



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 9 kwietnia 2015 r.

Poz. 1678

### UCHWAŁA NR VI/38/2015 RADY MIASTA I GMINY WIĄZÓW

z dnia 27 marca 2015 r.

#### **w sprawie uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wiązów na lata 2015-2019”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 6 oraz art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zm.) oraz art. 4 i 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 jedn. Dz. U. z 2014 r. poz. 150) **Rada Miasta i Gminy Wiązów uchwala, co następuje:**

#### **§ 1. Postanowienia ogólne:**

1. Przyjmuje się „Wieloletni plan gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wiązów na lata 2015-2019”.
2. Zastrzega się możliwość aktualizacji programu w miarę zaistniałych potrzeb.
3. Program swoim zakresem obejmuje:
  - 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne,
  - 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata,
  - 3) planową sprzedaż lokali w kolejnych latach,
  - 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu,
  - 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach,
  - 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach,
  - 7) wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne,
  - 8) inne działania mające na celu poprawę i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

#### **§ 2. Analiza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego.**

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Wiązów tworzą lokale usytuowane w budynkach stanowiących własność Gminy oraz lokale położone w budynkach będących własnością Gminy i osób fizycznych. W skład zasobu mieszkaniowego gminy wchodzi następujące rodzaje lokali:

- 1) mieszkalne,
- 2) socjalne.

2. Według danych na dzień 31 grudnia 2014 r. mieszkaniowy zasób Gminy stanowi 43 lokale, o łącznej powierzchni użytkowej 1638,03m<sup>2</sup>. Średnia powierzchnia lokalu mieszkalnego wynosi 43,51m<sup>2</sup>.

3. W skład w/w zasobu wchodzi 13 lokali socjalnych o łącznej powierzchni 429,75m<sup>2</sup>, średnia powierzchnia lokalu socjalnego wynosi 34m<sup>2</sup>.

4. W związku z trwającą od kilku lat tendencją sprzedaży lokali gminnych na rzecz najemców, mieszkaniowy zasób gminy będzie ulegał sukcesywnemu zmniejszeniu.

5. Nieruchomości stanowiące mieszkaniowy zasób gminy, będące własnością gminy, to w większości budynki wybudowane w okresie przedwojennym, budynki nie posiadające instalacji CO ani instalacji gazowej. Wszystkie lokale mieszkalne i socjalne podłączone są do sieci wodociągowej. Niektóre lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy nie były wyposażone w łazienki i WC. WC znajduje się na piętrze budynku lub na zewnątrz. W części lokali łazienki i WC zostały wykonane przez wynajmujących lokale. Koszty modernizacji i podniesienia standardu mieszkań poniesione przez wynajmujących wliczane są w poczet wliczanego czynszu, do wysokości 50% wartości miesięcznego czynszu, do wyczerpania poniesionych nakładów, pod warunkiem uzyskania zgody właściciela (gminy) na przeprowadzenie remontu.

6. Prognoza dotycząca wielkości mieszkaniowego zasobu gminy:

| <b>Rok</b> | <b>Powierzchnia mieszkaniowego zasobu Gminy (m<sup>2</sup>)</b> | <b>Łączna ilość lokali gminnych</b> | <b>W tym lokali socjalnych</b> |
|------------|---|-------------------------------------|--------------------------------|
| 2015       | 1638,03   | 43                                  | 13                             |
| 2016       | 1507,50   | 40                                  | 13                             |
| 2017       | 1376,97   | 37                                  | 13                             |
| 2018       | 1246,44   | 34                                  | 13                             |
| 2019       | 1115,91   | 31                                  | 13                             |

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

1. Mieszkaniowym zasobem Gminy gospodaruje Burmistrz Miasta i Gminy Wiązów.

2. Gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy polega między innymi na zabezpieczeniu nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem, wykonywaniu czynności związanych z naliczaniem czynszu i windykacją tych należności, dokonywaniem bieżących przeglądów instalacji oraz wykonywaniem remontów bieżących i modernizacji lokali i budynków.

3. W celu poprawienia zarządu mieszkaniowym mieniem komunalnym Gmina rozważy powołanie licencjonowanego zarządcy nieruchomości. Rozwiązanie takie gwarantuje efektywne zarządzanie, lepsze wykorzystywanie środków finansowych przydzielonych przez gminę na cele remontowe a także istnieje możliwość pozyskiwania środków zewnętrznych na cele remontowe i modernizacyjne zasobów mieszkaniowych. Takie rozwiązanie pozwoli znacznie polepszyć stan techniczny budynków, a tym samym poprawi warunki mieszkaniowe lokatorów.

