



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 5 września 2014 r.

Poz. 3698

UCHWAŁA NR 438/2014 RADY MIASTA ZGORZELEC

z dnia 26 sierpnia 2014 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Zgorzelec na lata 2014-2018

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013r., poz. 594 ze 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2014r., poz. 150)

Rada Miasta Zgorzelec uchwała co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Zgorzelec na lata 2014-2018” w brzmieniu określonym w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Zgorzelec.

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

Przewodnicząca Rady:
Z. Barczyk

Budynki komunalne	10	61	1.886,26	23	904,84	38	981,42
Budynki wspólnot mieszkaniowych	335	775	34.972,34	734	33.220,22	41	1.752,12
Razem		836	36.858,60	757	34.125,06	79	2.733,54

Tabela 2

Zasób mieszkaniowy Gminy oraz prognoza zmian

Kolejne lata	Budynki własność gminy	Liczba mieszkań ogółem	Liczba lokali mieszkalnych	Liczba lokali socjalnych
2014	10	786	707	79
2015	8	746	669	77
2016	7	706	621	85
2017	7	676	590	86
2018	5	646	560	86

Tabela 3

Stan techniczny zasobu mieszkaniowego stanowiącego własność Gminy Miejskiej Zgorzelec z podziałem na budynki, na lokale mieszkalne i lokale socjalne

Kolejne lata	Budynki			
	stan techniczny			
	liczba	dobry	zadawalający	niezadawalający
2014	10	3	3	4
2015	8	3	3	2
2016	7	3	2	2
2017	7	3	2	2
2018	5	3	2	0
Kolejne lata	Lokale mieszkalne			
	stan techniczny			
	liczba	dobry	zadawalający	niezadawalający
2014	707	54	533	120

2015	669	54	495	120
2016	621	52	451	118
2017	590	45	430	115
2018	560	45	430	85
Kolejne lata	Lokale socjalne			
	stan techniczny			
	liczba	dobry	zadawalający	niezadawalający
2014	79	26	53	0
2015	77	26	51	0
2016	85	28	57	0
2017	86	28	58	0
2018	86	28	58	0

Rozdział 2.

Analiza potrzeb oraz plany remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata

§ 2. 1. Potrzeby remontowe i modernizacyjne pod względem stanu technicznego przewyższają możliwości finansowe Gminy. Z tego też względu, poza wykonywaniem bieżących napraw, konserwacji i usuwaniem awarii, przewiduje się wykonywanie głównie remontów zapewniających należyte utrzymanie stanu technicznego mieszkań.

2. Podejmowane remonty powinny mieć na celu utrzymanie zasobu mieszkaniowego na poziomie technicznym gwarantującym:

- 1) sprawną instalację elektryczną;
- 2) sprawną instalację gazową;
- 3) sprawne instalacje grzewcze (piece, c.o);
- 4) wymianę stolarki okiennej i drzwiowej.

3. Potrzeby oraz plany remontów oceniono na podstawie analizy wieku budynków i znajdujących się w nich lokali mieszkalnych i socjalnych oraz stanu wyposażenia technicznego co przedstawia Tabela 4 i 5.

Tabela 4

Wiek budynków komunalnych z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

Lata budowy	Budynki		Lokale mieszkalne		Lokale socjalne	
	liczba	%	liczba	%	liczba	%
Do 1945r.	4	40	13	57	3	8
Od 1946r. Do 1970r.	3	30	10	43	9	24

Od 1971r. Do 1990r.	0	0	0	0	0	0
Powyżej 1990r.	3	30	0	0	26	68
Razem	10	100	23	100	38	100

Z tabeli wynika, że większość budynków komunalnych (60%) stanowią budynki wybudowane po roku 1945. Znajduje się w nich 10 lokali mieszkalnych i 35 lokali socjalnych.

5 budynków, w których znajduje się 27 lokali socjalnych oraz 6 lokali mieszkalnych są w stanie dobrym i nie będą objęte w planach remontów w okresie programu. Pozostałe budynki będą utrzymywane na należytym poziomie i w stanie nie pogorszonym.

