontenerów. Nie przewiduje się budowy nowych mieszkań w kolejnych pięciu latach.

Rozdział 2.**Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji budynków w latach 2013-2018**

§ 2. Mieszkaniowy zasób gminy to głównie stare zdekapitalizowane i źle wyposażone mieszkania wymagające znacznych nakładów finansowych – wielu remontów i modernizacji. Przede wszystkim istnieje konieczność dokończenia sukcesywnie wymienianej stolarki okiennej. Poza tym w budynkach konieczna jest wymiana drzwi do lokali mieszkalnych. W niektórych budynkach należy odnowić klatki schodowe. Wymiany lub modernizacji wymagają także instalacje: elektryczna, wodociągowa i kanalizacyjna.

Odnowienia wymagają elewacje zewnętrzne budynków jak schody i wejścia do budynków. Konieczne jest również wykonanie w niektórych budynkach izolacji fundamentów w celu zapobiegania przedostawania się do budynku wód gruntowych. Wymiany lub modernizacji wymagają także rynny

i obróbki blacharskie.

W celu utrzymania prawidłowego stanu technicznego budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, wykonuje się różnego rodzaju remonty i naprawy, do których należą:

- 1) naprawy awaryjne - dotyczące prac, wymagających wykonania natychmiast, w celu zapobieżenia powstaniu dalszych szkód materialnych lub uszkodzeniu zasadniczej struktury budynku,
- 2) naprawy bieżące – w odniesieniu do lokali zasiedlonych i pomieszczeń wspólnego użytku a także remont zwalnianych lokali,
- 3) konserwacja obiektu – prace konieczne dla zachowania we właściwym stanie technicznym budynku oraz wszystkich jego instalacji, infrastruktury technicznej i zagospodarowanie terenu,
- 4) remonty kapitalne – prace polegające na jednorazowej i całkowitej wymianie danego elementu struktury budynku,
- 5) modernizacje – wykonanie w istniejących budynkach nowych instalacji technicznych.

Tabela nr 3 - Harmonogram i plan remontów budynków na lata 2013-2018

Termin planowanego remontu	Adres budynku	Zakres rzeczowy planowanych robót	Wartość robót w zł.
2014	Wyry ul. Ks. Fr. Bojdoła 2	remont dachu– wymiana pokrycia	około 150.000
2015	Wyry ul. Ks. Fr. Bojdoła 2	remont instalacji elektrycznej w mieszkaniach i pomieszczeniach wspólnych wymiana okien w lokalach mieszkalnych i pomieszczeniach wspólnych	około 30.000 około 10.000
	Wyry ul. Ks. Fr. Bojdoła 4	remont instalacji elektrycznej w mieszkaniach i pomieszczeniach wspólnych wymiana okien w na klatce schodowej i pomieszczeniach wspólnych	około 30.000 około 4.000
	Wyry ul. Dąbrowszczaków 131	remont dachu – wymiana pokrycia ocieplenie ścian wraz z wykonaniem elewacji izolacja przeciwwilgociowa i drenaż	około 210.000 około 110.000. około 23.000
2016	Wyry ul. Puszkina 19	ocieplenie ścian wraz z wykonaniem elewacji izolacja przeciwwilgociowa i drenaż	około 110.000 około 23.000
	Wyry ul. Puszkina 21	wymiana okien na klatce schodowej ocieplenie ścian wraz z wykonaniem elewacji remont instalacji elektrycznej w mieszkaniach i pomieszczeniach wspólnych	około 9.000 około 110.000 około 48.000
	Wyry ul. Dąbrowszczaków 129	wymiana okien w lokalach mieszkalnych i piwnicach	około 20.000
	Wyry ul. Dąbrowszczaków 131	wymiana okien w lokalach mieszkalnych i piwnicach	około 5.000

	Wyry ul. Ks. Fr. Bojdoła 2	osuszenie budynku (drenaż, izolacja) ocieplenie ścian wraz z wykonaniem elewacji	około 28.000 około 74.000
	Gostyń ul. Pszczyńska 339	remont dachu – wymiana pokrycia	około 20.000
2017	Wyry ul. Dąbrowszczaków 131	remont instalacji elektrycznej w mieszkaniach i pomieszczeniach wspólnych	około 30.000
	Wyry ul. Ks. Fr. Bojdoła 4	osuszenie budynku (drenaż, izolacja pionowa) ocieplenie ścian wraz z wykonaniem elewacji	około 28.000 około 74.000
	Wyry ul. Ks. Fr. Bojdoła 6	remont instalacji elektrycznej w mieszkaniach i pomieszczeniach wspólnych	około 36.000
2018	Gostyń ul. Pszczyńska 339	osuszenie budynku (drenaż, izolacja pionowa)	około 36.000
	Wyry ul. Ks. Fr. Bojdoła 6	osuszenie budynku (drenaż, izolacja pionowa) ocieplenie ścian wraz z wykonaniem elewacji	około 36.000 około 90.000
	Wyry ul. Puskina 21	osuszenie budynku (drenaż, izolacja pionowa)	około 30.000

W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się możliwość zmiany w realizacji harmonogramu i planu remontów budynków na lata 2013-2018.

