



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 18 stycznia 2016 r.

Poz. 301

### **UCHWAŁA NR 107/XVII/2015 RADY MIASTA PIECHOWICE**

z dnia 29 grudnia 2015 r.

#### **w sprawie przyjęcia "Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Piechowice w latach 2016-2020"**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 oraz art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2015 poz. 1515) w związku z 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 (t.j. Dz. U. z 2014 r. poz. 150 ze zm.) Rada Miasta Piechowice uchwala, co następuje:

**§ 1.** Uchwala się "Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Piechowice w latach 2016-2020", stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Piechowice.

**§ 3.** Traci moc uchwała Nr 278/XLVII/09 Rady Miasta Piechowice z dnia 30 grudnia 2009r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2009-2015.

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

Przewodniczący Rady Miasta:  
*P. Zackiewicz*

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr 107/XVII/2015 Rady Miasta Piechowice z dnia 29 grudnia 2015 r.  
w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym  
zasobem Gminy Miejskiej Piechowice w latach 2016-2020”

## **Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Piechowice w latach 2016-2020**

### **I. Wstęp.**

Na podstawie zapisu ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym ( t.j. Dz. U. z 2015 poz. 1515) oraz ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2014 r. poz. 150 ze zm.) określonej w dalszej części jako ustawa o ochronie praw lokatorów, zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych należy do zadań własnych gminy.

Gmina wykonuje swoje zadania zaspokajając potrzeby mieszkaniowe poprzez pozyskanie lokali z zasobów gminy.

Ustawa o ochronie praw lokatorów nałożyła na gminy obowiązek uchwalenia wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na co najmniej pięć kolejnych lat. Dzięki opracowaniu wieloletniego planu, określającego gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy możliwe będzie opracowanie strategii finansowania rozwoju gminnego mieszkalnictwa, poprzez dokonywanie remontów w istniejących obiektach.

Posiadanie przez gminę własnego zasobu mieszkaniowego jest sprawą priorytetową, gdyż zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, gmina ma obowiązek zapewnić lokale socjalne i zamienne na zasadach i w wypadkach przewidywanych ustawą, a także zaspokajać potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.

### **II. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Piechowice, zwanej dalej „Gminą”, w poszczególnych latach z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.**

Mieszkaniowy zasób gminy obejmuje komunalne lokale mieszkalne będące własnością Gminy Miejskiej Piechowice (umowy najmu na czas nieokreślony) oraz lokale socjalne (umowy najmu na okres 3 lat). Zasoby mieszkaniowe Gminy Miejskiej Piechowice według stanu na dzień 30.11.2015 roku obrazuje poniższa tabela:

Lp	Wyszczególnienie	Ilość budynków (szt.)	Ilość lokali komunalnych (szt.)	Powierzchnia (m <sup>2</sup> )
1.	Budynki komunalne w tym lokale socjalne	16	66 6	2 728,91
2.	Budynki wspólnot mieszkaniowych w tym lokale socjalne	67	147 7	7 610,11
	Razem	83	226	10 339,02

Stan techniczny budynków w znacznym stopniu zależy od daty budowy obiektu. Szczegółowe dane przedstawia poniższa tabela:

Data budowy	Budynki ogółem		Lokale komunalne		w tym lokale socjalne	
	Ilość	%	Ilość	%	Ilość	%
przed 1945	76	91,57	218	96,46	13	100,00
1946-1960	1	1,20	1	0,44	-	-
od 1961	6	7,23	7	3,10	-	-
Ogółem	83	100,00	226	100,00	13	100,00

Corocznie na podstawie przeprowadzonych przez zarządcę przeglądów technicznych określa się stan techniczny budynków:

Ocena stanu technicznego	Budynki komunalne		Budynki wspólnot mieszkaniowych		Budynki - ogółem	
	Ilość	%	Ilość	%	Ilość	%
dobry	3	18,75	10	14,93	13	15,66
średni	8	50,00	55	82,09	63	75,90
zły	5	31,25	2	2,98	7	8,44
Ogółem	16	100,00	67	100,00	83	100,00

Z uwagi na zły stan techniczny wielu budynków (58 budynków sprzed 1900 r.) przewidywać można konieczność wykwaterowań w sytuacji ewentualnych katastrof budowlanych powstałych samoczynnie lub na skutek zdarzeń kryzysowych (np: powódzie, huragany i pożary). Kwestie zakwaterowania osób pozbawionych lokalu rozstrzyga Plan zarządzania kryzysowego (obecnie przewiduje się umieszczenie osób potrzebujących w PTSM „Złoty Widok” w Michałowicach).

W okresie obowiązywania niniejszego programu Gmina nie planuje budowy mieszkań komunalnych. Lokale mieszkalne przeznaczone do zasiedlenia uzyskuje się z tzw. „ruchu ludności” - średnio 3-4 lokale rocznie.

Potrzeby mieszkaniowe są jednak wyższe: wg stanu na dzień 30.11.2015 r. na liście mieszkaniowej oczekiwało czterech wnioskodawców.