Tabela 5

Stan wyposażenia technicznego lokali komunalnych z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

Wyposażenie techniczne	Budynki	Ogółem lokale	Lokale mieszkalne	Lokale socjalne
	liczba	liczba	liczba	liczba
Wodociąg sieciowy	345	836	757	79
Kanalizacja	345	836	757	79
Gaz przewodowy	339	743	703	40
Kuchnie węglowe	6	54	15	39
Centralne ogrzewanie i etażowe	97	314	275	39
Ogrzewanie piecowe	248	682	620	40
Brak centralnej ciepłej wody	345	836	757	79

Tabela 6

Plan napraw i remontów mieszkań komunalnych w latach 2014-2018

kolejne lata	piece		okna		drzwi		inne remonty, naprawy, usuwanie awarii	
	liczba l. m.	liczba l. s.	liczba l. m.	liczba l. s.	liczba l. m.	liczba l. s.	liczba l.m.	liczba l.s.
2014	20	4	33	4	31	4	150	50
2015	20	3	33	4	34	1	150	50
2016	15	1	30	4	30	5	150	50
2017	15	1	30	3	24	0	150	50

2018	15	1	30	3	24	0	150	50
-------------	----	---	----	---	----	---	-----	----

l. m. - lokale mieszkalne

l. s. - lokale socjalne

Dane z Tabeli 6 stanowią podstawę do planowania wydatków na potrzeby remontowe w kolejnych latach budżetowych.

Tabela 7

Zestawienie wydatków finansowych w zakresie napraw i remontów mieszkań komunalnych w latach 2014-2018

Rok	Naprawy i remonty lokali komunalnych				Razem wydatki w roku
	piece	okna	drzwi	pozostałe	
2014	75.000	100.000	35.000	50.000	260.000
2015	75.000	100.000	35.000	50.000	260.000
2016	50.000	80.000	35.000	50.000	215.000
2017	50.000	80.000	25.000	50.000	205.000
2018	35.000	80.000	25.000	50.000	190.000
Razem wydatki w okresie 5 lat	285.000	440.000	155.000	250.000	1.130.000

Rozdział 3.

Plany sprzedaży lokali w latach 2014-2018

§ 3. 1. Gmina będzie kontynuowała sprzedaż lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy, na zasadach określonych odrębną uchwałą.

2. Sprzedaż będzie obejmowała:

- 1) lokale, na które zawarte są umowy najmu – na pisemny wniosek najemcy,
- 2) lokale bez zawartych umów najmu – na zasadach określonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami.

3. Zapisy ust. 1 i 2 nie dotyczą lokali socjalnych.

4. Planowaną sprzedaż w kolejnych latach przedstawia poniższa Tabela.

Tabela 8

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych

Rok	Sprzedaż lokali mieszkalnych liczba
2014	50
2015	40
2016	40

2017	30
2018	30
RAZEM	190

Rozdział 4.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Zgorzelec oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem

§ 4. 1. Mieszkaniowym zasobem Gminy zarządza Burmistrz Miasta Zgorzelec z kompetencjami wynikającymi z odpowiednich ustaw i uchwał Rady Miasta Zgorzelec.

2. Gospodarowanie zasobem Gminy polega na:

- a) ewidencjonowaniu nieruchomości i prowadzeniu dokumentacji dla nieruchomości,
- b) zapewnieniu najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych,
- c) prowadzeniu spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieraniu czynszu i innych opłat związanych z najmem lokali,
- d) remontach, konserwacji i modernizacji lokali i budynków oraz dokonywaniu bieżących przeglądów technicznych zgodnie z wymaganymi przepisami, ubezpieczeniu budynków,
- e) wykonywaniu czynności związanych z naliczaniem należności i windykacja tych należności,
- f) zapewnieniu obsługi komunalnej poprzez zawieranie umów na świadczenie usług, m.in. dostawie wody i dostawie energii cieplnej do ogrzania mieszkań.

3. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład zasobu mieszkaniowego gminy powinny zapewniać:

- 1) efektywne i sprawne działanie podmiotu zarządzającego zasobem mieszkaniowym,
- 2) bieżące utrzymanie oraz poprawę stanu technicznego lokali i budynków na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo znajdujących się w nim osób i mienia w okresie ich eksploatacji,
- 3) ochronę osób i mienia w pomieszczeniach budynków,
- 4) utrzymanie wymaganego stanu estetycznego i higienicznego lokali i budynków,
- 5) zgodne z przeznaczeniem użytkowanie budynków i znajdujących się w nich pomieszczeń oraz urządzeń związanych z eksploatacją budynków,
- 6) wysoką jakość obsługi mieszkańców,
- 7) racjonalizację kosztów zarządzania i administrowania lokalami oraz budynkami.