Na utrzymanie nieruchomości wspólnej w budynkach wspólnot Gmina prześle zarządom miesięczne zaliczki na fundusz remontowy, bieżącą eksploatację oraz na wynagrodzenie dla zarządcy.

**§ 4. Analiza potrzeb remontowych.**

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 inwestycji jest zapewnienie bezpieczeństwa najemcom. W związku z tym w pierwszej kolejności będą realizowane zadania mające na celu wzmocnienie i zabezpieczenie konstrukcji budynków, naprawy, modernizację i zabezpieczenie instalacji technicznych, zabezpieczeń przeciwpożarowych oraz inne działania zmierzające do utrzymywania zasobów w stanie, co najmniej nie pogorszonym, a w szczególności sprawnych instalacji elektrycznych, c.o., odgromowej oraz przewodów dymowych i wentylacyjnych, a także świadectw charakterystyki energetycznej budynku, lokalu mieszkalnego lub części budynku stanowiącej samodzielną całość techniczno-użytkową.

3. 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.

4. Prognozowana wysokość wydatków na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy w poszczególnych latach przedstawia poniższa tabela:

| Rok  | Koszty w zł          |              |              |              |
|------|----------------------|--------------|--------------|--------------|
|      | Bieżąca eksploatacja | Modernizacja | Remonty      | Razem        |
| 2015 | 10.000zł             | 10.000 zł    | 22.000 zł    | 42.000 zł    |
| 2016 | 10.000 zł            | 10.000 zł    | 26.200 zł    | 46.200 zł    |
| 2017 | 15.000 zł            | 11.000 zł    | 24.820 zł    | 50.820 zł    |
| 2018 | 15.000 zł            | 11.000 zł    | 29.902 zł    | 55.902 zł    |
| 2019 | 20.000 zł            | 11.000 zł    | 30.492,20 zł | 61.492,20 zł |

#### § 5. Polityka sprzedaży mieszkań.

1. W związku z prowadzoną sprzedażą mieszkań na rzecz najemców i udzielenie korzystnych bonifikat oraz umożliwienie zapłaty w ratach stworzono warunki sprzyjające wykupowi mieszkań przez rodziny o różnym stopniu zamożności. Gmina dokłada wszelkich starań do szybkiego uchwalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, co usprawniłoby politykę sprzedaży mieszkań. Ze sprzedaży wyłączone są lokale w budynkach przeznaczonych do rozbiórki, użyteczności publicznej, prowadzenie do zmiany funkcji przeznaczenia lub wytypowanych do kapitalnego remontu, a także lokale wynajmowane na czas określony, w tym lokale socjalne. Gmina ma prawo wyłączyć ze sprzedaży także inne lokale, a w szczególności zlokalizowane w budynkach wpisanych do rejestru zabytków, w budynkach, których powierzchnia lokali użytkowych przewyższa powierzchnię lokali mieszkalnych, jak również te lokale, których najemcy posiadają zaległości w opłatach wobec gminy lub w innych sytuacjach, gdy sprzedaż jest sprzeczna z interesem gminy.

#### 2. Plan sprzedaży lokali:

| rok  | Ilość lokali | Powierzchnia lokali (m <sup>2</sup> ) |
|------|--------------|---------------------------------------|
| 2015 | 15           | 652,65                                |
| 2016 | 12           | 522,12                                |
| 2017 | 9            | 391,59                                |
| 2018 | 6            | 261,06                                |
| 2019 | 3            | 130,53                                |

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.

#### § 6. Zasady polityki czynszowej.

1. Obecnie obowiązuje stawka bazowa czynszu w wysokości 4,52zł/m<sup>2</sup>. Stawka czynszu dla zasobów gminy stanowi iloczyn stawki bazowej i stawki jakościowej. Stawkę jakościową ustala się na podstawie czynników określających wartość użytkową lokalu uwzględniająca: położenie budynku, położenie lokalu w budynku, wyposażenie budynku i lokali w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan, a także ogólny stan techniczny budynku. W celu ustalenia stawki jakościowej czynszu ustala się czynniki podwyższające i obniżające wartość użytkową lokalu.

