



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 10 marca 2015 r.

Poz. 1064

UCHWAŁA NR V/51/15 RADY MIEJSKIEJ STRZELINA

z dnia 24 lutego 2015 r.

w sprawie uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Strzelin na lata 2015-2020”.

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 6 oraz art.40 ust.2 pkt 3 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późniejszymi zmianami), w związku z art. 4 ust. 1 i 3, art. 21 ust. 1 pkt 1, 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 2014 r. poz. 150 z późniejszymi zmianami) Rada Miejska Strzelina uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Strzelin na lata 2015-2020 stanowiący integralną część niniejszej uchwały.

2. Ilekroć w niniejszym programie jest mowa o:

- 1) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Strzelin,
- 2) Burmistrzowi - należy przez to rozumieć Burmistrza Miasta i Gminy Strzelin,
- 3) Gminnym zasobie mieszkaniowym- należy przez to rozumieć lokale stanowiące własność Gminy Strzelin,
- 4) Ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego,
- 5) Administratorze budynku - należy przez to rozumieć zarządcę wspólnoty mieszkaniowej
- 6) Administratorze zasobów gminnych - należy przez to rozumieć Centrum Usług Komunalnych i Technicznych w Strzelinie.

§ 2. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego.

1. Gminny zasób mieszkaniowy tworzą lokale mieszkalne usytuowane w budynkach stanowiących w całości własność Gminy oraz lokale położone w budynkach będących współwłasnością Gminy i osób fizycznych - w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

2. Według stanu na 31 grudnia 2014 r. mieszkaniowy zasób Gminy to 408 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 14 904,00 m², w tym:

- a) 159 lokali w budynkach stanowiących 100% własność gminy o powierzchni użytkowej 5 157,00 m²;
- b) 249 lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy o powierzchni użytkowej 9 747,00 m².

3. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego jest bardzo zróżnicowany i zależy od długości okresu eksploatacji oraz prowadzonych remontów. Większość budynków wymaga modernizacji, ze względu na ich wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do obowiązujących przepisów techniczno – budowlanych.

4. Wyposażenie techniczne zasobu mieszkaniowego gminy przedstawia się następująco:

L.p.	Wyposażenie techniczne	Lokale w budynkach stanowiących 100% własność gminy	Lokale w budynkach wspólnot mieszkaniowych	Razem
1	wc indywidualne	90	239	329
2	wc wspólne	69	10	79
3	łazienka	82	225	307
4	instalacja gazowa	76	215	291
5	wodomierze	121	234	355
6	c.o etażowe/piec	96	229	325
7	c.o lokalne	63	20	83

5. Struktura wieku budynków stanowiących własność lub współwłasność gminy

L.p.	Rok budowy	Liczba budynków
1	przed 1950	83
2	1951-1960	13
3	1961-2005	24
4	po 2006	1

6. Aktualne potrzeby w zakresie ilości lokali mieszkalnych zostały oszacowane na podstawie ilości prowadzonych spraw i ilości złożonych wniosków i wynoszą około 90 lokali. W zależności od kategorii lokalu oraz podstawy prawnej jego przydzielenia potrzeby kształtują się następująco:

- a) 4 lokale z tytułu wykwaterowania z budynku przy ulicy Jana Pawła II 19a, który ze względu na swój stan techniczny przeznaczony jest do rozbiórki w 2016 r.;
- b) 2 lokale z tytułu wykwaterowania z budynku przy ul. Krucza 4;
- c) 10 lokali socjalnych z tytułu realizacji wniosków eksmisyjnych, obowiązujący zakaz eksmisji bez wskazania lokalu ma bezpośredni wpływ na dalszy wzrost zapotrzebowania na lokale socjalne. Przewiduje się, iż potrzeby w tym zakresie wzrosną w ciągu najbliższych 5 lat o co najmniej 10 lokali;
- d) 54 lokale socjalnych dla osób, które złożyły wnioski do końca 2014r.;
- e) 34 lokale mieszkalne dla osób, które złożyły wnioski i kwalifikują się do przydziału lokalu na czas nieoznaczony.

