DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 21 września 2015 r.

Poz. 3846

Elektronicznie podpisany przez:
Milena Pigdanowicz-Fidera; DUW we Wrocławiu
Data: 2015-09-21 13:02:59

UCHWAŁA NR X/60/15
RADY GMINY DOBROMIERZ

z dnia 11 września 2015 r.

w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dobromierz na lata 2015-2019

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 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 2014 r. poz. 150) uchwala się, co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dobromierz na lata 2015-2019 stanowiący załącznik do uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała nr IV/31/07 z dnia 16 lutego 2007 r. w sprawie programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Dobromierz na lata 2007-2011.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dobromierz.

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

Wiceprzewodniczący Rady:
L. Sokalski

Załącznik do Uchwały Nr X/60/15
Rady Gminy Dobromierz
z dnia 11 września 2015 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY DOBROMIERZ NA LATA 2015-2019

Rozdział I – Postanowienia ogólne

1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dobromierz, zwany dalej „programem" stanowi formalną podstawę realizacji zadania własnego gminy w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej Gminy Dobromierz przy wykorzystaniu mieszkaniowego zasobu gminy, w tym:
   1) zapewnienia mieszkańcom lokali mieszkalnych, socjalnych i lokali zamiennych,
   2) zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

2. Ilekroć w niniejszym programie jest mowa o:
   1) gminie – należy przez to rozumieć Gminę Dobromierz,
   2) Wójcie – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Dobromierz,
   3) gminnym zasobie mieszkaniowym – należy przez to rozumieć lokale stanowiące własność Gminy Dobromierz,
   4) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
   5) wspólnocie mieszkaniowej – należy przez to rozumieć wspólnotę mieszkaniową z udziałem Gminy Dobromierz w rozumieniu art. 6 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.
3. Program zawiera zasady tworzenia i wdrażania długookresowej strategii dotyczącej gospodarowania zasobem, a jednocześnie daje podstawę Wójtowi Gminy Dobromierz do podejmowania indywidualnych, bieżących decyzji.
4. Ustala się następujące podstawowe założenia programu:
   1) Określenie działań mających na celu utrzymanie właściwego stanu technicznego budynków oraz utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie niepogorszonym,
   2) nakreślenie kierunków związanych z dalszą sprzedażą lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Dobromierz w celu racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym, w tym również pozyskiwaniem środków na rzecz mieszkalnictwa,
   3) gmina w okresie objętym programem będzie zaspokajać potrzeby mieszkaniowe wspólnoty samorządowej głównie w oparciu o istniejące zasoby mieszkaniowe,
   4) przewiduje się podjęcie przez gminę inwestycji związanych z adaptacją budynków bądź lokali użytkowych na cele mieszkaniowe.

Rozdział II – Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego

1. Wielkość zasobu mieszkaniowego gminy wg stanu na dzień 31 grudnia 2014 r. z podziałem na lokale mieszkalne i socjalne określa poniższa tabela:

Tabela nr 1

Rodzaj nieruchomości ze względu na sposób władania	Ilość budynków	Ilość lokali komunalnych ogółem	Powierzchnia lokali komunalnych (m^2)	W tym ilość lokali socjalnych	Powierzchnia lokali socjalnych (m^2)
Budynki mieszkalne w 100% własność gminy	22	68	3448,45	1	10
Budynki mieszkalne należące do Wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy	48	119	5509,38	2	46,2

Opracowanie własne Urzędu Gminy w Dobromierzu.

2. Czynnikami mającymi istotny wpływ na stan techniczny budynku są m. in.: wiek budynków, rodzaj zabudowy, rodzaj pokrycia dachowego, sposób podpiwniczenia, warunki gruntowe, sposób utrzymania budynków, sposób użytkowania przez mieszkańców.

Tabela nr 2

Rodzaj nieruchomości ze względu na sposób władania	Przed 1945	Po 1945	Dach papowy	Dachówka	blacho dachówka
Budynki mieszkalne w 100% własność gminy	21	1	4	16	2

Opracowanie własne Urzędu Gminy w Dobromierzu.