Na Gminie według stanu na dzień 30.11.2015 r. ciąży cztery wyroki eksmisyjne w których Gmina musi zapewnić lokal lub pomieszczenie socjalne (dotyczy: dwóch osób samotnych, jednej rodziny oraz jednej rodziny z dziećmi).

Corocznie przeprowadzana jest weryfikacja wnioskodawców ujętych na liście mieszkaniowej. Wnioskodawca może zostać skreślony z listy mieszkaniowej w przypadku gdy:

1. przestaje spełniać kryteria do ubiegania się o najem lokalu z zasobu mieszkaniowego gminy,
2. nie przyjął dwóch kolejnych propozycji mieszkaniowych,
3. dane zawarte we wniosku o najem lokalu okażą się nieprawdziwe.

Na dzień 30.11.2015 r. Gmina posiadała 226 lokali mieszkalnych w tym 13 lokali socjalnych.

Prognozuje się następujące utrzymanie zasobu gminy w poszczególnych latach:

- na koniec 2015 r.: 226 lokali komunalnych w tym 13 lokali socjalnych,
- na koniec 2016 r.: 223 lokali komunalnych w tym 15 lokali socjalnych,
- na koniec 2017 r.: 221 lokali komunalnych w tym 16 lokali socjalnych,
- na koniec 2018 r.: 216 lokali komunalnych w tym 16 lokali socjalnych,
- na koniec 2019 r.: 214 lokali komunalnych w tym 16 lokali socjalnych,
- na koniec 2020 r.: 212 lokali komunalnych w tym 16 lokali socjalnych.

W ramach posiadanego zasobu mieszkaniowego gmina wydzieliła 13 lokali wyłączonych ze sprzedaży i przeznaczonych na wynajem jako lokale socjalne. Problemem jest niewystarczająca liczba lokali socjalnych, niezbędna do płynnego zapewnienia takich mieszkań osobom posiadającym niskie dochody, jak również osobom uprawnionym na mocy orzeczonych wyroków eksmisyjnych. Należy podkreślić, że w przypadku niezapewnienia przez Gminę lokali socjalnych osobom, którym sąd w wyroku orzekającym eksmisję przyznał uprawnienie, wierzycielowi przysługuje roszczenie odszkodowawcze od Gminy.

W latach 2015-2020 zakłada się wzrost liczby lokali socjalnych o około 3 co będzie możliwe poprzez dokonywanie przekwalifikowań lokali dla rodzin znajdujących się w trudnej sytuacji materialnej.

### **III. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata**

Niekorzystna struktura wiekowa zasobów powodująca konieczność ponoszenia nakładów finansowych na zatrzymanie procesu postępującej degradacji technicznej budynków mieszkalnych wymaga dalszego angażowania środków finansowych na remonty kapitalne. W szczególności wykonać należy: remonty dachów, elewacji i klatek schodowych, modernizację instalacji wewnętrznych w lokalach. Powszechną wadą zwłaszcza budynków wzniesionych przed 1945 r. jest wadliwa izolacja pozioma i pionowa ścian fundamentowych lub jej całkowity brak. Z powodu ograniczonych środków finansowych w budżecie wspólnot lub gminy (fundusz remontowy) nie wykonuje się wszystkich niezbędnych modernizacji, remontów i wyburzeń.

W celu utrzymania należytego stanu technicznego budynków zadaniem Gminy jest ustalenie priorytetów działań remontowych wynikających z analizy potrzeb, a w szczególności: dokonywanie przeglądów obiektów w zakresie sprawności technicznej instalacji elektrycznej, gazowej, odgromowej oraz stanu elementów konstrukcyjnych budynków, remonty pokrycia dachowego, utrzymanie należytego stanu estetycznego, usuwanie awarii stwierdzonych w wyniku przeglądów zgłaszanych przez mieszkańców. Wskazane jest wzmacnianie tych działań poprzez uświadomienie współwłaścicielom nieruchomości konieczności realizacji remontów części wspólnych, wskazywanie współwłaścicielom nieruchomości źródeł pozyskiwania środków na remonty w postaci kredytów lub pożyczek oraz udzielanie im w tym zakresie pomocy w ich załatwianiu.