7. W skład istniejącego zasobu mieszkaniowego Gminy Strzelin wchodzi:

- a) lokale socjalne,
- b) lokale wynajmowane na czas nieoznaczony,
- c) lokale tymczasowe.

8. Prognoza wielkości Gminnego zasobu mieszkaniowego z podziałem na lokale socjalne, tymczasowe i lokale wynajmowane na czas nieoznaczony.

Lata	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Lokale socjalne	108	128	128	128	128	128
Lokale wynajmowane na czas nieoznaczony	292	296	286	276	266	256
Lokale tymczasowe	2	2	2	2	2	2
Razem	402	426	416	406	396	386

9. 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.

10. Szczególnie 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 rozpoczęto budowę budynku socjalnego dla co najmniej 20 rodzin, którego zakończenie planowane jest do końca roku 2015.

11. Dodatkowo zasób mieszkaniowy będzie powiększony w ramach nieodpłatnego przekazywania lokali mieszkalnych z zasobu Agencji Nieruchomości Rolnych oraz Polskich Kolei Państwowych.

§ 3. Analiza potrzeb i plan remontów oraz modernizacji budynków i lokali wynikający ze stanu technicznego.

1. Priorytetowym celem planowanych inwestycji 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 zasobu w stanie co najmniej nie pogorszonym, a w szczególności sprawnych instalacji gazowych o potwierdzonej szczelności, elektrycznej, c.o., odgromowej oraz przewodów dymowych i wentylacyjnych.

2. W zakresie standardu lokali będą realizowane przede wszystkim zadania mające na celu zapewnienie sprawnych i odpowiednich do kubatury źródeł ciepła, sprawnej wentylacji w pomieszczeniach kuchennych i łazienkach oraz sprawnej stolarki okiennej i drzwiowej.

3. Plan remontów i modernizacji budynków i lokali przedstawia się następująco:

Rodzaj robót	2015	2016	2017	2018	2019	2020
	zł/szt	zł/szt	zł/szt	zł/szt	zł/szt	zł/szt
Roboty bieżące i konserwacyjne	70 000/8	40 000/7	40 000/6	40 000/12	40 000/10	45 000/6
Wymiana pokryć dachowych	10 000/1	160 000/4	170 000/4	150 000/3	150 000/3	160 000/3
Malowanie klatek schodowych	20 000/4	90 000/6	100 000/6	85 000/4	85 000/4	60 000/3
Elewacje budynków	10 000/1	150 000/2	120 000/2	130 000/2	190 000/2	130 000/2
Roboty instalacyjne: elektryczne, gazowe, hydrauliczne w budynkach	45 000/3	42 000/3	40 000/4	40 000/4	30 000/3	25 000/4
Rezerwa na nieprzewidziane remonty	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	25 000
Udział w remontach i modernizacji w budynkach wspólnot mieszkaniowych	180 000	230 000	230 000	230 000	230 000	230 000
Razem	365 000	742 000	730 000	695 000	755 000	675 000

4. Szczegółowy plan finansowo-rzeczowy remontów zasobu mieszkaniowego na poszczególne lata będzie określany w rocznych planach opracowywanych przez administratora zasobów gminnych.

5. Udział w remontach i modernizacjach w budynkach wspólnot mieszkaniowych ustalany jest na podstawie uchwał podejmowanych przez wspólnoty mieszkaniowe.

§ 4. Plan sprzedaży mieszkań.

1. Plan sprzedaży sporządzono na podstawie analizy sprzedaży z lat poprzednich:

2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
13	21	8	10	10	10	10	10	10

2. Przyjmuje się, że w okresie obowiązywania programu sprzedaż lokali będzie miała tendencję malejącą., ponieważ zdecydowana większość najemców zainteresowana wykupem już to uczyniła.