3. Sprzedaż lokali na rzecz najemców spowoduje zmniejszanie się istniejącego zasobu mieszkaniowego. Przewidywana wielkość mieszkaniowego zasobu gminy w poszczególnych latach będzie się kształtować następująco:

Tabela nr 3

rok	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Liczba lokali komunalnych	187	178	172	164	156	148
Planowana sprzedaż lokali (szt.)	9	6	8	8	8	8
Powierzchnia lokali w m^2	8957,83	8579,83	8327,83	7991,83	7655,83	7319,83
Planowana sprzedaż w m^{2*}	378	252	336	336	336	336
Stan zasobu na koniec roku (w m^2)	8579,83	8327,83	7991,83	7655,83	7319,83	6983,83

*Przyjęto średnią wielkość lokalu 42 m^2.

Opracowanie własne Urzędu Gminy w Dobromierzu.

4. Ilość lokali przeznaczonych do sprzedaży określa się na podstawie wniosków lub deklaracji najemców stale zamieszkujących w tych lokalach.
5. Do sprzedaży lokali stosuje się bonifikaty ustanowione przez Radę Gminy Dobromierz odrębną uchwałą.
6. W związku z obowiązkiem dostarczenia przez gminę lokalu socjalnego orzeczonego prawomocnym wyrokiem sądu konieczne będzie zwiększanie zasobu mieszkań socjalnych poprzez przekwalifikowanie lokali mieszkalnych o niskim standardzie.
7. Dla sprawnego bieżącego realizowania potrzeb osób oczekujących na lokal socjalny za celowe uznaje się następujące działania:
   1) po odzyskaniu wolnego lokalu wójt decyduje o zakwalifikowaniu go jako lokal socjalny lub mieszkalny biorąc pod uwagę aktualne zapotrzebowanie gminy.
   2) W przypadku braku możliwości zaproponowania lokalu mieszkalnego najemcom lokalu socjalnego, którzy przestali spełniać warunki uprawniające do zajmowania tego typu lokalu wójt może zaproponować najem tego lokalu na czas nieoznaczony przy jednoczesnym przekwalifikowaniu lokalu na lokal mieszkalny pod warunkiem zapewnienia wymaganej normą ustawową powierzchni mieszkalnej przypadającej na jedną osobę oraz wyposażenia lokalu w media takie jak: instalacja elektryczna, wodno-kanalizacyjna oraz źródło ciepła.

8. Przy realizacji budownictwa mieszkaniowego lub adaptacji obiektów na cele mieszkalne stosowane są normy określone w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002 r. Nr 75, poz. 690 ze zm.). Zgodnie z treścią rozporządzenia mieszkanie w budynku wielorodzinnym powinno spełniać wymagania dotyczące pomieszczenia nadającego się na pobyt ludzi niezależnie od tego, czy będzie przeznaczone na lokal socjalny, czy lokal mieszkalny. W praktyce oznacza to, że wszystkie nowo powstałe lokale będą pełnokomfortowe, wobec czego nie uznaje się za celowe pozyskiwanie nowych lokali socjalnych w drodze budowy budynków przeznaczonych wyłącznie do zasiedlania przez osoby o niskich dochodach, tzw. budynków socjalnych.
9. Działaniami wspomagającymi poprawę sytuacji mieszkaniowej mieszkańców gminy winny być:
   1) priorytety dla mieszkalnictwa i budownictwa w planowaniu przestrzennym,
   2) wspieranie poradnictwa dla członków wspólnot mieszkaniowych.