Szczegółowy zakres robót zostanie każdorazowo określony po uchwaleniu budżetu na dany rok. Potrzeby remontowe w porównaniu z możliwościami finansowymi wynikające z powyższej analizy ewidentnie mogą wskazywać na brak realnej możliwości zrealizowania planowanych zadań remontowych, ponieważ występują zbyt duże rozbieżności pomiędzy potrzebami finansowymi a spodziewanymi przychodami na remonty i modernizację substancji mieszkaniowej.

Rozdział 3. Planowana sprzedaż lokali

§ 3. W okresie 2013-2018 nie przewiduje się sprzedaży mieszkań. W uzasadnionych przypadkach po dokonaniu szczegółowej analizy dopuszcza się sprzedaż lokali mieszkalnych wyłącznie dotychczasowym najemcom, bądź przeznaczenia części lokali mieszkalnych na lokale użytkowe.

Rozdział 4.

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

§ 4. 1. Gmina realizuje program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w zakresie:

- 1) utrzymania w należytych stanie technicznym budynków komunalnych i lokali mieszkalnych
- 2) obsługi eksploatacyjnej budynków
- 3) obsługi finansowo-księgowej
- 4) prowadzenie spraw związanych z najmem, zawieranie umów z najemcami lokali mieszkalnych.

Przyjmuje się, że w latach 2013-2018 nie nastąpi istotna zmiana modelu zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

2. Gmina będzie dążyć do zmniejszenia kosztów zarządzania poprzez bieżącą windykację należności czynszowych oraz podejmowanie innych działań w celu zapewnienia regularnego i terminowego otrzymywania należności z tytułu czynszu, wspieranie najemców w zakresie wykonywania ulepszeń w lokalu mających na celu podniesienie standardu technicznego, stymulowanie aktywności najemców w zakresie zamian lokali, w celu dostosowania standardu i wielkości lokalu do potrzeb finansowych najemcy.

Rozdział 5.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 5. 1. Finansowanie gospodarki mieszkaniowej w latach 2013-2018 będzie następujące:

- 1) z budżetu gminy,
- 2) z wpływów z czynszów najmu (mieszkań i lokali użytkowych),
- 3) z wpływów z czynszów za dzierżawę terenów,
- 4) inne źródła zewnętrzne (Fundusze Unii Europejskiej, kredyty, pożyczki).

2. Główny ciężar kosztów remontów będzie finansowany z budżetu gminy. Przy niezbędnych nakładach na remonty już istniejącego zasobu mieszkaniowego brak jest możliwości realizacji nowych inwestycji budownictwa mieszkaniowego.

3. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi gminy w chwili obecnej jest deficytowa. Znacznym problemem są zaległości najemców w opłatach za lokale mieszkalne. Na wzrost zadłużenia wpływają takie czynniki jak: zmniejszenie dochodów gospodarstw domowych lub ich całkowita utrata, wzrastające koszty mediów (woda, kanalizacja, energia elektryczna). Istotnym czynnikiem jest również brak aktywności w samodzielnym rozwiązywaniu problemów płatniczych. Gmina ze swojej strony deklaruje pomoc poprzez: przeniesienie najemców do lokali o mniejszej powierzchni użytkowej na zasadzie porozumienia stron, dodatki mieszkaniowe, rozłożenie zaległości czynszowych na dogodnie raty.

Rozdział 6.

Prognozowana wysokość wydatków w kolejnych latach

Tabela nr 4

Lata	Ogółem	w tym		
		Bieżąca eksploatacja	Remonty	Inwestycje
2013	195.000	175.000	20.000	-
2014	342.000	192.000	-	150.000
2015	628.000	211.000	97.000	320.000
2016	679.000	232.000	153.000	294.000
2017	423.000	255.000	94.000	74.000
2018	472.000	280.000	102.000	90.000

Rozdział 7.

Poprawa wykorzystania i racjonalizacja gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 6. Przewiduje się, iż poprawa w wykorzystaniu istniejącego zasobu gminy zostanie osiągnięta poprzez preferowanie zamian lokali w kierunku dostosowania standardu i kosztu utrzymania mieszkań do potrzeb i możliwości finansowych rodzin. W celu realizacji tego zadania prowadzony będzie rejestr osób zainteresowanych zamianą lokali z mieszkaniowego zasobu gminy.