3. Zakłada się, że w zasobie gminy pozostaną w większości mieszkania o najniższym standardzie, wynajmowane przez osoby starsze oraz rodziny o niskich dochodach, których nie stać na wykup oraz partycypowanie w przyszłości w remontach części wspólnej nieruchomości. Natomiast w stosunku do przyjmowanych nieodpłatnie wolnych lokali mieszkalnych z zasobu Agencji Nieruchomości Rolnych nie jest możliwa ich sprzedaż przez okres 10 lat.

4. Przewiduje się w okresie obowiązywania Programu rozpoczęcie sprzedaży lokali w następujących budynkach:

- 1) budynek położony ul. Rycerska 7.

§ 5. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

1. Wysokość stawki bazowej czynszu ustala się w oparciu o przeprowadzoną kalkulację kosztową, uwzględniając w szczególności koszty administrowania, konserwacji i utrzymania należytego stanu technicznego budynku, utrzymania wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania, w tym opłaty za energię elektryczną związaną z oświetleniem na klatkach schodowych, korytarzy piwnicznych i strychów.

2. Miesięczny czynsz najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu lub domu jednorodzinnego ustalany będzie na podstawie stawki bazowej oraz czynników podwyższających i obniżających.

3. Ustala się czynniki podwyższające i obniżające stawkę czynszu według następujących kryteriów:

1) czynniki podwyższające:

- a) za CO z kotłowni osiedlowej lub wbudowanej w budynku oraz etażowe o ile zostało wykonane na koszt gminy - zwwyżka o 10 %;
- b) za instalację wodociągowo-kanalizacyjną w lokalu - zwwyżka o 5%;
- c) za gaz przewodowy w lokalu - zwwyżka o 5%;
- d) za ciepłą wodę nie ogrzewaną w lokalu - zwwyżka o 5%;

2) czynniki obniżające:

- a) za położenie lokalu poza granicami Gminy - zniżka o 7%;
- b) za położenie lokalu poniżej poziomu gruntu (suterena) - zniżka o 5%;
- c) za korzystanie z przedpokoju, kuchni, łazienki lub WC wspólnie z innym najemcą - zniżka o 10%;
- d) za lokal z kuchnią lub wnęką kuchenną bez oświetlenia naturalnego - zniżka o 10%;
- e) za brak w lokalu instalacji wodociągowej lub kanalizacyjnej - zniżka o 10%;
- f) za lokal bez gazu przewodowego - zniżka o 5%;
- g) za lokal jednoizbowy (bez kuchni, wnęki kuchennej lub wspólnej kuchni) - zniżka o 5%.

4. Łącznie obniżka nie może być większa niż 40 % stawki bazowej czynszu.

5. Czynniki obniżające wartość użytkową lokalu nie dotyczą lokali socjalnych.

6. Czynsz powinien zapewniać wynajmującemu lokal pokrycie kosztów eksploatacji, remontu budynku, amortyzację. Natomiast nie powinien przekraczać 3% wartości odtworzeniowej lokalu. W chwili obecnej wysokość wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa dolnośląskiego wynosi 3 720 zł co daje 9,30 zł za 1 m² czynszu.

7. Przyjmuje się, że stawka bazowa czynszu będzie podwyższana nie częściej niż jeden raz w roku.

8. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu o czynniki podwyższające jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na poprawę jego standardu. Rozliczenia z tytułu dokonanych ulepszeń przez najemcę strony określają w umowie. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego stawka bazowa zostanie pomniejszona o czynniki obniżające.

9. 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.

10. Burmistrz może na wniosek najemcy zastosować obniżki czynszu w sytuacji, gdy dochody miesięczne brutto przypadające na członka gospodarstwa domowego w okresie 12 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku wynoszą do 50% najniższej emerytury.

11. Dłużnikom posiadającym zaległości czynszowe umożliwia się spłatę należności w formie rzeczowej. Nadzór nad realizacją spłaty należności w formie rzeczowej będzie sprawował administrator zasobu gminnego.