Rozdział III – Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji

1. Jednym z ważniejszych problemów, które należy rozwiązać w dziedzinie gospodarki lokalowej, jest zły stan techniczny budynków. W dużej mierze stan ten wynika z zaawansowanego wieku obiektów, jak też ich zużycia wskutek wieloletniego eksploatowania, przy braku wystarczających środków na remonty kapitalne.
2. Plany remontów budynków i lokali gminnych, dostosowane do środków finansowych przeznaczanych na ten cel w danym roku kalendarzowym, sporządzane będą w oparciu o wyniki corocznych przeglądów technicznych wykonywanych zgodnie z art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (Dz. U. z 2013 r. poz. 1409) z zachowaniem następujących priorytetów:
1) eliminowania zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali oraz osób trzecich;
2) zabezpieczenia przeciwpożarowego budynków;
3) zachowania zapobiegawczego charakteru remontów;
4) rozdzielania ogólnej instalacji wodnokanalizacyjnej w budynku w sposób umożliwiający najemcom lokali zawieranie indywidualnych umów na dostawę wody i odprowadzanie ścieków;
5) eliminowania czynników związanych z wyposażeniem lokalu i budynku w urządzenia techniczne i instalacje oraz czynników związanych ze stanem technicznym budynku mających wpływ na stosowanie obniżki bazowej stawki czynszu.

3. W okresie objętym programem przewiduje się następujące remonty:

Tabela nr 4

rok	Planowane prace remontowe
2015	1. Remonty dachów – 3 budynki; 2. Wymiana stolarki okiennej w lokalach; 3. Remont instalacji elektrycznej w celu zlikwidowania poboru energii z klatek schodowych, demontaż podliczników; 4. Inne prace remontowe nieplanowane.
2016	1. Remonty dachów – 3 budynki; 2. Wymiana stolarki okiennej w lokalach; 3. Inne prace remontowe nieplanowane.
2017	1. Remonty dachów – 3 budynki; 2. Wymiana instalacji elektrycznej w lokalach; 3. Wymiana stolarki okiennej w lokalach; 4. Inne prace remontowe nieplanowane

2018	1. Remonty dachów – 3 budynki; 2. Wymiana instalacji elektrycznej w lokalach; 3. Wymiana stolarki okiennej w lokalach; 4. Inne prace remontowe nieplanowane
2019	1. Remonty dachów – 3 budynki; 2. Wymiana instalacji elektrycznej w lokalach; 3. Wymiana stolarki okiennej w lokalach; 4. Inne prace remontowe nieplanowane

Opracowanie własne Urzędu Gminy w Dobromierzu.

Rozdział IV – Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

Polityka czynszowa gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2015-2019, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do takiego stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Wpływy z czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również pozyskanie środków na remonty. Zatem konieczne staje się sukcesywne podnoszenie czynszów, tak aby w latach 2015 – 2019 osiągnąć poziom pozwalający na samofinansowanie się zasobów mieszkaniowych Gminy.

1. Zasady ustalania czynszu w mieszkaniowym zasobie gminy

1) Działania podejmowane w zakresie polityki czynszowej zmierzają do utrzymania zasobu mieszkaniowego gminy na zadowalającym poziomie technicznym i estetycznym.
2) Stawkę bazową czynszu dla zasobu mieszkaniowego Gminy za 1 m^2 powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Wójt Gminy Dobromierz w drodze zarządzenia, na podstawie postanowień niniejszej uchwały.
3) Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz najmu ustalony według stawki bazowej za 1 m^2 powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu.
4) Określa się następujące czynniki obniżające lub podwyższające wartość użytkową lokalu mieszkalnego oraz stopień obniżenia (podwyższenia) stawki podstawowej:

Tabela nr 5

	Czynniki podwyższające stawkę czynszu – stopień zwyżki w %	Czynniki obniżające stawkę czynszu – stopień obniżki w %
1. położenie budynku	Budynek wolnostojący położony na gruncie o powierzchni co najmniej 0,25 ha oraz w odległości 50 m od centrum miejscowości +10%	Budynek położony w odległości 1,5 km od zwartej zabudowy -10%
2. położenie lokalu	Budynek w całości zamieszkały przez jednego najemcę +10%	lokal z kuchnią bez bezpośredniego oświetlenia -10%
3. wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje	Wyposażenie lokalu mieszkalnego w : 1. WC lub łazienkę +30% 2. c. o. +30%	Lokal bez urządzeń wodnokanalizacyjnych -20%
4. ogólny stan techniczny budynku	Budynek po kapitalnym remoncie jednego z elementów konstrukcyjnych +10%	Budynek przeznaczony do kapitalnego remontu -5%

Opracowanie własne Urzędu Gminy w Dobromierzu.