Rozdział 8.

Zasady polityki czynszowej

§ 7. 1. Wysokość czynszu za lokale mieszkalne gminnego zasobu mieszkaniowego ustala się w drodze Zarządzenia Wójta Gminy w oparciu o Uchwałę Rady Gminy zatwierdzającą wieloletni plan gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym.

2. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- 1) za lokale mieszkalne,
- 2) za lokale socjalne,

3) za lokale z czynszem wolnym.

3. Czynsz obejmuje podatek od nieruchomości, koszty administrowania, koszty konserwacji, utrzymania technicznego budynku, koszty utrzymania zieleni oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania, w tym opłaty za utrzymanie czystości, energię elektryczną.

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

5. Wszystkie budynki wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy będą zarządzane przez Wójta Gminy przy pomocy Referatu Gospodarki Komunalnej i Inwestycji. Do jego zadań należy w szczególności:

- 1) przygotowanie umów najmu lokali mieszkalnych,
- 2) windykacja należności,
- 3) realizacja remontów i inwestycji,
- 4) utrzymanie porządku i czystości w budynkach i ich otoczeniu,
- 5) bieżące utrzymanie zasobów mieszkaniowych,
- 6) realizacja polityki czynszowej.

§ 9. 1. Ustala się czynniki obniżające stawki czynszu według poniższej tabeli:

Lp	Wyposażenie techniczne lokalu mieszkalnego	Współczynnik korygujący stawkę bazową	Ilość lokali mieszkalnych w poszczególnych kategoriach
1	2	3	
1.	Pełne wyposażenie (łazienka, WC, CO, gaz)	100%	18
2.	Łazienka, WC, CO (bez gazu)	85%	5
3.	Łazienka, WC, gaz (bez CO)	85%	3
4.	Łazienka, WC (bez gazu, CO)	75%	36
6.	Łazienka i WC wspólne (bez gazu, CO)	70%	4
7	Lokale z czynszem wolnym	-	2

2. Czynniki obniżające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne. Wysokość czynszu za lokale socjalne ustala się w wysokości 50% najniższego czynszu.

3. Czynsz wolny za lokale o powierzchni powyżej 80 m² ustalany będzie w drodze przetargu publicznego na zasadach określonych w Uchwale Rady Gminy Wiry w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wiry.

§ 9. Czynsz za lokale mieszkalne opłacają najemcy lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.

§ 10. Stawki bazowe czynszu miesięcznego za 1m² powierzchni użytkowej w rozumieniu ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego ustala w drodze Zarządzenia Wójt Gminy Wiry.

§ 11. 1. Przez powierzchnię użytkową lokalu rozumie się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnym i gospodarczym potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania.

2. Za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów i loggii, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych do przechowywania opału.

§ 12. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

§ 13. 1. W czasie trwania stosunku najmu Właściciel może podwyższyć stawkę czynszu, jeśli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu.

2. Przed zmianą umowy najmu zamieniającą wysokość czynszu, należy sporządzić protokół stwierdzający zmiany.

§ 14. Czynsz najmu płacony jest do ostatniego dnia miesiąca za dany miesiąc do rąk Właściciela lub na wskazany przez niego rachunek, z wyjątkiem przypadków, gdy strony pisemnie ustaliły zmianę terminu i formę.

§ 15. 1. Właściciel może podwyższyć czynsz, wypowiadając jego dotychczasową wysokość najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego z zachowaniem terminów wypowiedzenia.

2. Termin wypowiedzenia wysokości czynszu wynosi trzy miesiące chyba, że strony w umowie ustalą termin dłuższy.

3. Wypowiedzenie wysokości czynszu powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie.

4. Podwyżka w wyniku której wysokość czynszu za używanie lokalu w skali roku przekroczy albo następuje z poziomu wyższego niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu może nastąpić w uzasadnionych przypadkach, o których mowa w ust. 4a albo ust. 4e ustawy.

Rozdział 9. Podsumowanie

§ 16. 1. Realizacja powyższego programu mieszkaniowego, szczególnie w zakresie prowadzonej gospodarki remontowo – inwestycyjnej winna prowadzić do: poprawienia stanu technicznego budynków podniesienia wartości rynkowej budynków i lokali, poprawy estetyki obiektów i ich otoczenia.

Gmina będzie podejmować działania umożliwiające:

- 1) zapewnienie odpowiedniej do potrzeb ilości lokali socjalnych, w związku ze wzrostem zapotrzebowania na lokale socjalne oraz koniecznością realizacji wyroków eksmisyjnych,
- 2) wytypowanie budynków, lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność Gminy, w celu ich przekwalifikowania na lokale socjalne.