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

1. Czynności zarządzania zasobem gminnym zostały powierzone Centrum Usług Komunalnych i Technicznych w Strzelinie. Zarządzanie przez administratora zasobów gminnych obejmuje między innymi bieżącą eksploatację i utrzymanie należytego stanu technicznego zasobów w tym prowadzenie remontów bieżących, kapitalnych, konserwacji technicznej sieci, obsługę finansowo-księgową zarządzanego zasobu.

2. Na utrzymanie nieruchomości wspólnej w budynkach wspólnot, gmina przekazuje zarządcom wspólnot mieszkaniowych miesięczne zaliczki na konserwację i eksploatację, wpłaty na fundusze remontowe wspólnot oraz wpłaty na wynagrodzenie zarządcy. Rozliczenie zaliczek odbywa się na corocznych zebraniach sprawozdawczych organizowanych przez zarządców. Wysokość stawek na konserwację i eksploatację, fundusze remontowe oraz na wynagrodzenie zarządcy ustalone zostały, na podstawie uchwał podjętych przez wspólnoty.

3. W latach obowiązywania programu nie przewiduje się zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Strzelin.

§ 7. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.

1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są:

- a) przychody z tytułu najmu lokali mieszkalnych,
- b) przychody z tytułu wynajmu lokali użytkowych,
- c) część przychodów z tytułu sprzedaży lokali gminnych oraz z wynajmu powierzchni pod reklamy jako źródło wspomagające.

L.p.	Źródła pochodzenia środków finansowych	Wpływy w latach obowiązywania programu w PLN					
		2015	2016	2017	2018	2019	2020
1	Wpływy z najmu lokali mieszkalnych i socjalnych	600 000	600 000	600 000	600 000	600 000	600 000
2	Wpływy z najmu lokali użytkowych, garaży i terenów pod garażami, pomieszczeń gospodarczych i ogrodów	750 000	750 000	700 000	700 000	700 000	700 000
3	Inne wpływy	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000
Łącznie przychody z zasobu mieszkaniowego		1370 000	1370 000	1320 000	1320 000	1320 000	1320 000

2. W kwestii prognozowanych dochodów z tytułu najmu należy wspomnieć o prognozowanym zadłużeniu z tytułu zaległości w opłatach czynszowych za najem, dzierżawę lokali mieszkalnych, lokali użytkowych i innych w latach 2015-2020 z rozbiciem za zaległości czynszowe oraz zaległości w opłatach za media. Kwota zadłużenia może ulec zmniejszeniu lub zwiększeniu z uwagi na skuteczność prowadzonego postępowania egzekucyjnego i możliwości odpracowania zaległości przez dłużników.

Lata	Zadłużenie w PLN					
	2015	2016	2017	2018	2019	2020

Czynsz	120 000	120 000	110 000	110 000	100 000	100 000
Media	1 300 000	1 300 000	1 300 000	1 200 000	1 100 000	1 100 000
Łączna kwota	1 420 000	1 420 000	1 410 000	1 310 000	1 200 000	1 200 000

§ 8. Prognoza wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego w latach 2015 - 2020.