5) Czynniki podwyższające wartość użytkową lokalu mieszkalnego z tytułu wyposażenia lokali w urządzenia techniczne i instalacje są stosowane do naliczenia czynszu za najem lokali mieszkalnych wyposażonych w WC, łazienkę lub centralne ogrzewanie przez Gminę; nie obejmują lokali mieszkalnych wyposażonych w w/w urządzenia wykonane przez najemców na koszt własny.
6) Czynniki podwyższające wartość użytkową lokalu mieszkalnego są zastosowane od dnia wejścia w życie niniejszej uchwały, także do ulepszeń wprowadzonych przez Wynajmującego w okresie 3 lat przed wejściem w życie.
7) Wynajmujący ma prawo w czasie trwania najmu lokalu podwyższyć czynsz uwzględniając czynniki wymienione w tabeli nr 5, jeśli dokonał ulepszeń bądź dokonał poprawy stanu technicznego budynku, mających wpływ na wysokość czynszu.
8) Najemca może dokonywać ulepszeń tylko za zgodą wynajmującego i na podstawie pisemnego porozumienia określającego sposób rozliczeń z tego tytułu. Porozumienie będzie określać wpływ ulepszeń na wysokość czynszu.
9) Nie planuje się obniżenia czynszu na wnioski najemców o niskich dochodach. Pomoc rodzinom będącym w trudnej sytuacji materialnej jest i będzie realizowana poprzez zabezpieczenie w budżecie gminy odpowiednich środków finansowych na wypłaty dodatków mieszkaniowych przyznawanych na podstawie odrębnych uregulowań prawnych.

2. Zasady podwyższania stawki czynszowej

1) Przyjmuje się zasadę, że przy ustalaniu stawki bazowej czynszu za 1 m2 powierzchni użytkowej lokalu należy uwzględnić następujące czynniki:
   a) koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi oraz wpłaty na fundusz remontowy uchwalane na dany rok przez wspólnoty mieszkaniowe w udziałem gminy;
   b) koszty związane z pełnieniem obowiązków wynajmującego,
   c) koszty planowanych na dany rok remontów mieszkań i pustostanów oraz budynków gminnych, w tym koszty ich bieżącej eksploatacji.
2) Stawka czynszu nie może przekroczyć 3% wartości odtworzeniowej m^2 określanej na podstawie wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m^2 powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla Powiatu Świdnickiego ogłaszanego przez Wojewodę Dolnośląskiego w Dzienniku Urzędowym Województwa.

3. Działania skierowane na poprawę ściągalności czynszu.

1) Na podstawie odrębnych uchwał Rady Gminy Dobromierz możliwe jest udzielanie najemcom zalegającym z opłatami czynszowymi pomocy w formie:
   a) rozłożenia zaległości na raty,
   b) umarzania zaległości,
   c) odraczania terminu płatności,
   d) odpracowania zadłużenia.
2) Na wniosek osoby, wobec której z przyczyn niepłacenia czynszu została wypowiedziana umowa najmu lub orzeczone opróżnienie i opuszczenie lokalu dopuszcza się możliwość ponownego zawarcia umowy najmu dotychczas zajmowanego lokalu w przypadku uregulowania zadłużenia czynszowego i ewentualnych kosztów sądowych.
3) Lokatorom posiadającym zadłużenie z tytułu czynszu lub innych opłat należy umożliwić zamianę posiadanego lokalu na lokal mniejszy o niższym czynszu.