4. Budynkami wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina posiada zasoby mieszkaniowe, zarządzają licencjonowani zarządcy działający w ramach prowadzonych działalności gospodarczych oraz Spółki z o.o. Na utrzymanie nieruchomości wspólnej w budynkach wspólnot Administracja Domów Mieszkalnych przekazuje zarządcom miesięcznie zaliczki na koszty zarządu, wpłaty na fundusze remontowe wspólnot, ponosi koszty remontu części wspólnej budynku wspólnoty takie jak remont dachu, elewacji, klatki schodowej i inne oraz wpłaty na wynagrodzenie zarządcy. Rozliczenie zaliczek odbywa się na corocznych zebraniach sprawozdawczych organizowanych przez zarządcę.

Wysokości stawek ustalane są na podstawie uchwał podjętych przez wspólnoty.

W następnych latach obowiązywania programu stawki będą uzależnione od treści uchwał podejmowanych przez poszczególne wspólnoty.

5. Nie przewiduje się zmian w sposobie i zasadach zarządzania budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

Rozdział 5. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

§ 5. 1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej, poza środkami budżetowymi będą:

- 1) wpływy z czynszów za wynajem lokali mieszkalnych i użytkowych;
- 2) pożyczki, kredyty;
- 3) inne źródła pozabudżetowe.

2. Koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego, w tym m.in. koszty bieżącej eksploatacji i koszty remontów, powinny być pokrywane z czynszu za najem lokali mieszkalnych i lokali socjalnych, a w brakującej wysokości pokrywane ze środków własnych gminy.

3.

Rozdział 6.

Wysokość wydatków w latach 2014-2018, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Zgorzelec, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina Miejska Zgorzelec jest jednym ze współwłaścicieli

§ 6. Zestawienie potrzeb finansowych w zakresie remontów i modernizacji mieszkań i budynków w latach 2014-2018

Tabela 9

Rok	Koszt bieżącej eksploatacji budynków (przeгляд bud)	Koszt bieżącej eksploatacji mieszkań (naprawy drobne)	Koszt remontów wg tabeli Nr 5	Koszt remontów budynków komunalnych (elewacje, dachy, klatki schodowe)	Koszty zarządu wspólnot mieszkaniowych	Wpłaty na fundusz remontowy wspólnot mieszkaniowych	Razem wydatki w roku
2014	10.000	80.000	260.000	160.000	500.000	550.000	1.560.000
2015	10.000	80.000	260.000	200.000	480.000	530.000	1.560.000
2016	12.000	80.000	215.000	180.000	460.000	510.000	1.457.000
2017	12.000	80.000	205.000	180.000	450.000	500.000	1.427.000
2018	12.000	80.000	190.000	160.000	440.000	400.000	1.282.000
Razem wydatki w okresie 5 lat	56.000	400.000	1.130.000	880.000	2.330.000	2.490.000	7.286.000

Nie planuje się wydatków inwestycyjnych związanych z budową mieszkań w latach 2014 - 2018.

Rozdział 7.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 7. 1. Ustala się zasady polityki czynszowej w lokalach mieszkalnych i socjalnych oraz czynniki podwyższające i obniżające stawkę podstawową czynszu.

2. Za czynniki podwyższające uznaje się:

- 1) wyposażenie lokalu w pomieszczenie łazienkowe z wyjątkiem lokali, w których najemca, za zgodą administratora i na własny koszt, wykonał łazienkę z części powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego - 12%;
- 2) wyposażenie budynku w sieć c.o. - 10%;
- 3) lokalizacja lokalu mieszkalnego na I i II piętrze - 5%;
- 4) położenie budynku w centrum - 5%.

3. Za czynniki obniżające uznaje się:

- 1) stan techniczny lokali znajdujących się w budynkach przeznaczonych do wykwaterowania na podstawie decyzji nadzoru budowlanego - 30%;
- 2) położenie lokalu w suterenie lub na poddaszu budynku - 15%;
- 3) położenie lokalu na strychu budynku, jeżeli powstało ono w wyniku adaptacji na koszt najemcy, za zgodą Gminy Miejskiej Zgorzelec - 10%;
- 4) brak wyposażenia lokalu w wc - 5%.

4. Czynniki podwyższające i obniżające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.

5. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeżeli zostaną dokonane ulepszenia mające wpływ na wysokość czynszu.

6. Jeżeli niektóre pomieszczenia w lokalu mieszkalnym służą celom użytkowym czynsz oblicza się dla każdej części lokalu według właściwych stawek.