L.p.	Rodzaj kosztów	Wydatki w poszczególnych latach obowiązywania programu					
		2015	2016	2017	2018	2019	2020
1	Koszty bieżącej eksploatacji zasobem mieszkaniowym gminy w tym:	249 000	249 000	249 000	259 000	259 000	259 000
1)	drobne naprawy ,wyposażenie	120 000	120 000	120 000	130 000	130 000	130 000
2)	energia elektryczna (klatki schodowe)	60 000	60 000	60 000	60 000	60 000	60 000
3)	usługi kominiarskie	14 000	14 000	14 000	14 000	14 000	314 000
4)	utrzymanie czystości i porządku	55 000	55 000	55 000	55 000	55 000	55 000
2	Koszty administrowania gminnym zasobem mieszkaniowym w tym:	400 000	410 000	420 000	420 000	420 000	420 000
1)	ubezpieczenia	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000
3	Koszty modernizacji budynków i lokali	90 000	350 000	330 000	310 000	380 000	335 000
4	koszty remontów budynków i lokali w tym:	95 000	162 000	170 000	155 000	145 000	110 000
1)	-remont lokali w budynkach stanowiących 100 % własności	95 000	162 000	170 000	155 000	145 000	110 000
5	Koszty zarządu częściami Wspólnot Mieszkaniowych w tym:	355 000	385 000	380 000	375 000	375 000	375 000
1)	opłaty na administrowanie nieruchomością wspólną	60 000	60 000	60 000	55 000	55 000	55 000
2)	opłaty na fundusz remontowy	180 000	230 000	230 000	230 000	230 000	230 000
3)	opłaty na eksploatację	75 000	75 000	70 000	70 000	70 000	70 000
4)	utrzymanie czystości i porządku	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000
6	Inwestycje	1489000	50 000	-	-	-	-
7	Łącznie wydatki na utrzymanie zasobu mieszkaniowego Gminy Strzelin	2678000	1606000	1549000	1519000	1579000	1499000

§ 9. Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

1. Działanie mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy będzie skierowane na rozszerzenie preferencyjnych zasad sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców.

2. Poprawę warunków mieszkaniowych przewiduje się poprzez wspomaganie zamian lokali mieszkalnych między najemcami, w szczególności gdy w wyniku zamiany:

- a) lokator posiadający zadłużenie z tytułu opłat czynszowych otrzyma lokal o niższych kosztach utrzymania,
- b) liczniejsza rodzina mieszkająca w lokalu nadmiernie zagęszczonym otrzyma w wyniku zamiany lokal o większej powierzchni.

3. Stworzenie tzw. łańcucha przeprowadzek, dzięki któremu do nowego budynku socjalnego będą kierowani lokatorzy regularnie uiszczający opłaty czynszowe, natomiast niewypłacalnych najemców gmina może ulokować w starych zwolnionych w ten sposób budynkach socjalnych.

4. Prowadzenie nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych. Najemcom zalegającym z zapłatą czynszu i opłat za media, którzy zwrócili się z wnioskiem do gminy o udzielenie pomocy w spłacie zobowiązań poprzez ich umorzenie lub rozłożenie na raty proponowane są ugody na spłatę zadłużenia. W szczególnie uzasadnionych przypadkach należności są umarzane. Nieuregulowanie zobowiązań wobec gminy stanowi podstawę do wypowiedzenia umów najmu oraz kierowania spraw o zapłatę na drogę postępowania sądowego.

5. W szczególnie uzasadnionych przypadkach związanych z koniecznością zmiany miejsca pobytu z uwagi na podjęte leczenie lub odbywanie kary pozbawienia wolności, najemca lokalu mieszkalnego lub socjalnego może wystąpić z wnioskiem o zawieszenie naliczania czynszu.

6. Z wnioskiem o zawieszenie naliczania czynszu może wystąpić najemca o którym mowa w ust. 5 niniejszego paragrafu w przypadku:

- a) braku zaległości czynszowych w chwili składania wniosku;
- b) przedłoży dokument potwierdzający konieczność pobytu poza lokalem, który objął umową najmu;
- c) braku innych osób wspólnie zamieszkujących w lokalu objętym umową.

7. Zawieszenie naliczania czynszu w przypadkach, których mowa w ust. 5 i 6 niniejszego paragrafu następuje na okres do 12 miesięcy. następuje na okres do 12 miesięcy.

8. Wprowadza się kaucję mieszkaniową na zabezpieczenie roszczenia przysługującego wynajmującemu (Gminie) z tytułu zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego.

§ 10. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Strzelin.

§ 11. Traci moc Uchwała Nr XL/374/10 Rady Miejskiej Strzelina z dnia 30 marca 2010 r. oraz Uchwała XIX/195/12 Rady Miejskiej Strzelina z dnia 31 stycznia 2012 r.

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

Wiceprzewodniczący Rady Miejskiej Strzelina:
T. Głowacki