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

1. Czynności z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem Gminy, w granicach ustalonych przez Wójta Gminy, sprawuje w zakresie budynków stanowiących 100% zasób gminy Urząd Gminy w Dobromierzu.
2. Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem gminy obejmują w szczególności:

1) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych,
2) pozyskiwanie nowych lokali w drodze adaptacji na cele mieszkaniowe pomieszczeń niemieszkalnych,
3) remonty i konserwację lokali i budynków,
4) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat, związanych z najmem,
5) zapewnienie obsługi komunalnej poprzez zawieranie umów na świadczenie usług odbioru nieczystości płynnych ze zbiorników bezodpływowych.

3. Zarząd Wspólnot Mieszkaniowych z udziałem Gminy powierza się firmie zatwierdzonej w drodze uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej. Zakres i warunki zarządu określa umowa.

Rozdział VI Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach, wysokość wydatków w kolejnych latach.

1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2015-2019 będą dochody z wpłat czynszu za lokale mieszkalne oraz środki z budżetu gminy. W polityce czynszowej należy dążyć do ustalenia wielkości czynszu pokrywającego koszty utrzymania substancji mieszkaniowej bez dodatkowych obciążeń budżetu gminy.
2. W budynkach, w których część lokali została wykupiona przez najemców, prace remontowe są finansowane ze środków funduszu remontowego współwłaścicieli utworzonego przez wspólnotę mieszkaniową.
3. Wydatki na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy przeznacza się na:
   1) koszty bieżącej eksploatacji budynków i lokali,
   2) koszty remontów, konserwacji, usuwania awarii, wydatki inwestycyjne.
4. Wydatki w kolejnych latach na utrzymanie lokali i budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy Dobromierz:

Tabela nr 6

Wyszczególnienie	2015	2016	2017	2018	2019
Koszty bieżącej eksploatacji	237 500 zł	250 000 zł	250 000 zł	240 000 zł	230 000 zł
Koszty remontów	100 300 zł	100 000 zł	110 000 zł	120 000 zł	130 000 zł
Koszty ogółem	**337 800 zł**	**350 000 zł**	**360 000 zł**	**365 000 zł**	**360 000 zł**

Opracowanie własne Urzędu Gminy w Dobromierzu.

Powyższa prognoza uwzględnia zmniejszanie się zasobu mieszkaniowego z uwagi na planowaną sprzedaż lokali oraz wzrost nakładów na remonty z uwagi na wzrost cen towarów i usług, a także dalsze zużywanie się starej substancji mieszkaniowej.

5. Dodatkowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w okresie objętym programem mogą być ponadto:
   1) środki zewnętrzne, pozyskiwane w oparciu m. in. o program rewitalizacji, Plan Gospodarki Niskoemisyjnej i in.

2) fundusze Unii Europejskiej,
3) środki z budżetu Państwa,
4) kredyty na remonty termomodernizację budynków.

Rozdział VII Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizacją gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

1. Podstawą do racjonalnego gospodarowania zasobem jest jego pełne zinwentaryzowanie. Dla realizacji tego zadania należy wykonywać i aktualizować inwentaryzacje zasobów, która określi stan techniczny budynków i lokali, wskaże wyposażenie budynków i lokali w podstawowe instalacje i urządzenia oraz określi stopień ich zużycia, określi powierzchnię użytkową zasobu oraz zgromadzi informacje o podstawie prawnej do zajmowania lokali przez najemców.
2. W celu poprawy efektywnego wykorzystania mieszkaniowego zasobu gminy podejmowane będą następujące działania:
   1) prowadzenie remontów budynków i lokali w skali pozwalającej na realizację określonych programem standardów,
   2) adaptacja pomieszczeń niemieszkalnych oraz pomieszczeń strychowych na cele mieszkalne,
   3) skrócenie czasu istnienia pustostanów w zasobie mieszkaniowym,
   4) wprowadzenie programu zamian lokali w ramach zasobu, zmierzające do poprawy ściągalności zadłużeń czynszowych oraz optymalizacji wykorzystania zasobu.