7. Jeżeli w jednopokojowym lokalu pomieszczenie wykorzystywane jest równocześnie do celów użytkowych i mieszkalnych, stosuje się stawki czynszu odpowiadające zasadniczemu przeznaczeniu pomieszczenia.

8. W razie najmu poszczególnych pomieszczeń w jednym lokalu mieszkalnym przez dwóch lub więcej najemców, za pomieszczenia używane wspólnie najemcy opłacają czynsz proporcjonalnie do powierzchni zajmowanej oddzielnie przez każdego z nich.

9. Podwyżki czynszu mogą być dokonywane raz w roku.

10. Na wniosek najemcy można dokonać obniżki czynszu naliczonego według obowiązujących stawek w przypadku wystąpienia łącznie następujących okoliczności:

- 1) czynsz najmu jest równy lub przekracza w skali roku 3% wartości odtworzeniowej lokalu;
- 2) dochód przypadający na członka gospodarstwa domowego najemcy nie przekracza 75% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym lub 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym;
- 3) najemca zamieszkuje w lokalu o powierzchni nie przekraczającej:
 - 35 m² - w przypadku, gdy gospodarstwo domowe liczy 1 osobę,
 - 40 m² - w przypadku, gdy gospodarstwo domowe liczy 2 osoby,
 - 45 m² - w przypadku, gdy gospodarstwo domowe liczy 3 osoby,

- 55 m² - w przypadku, gdy gospodarstwo domowe liczy 4 osoby,
- 65 m² - w przypadku, gdy gospodarstwo domowe liczy 5 osób,
- 70 m² - w przypadku, gdy gospodarstwo domowe liczy 6 osób,
- 80 m² - w przypadku, gdy gospodarstwo domowe liczy 7 i więcej osób.

11. W przypadku spełnienia łącznie wymienionych warunków zawartych w ust. 7 czynsz można obniżyć o 20% w stosunku do gospodarstw jednoosobowych i o 30% w stosunku do gospodarstw wieloosobowych.

12. Nie stosuje się obniżek czynszu dla wnioskodawców spełniających warunki do uzyskania dodatku mieszkaniowego.

Rozdział 8.

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Zgorzelec

§ 8. 1. W celu zapewnienia należytej realizacji zadań własnych gminy w latach 2014-2018, mającej umożliwić swobodne pozyskiwanie mieszkań, utrzymywanie ich w należyтым stanie oraz zaspokajania potrzeb mieszkaniowych należy:

- 1) odzyskiwać lokale mieszkalne poprzez należyłą kontrolę uprawnień do zajmowania lokali;
- 2) zapewnić rezerwę terenową pod budownictwo mieszkań socjalnych;
- 3) zachęcać najemców do zamiany lokalu „z urzędu”, których nie stać na ponoszenie kosztów jego utrzymania;
- 4) zwiększać dynamikę wykonywania remontów w komunalnym zasobie mieszkaniowym;
- 5) zwiększać przychody z tytułu najmu lokali dostosowując wysokość czynszów do rzeczywistych kosztów utrzymania lokali przy uwzględnieniu stanu technicznego budynków;
- 6) podjąć działania zmierzające do wychodzenia ze współwłasności poprzez sprzedaż lokali mieszkalnych ich najemcom;
- 7) prowadzić politykę informacyjną w celu odzwierciedlenia rzeczywistego stanu mieszkaniowego i aktualnych zobowiązań gminy do wskazania lokalu osobom i rodzinom, w celu wzmożenia aktywności mieszkańców miasta do samodzielnego zaspokajania przez nich potrzeb mieszkaniowych w innych zasobach mieszkaniowych, istniejących w mieście Zgorzelecu;
- 8) promować budownictwo mieszkaniowe realizowane przez sektor prywatny;
- 9) inwestować w uzbrojenie terenów przeznaczanych pod budownictwo mieszkaniowe.

2. Z zasobu mieszkaniowego wydzielono dwa tymczasowe pomieszczenia w ramach zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osobom, którym Sąd, w ramach wyroków eksmisyjnych, nie nadał prawa do lokalu socjalnego.

3. W polityce gospodarowania swoim zasobem mieszkaniowym Gmina musi również uwzględnić konieczność wykorzystania jego części na lokale zamienne, a także zaspokajać potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych nie posiadających własnego lokalu, a osiągających dochody na poziomie uniemożliwiającym rozwiązanie problemu mieszkaniowego we własnym zakresie.