Czynniki podwyższające wartość użytkową lokalu:

- a. łazienka – o 10%,
- b. WC w lokalu – o 10%,
- c. centralne ogrzewanie – o 10%,
- d. atrakcyjna lokalizacja budynku z ilością mieszkań do czterech – o10%.

Czynniki obniżające wartość użytkową lokalu:

- a. wspólne korzystanie z kuchni, przedpokoju lub urządzeń sanitarnych –o 10%,
- b. kuchnia lub wnęka kuchenna bez oświetlenia naturalnego-o 10%,
- c. lokal położony w suterenie lub na poddaszu budynku – o10%,
- d. brak instalacji wodno-kanalizacyjnej – o10%,
- e. za lokal o niskim stopniu nasłonecznienia, w zależności od stopnia zacienienia i za lokal zawilgocony, w zależności od stopnia zawilgocenia – o10%.

2. Suma współczynników jakościowych przyjęta do ustalenia stawki czynszu nie powinna przekraczać40%.

3. Nie planuje się obniżenia czynszu na wnioski najemców o niskich dochodach. Pomoc rodzinom w trudnym położeniu materialnym jest i będzie realizowana poprzez zabezpieczenie w budżecie gminy z odpowiednich środków na wypłaty dodatków mieszkaniowych przyznawanych na podstawie odrębnych uregulowań prawnych.

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

5. Uznaje się za uzasadniony stopniowy wzrost stawki. Przewiduje się jej zwiększenie w latach obowiązywania programu po 10% w każdym kolejnym roku i przeznaczeniu uzyskanych dochodów na remonty i modernizację mieszkaniowego zasobu gminy.

6. Dłużnikom posiadającym zaległości czynszowe umożliwiona zostanie spłata należności w formie rzeczowej.

#### § 7. Analiza potrzeb mieszkaniowych i zasady realizacji.

1. Podstawowym celem władz miasta i gminy jest dążenie do zapewnienia mieszkańcom odpowiednich warunków socjalno-bytowych, zgodnie z obowiązującymi standardami poprzez:

- 1) tworzenie dogodnych warunków umożliwiających zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych jak największej części wspólnoty samorządowej,
- 2) podejmowanie działań mających na celu utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego w stanie, co najmniej nie pogorszonym,
- 3) pozyskiwanie nowych lokali mieszkalnych w miarę posiadanych możliwości,
- 4) współpracowanie z innymi podmiotami dostarczającymi substancji mieszkaniowej w Gminie.

#### § 8. Finansowanie gospodarki mieszkaniowej.

1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są dochody z czynszów za lokale mieszkalne, wpływy z opłat za najem lokali użytkowych, środki z budżetu Gminy na przeprowadzanie niezbędnych remontów. Dodatkowym źródłem dochodów na finansowanie gospodarki mieszkaniowej jest sprzedaż lokali mieszkalnych przez Gminę za szczególnym przeznaczeniem tych środków na inwestycje i remonty budynków mieszkalnych.

2. Remonty i modernizacje finansowane będą z wpływów z tytułu czynszu najmu za lokale, a także z budżetu Gminy.

3. Prognozowana wysokość wydatków na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy w poszczególnych latach, przedstawia poniższa tabela:

| Rok   | 2015   | 2016   | 2017   | 2018   | 2019      |
|-------|--------|--------|--------|--------|-----------|
| kwota | 42.000 | 46.200 | 50.820 | 55.902 | 61.492,20 |

**§ 9.** Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania mieszkaniowego zasobu Gminy.

1. Rodzinom pozostającym w trudnych warunkach materialnych proponowana będzie zmiana lokali na mniejsze i tańsze w utrzymaniu. W tym celu sporządzony zostanie wykaz osób wyrażających wolę zmiany na inny lokal. Wykaz ten będzie na bieżąco aktualizowany i udostępniany na życzenie zainteresowanych najemców.

2. Planuje się podjęcie działań w kierunku zabezpieczenia w budżecie Gminy środków na wykonanie brakujących dokumentacji technicznych budynków, wykonanie inwentaryzacji budynków gminnych.

3. Sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz windykacja zaległości.

4. Prowadzenie właściwej polityki przydziału lokali mieszkalnych w tym socjalnych.

**§ 10.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Wiązów.

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

Przewodniczący Rady Miasta i Gminy Wiązów:  
*E. Mossoń*