Rzeczowy plan remontów i modernizacji przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Rodzaj robót	Ilość budynków w poszczególnych latach				
		2016	2017	2018	2019	2020
1.	Roboty dekarские	4	5	6	5	5

2.	Roboty elewacyjne	1	1	1	1	1
3.	Roboty stolarskie	4	4	4	5	5
4.	Remonty inst. wewn. w lokalach	5	7	7	6	5
5.	Remonty klatek schodowych	1	2	2	2	3
6.	Remonty bieżące i usuwanie awarii w tym:					
	- wymiana inst. gazowej,	7	7	6	5	5
	elektrycznej, wodno-kanalizacyjnej	4	4	5	4	4
	- wymiana urządzeń grzewczych					

Istniejące potrzeby jednak przekraczają plan remontów i modernizacji. Szczegóły przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Rodzaj robót	Ilość lokali w poszczególnych latach				
		2016	2017	2018	2019	2020
1.	Wymiana inst. gazowej elektrycznej, wodno-kanalizacyjnej	3	1	3	2	2
2.	Wymiana urządzeń grzewczych	2	2	2	2	2
3.	Naprawy bieżące	15	10	10	12	13

Z ogólnej ilości budynków komunalnych i wspólnotowych: 83 podłączonych jest do sieci elektrycznej, 80 podłączonych jest do gminnej sieci wodociągowej, 77 posiada gaz przewodowy, 60 podłączonych jest do gminnej sieci kanalizacyjnej, 10 budynków centralne ogrzewanie z kotłowni lokalnych. Nie przewiduje się zmian w powyższym zakresie.

#### IV. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

Od 1998 r. sprzedaż lokali mieszkalnych odbywała się w oparciu o przepisy uchwały Nr 267/XLV/98 Rady Miasta Piechowice z dnia 10.02.1998 r. w sprawie sprzedaży lokali mieszkalnych. Uchwała ta przewidywała bonifikaty dla osób posiadających tytuł prawny do lokalu do wysokości 95 % natomiast przy sprzedaży lokali w budynkach o konstrukcji budowlanej typu „Berlin” do wysokości 99 %.

Obecnie sprzedaż lokali jest prowadzona na podstawie uchwały Rady Miasta Nr 38 VI/2015 z dnia 26.03.2015 r. w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych.

W latach 2016-2020 planuje się sprzedaż na poziomie jednego do pięciu lokali rocznie. Pewna część komunalnych zasobów mieszkaniowych, zwłaszcza tych o niskim standardzie powinna pozostać własnością władz lokalnych i pełnić rolę mieszkań socjalnych dla rodzin o najniższych dochodach.

#### V. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

Wysokość stawki bazowej czynszu ustala się w oparciu o kalkulację kosztów uwzględniających w szczególności koszty administrowania, konserwacji i utrzymania należytego stanu technicznego budynku, utrzymania pomieszczeń wspólnych, w tym opłat za energię elektryczną związaną z oświetleniem klatek schodowych, piwnic i strychów, utrzymania zieleni. Stawkę bazową czynszu dla lokali mieszkalnych ustala

Burmistrz Miasta Piechowice. Stawka czynszu za lokal socjalny wynosi wysokości 50 % stawki najniższego czynszu w gminie obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. t.j. z 2014 r. poz. 150 ze zm.) właściciel ustala stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali uwzględniając czynniki podwyższające lub obniżające ich wartość użytkową w szczególności ze względu na położenie budynku, położenie lokalu, wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ogólnego stanu budynku.

Czynniki podwyższające wysokość stawki czynszu za lokale mieszkalne to: centralne ogrzewanie w mieszkaniu dostarczane z kotłowni lokalnych: +30 %, gaz przewodowy: +25 %, łazienka: +15 %, w.c. w budynku: +10 %.

oraz czynniki obniżające wartości użytkowe lokali wpływające na wysokość czynszu to:

mieszkanie położone w suterenie: -10 %, mieszkanie wspólne tj. wspólne używanie przedpokoju, kuchni lub łazienki: -10 %, kuchnia bez naturalnego oświetlenia: -10 %, mieszkanie bez urządzeń wodno-kanalizacyjnych: -10 %, mieszkanie w budynku przeznaczonym do rozbiórki decyzją administracyjną – budowlaną: -10 %, położenie budynku - osiedle Michałowice: -5 %, położenie budynku - ul. Piastów, ul. Pakoszowska, ul. Turystyczna 5,6,7: -10 %.

W myśl art. 9 ust 8 tej ustawy wartość odtworzeniową lokalu stanowi iloczyn jego powierzchni użytkowej i wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego.

## **VI. 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**

Mieszkaniowym zasobem gminy Piechowice zarządza Zarząd Nieruchomości „Wspólny Dom” Spółka z o.o., która została powołana w oparciu o uchwałę Nr 247/XLIII/02 Rady Miasta w Piechowicach z dnia 28 maja 2002 roku.

Do podstawowych zadań Spółki należy:

- administrowanie i zarządzanie lokalami i budynkami komunalnymi,
- reprezentowanie właściciela we wspólnotach mieszkaniowych,
- realizowanie zadań związanych z zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej (zapewnienie lokali socjalnych, zamiennych),
- planowanie i organizowanie działań remontowych budynków komunalnych,
- prowadzenie spraw związanych z gospodarką ciepłą,
- pobieranie czynszów i windykacja zaległości,
- wykonywanie zadań zleconych przez gminę.

W dniu 25.08.2015 r. Rada Miasta podjęła uchwałę Nr 76/XII/2015 w sprawie wyrażenia zgody na połączenie Spółek: Zakładu Usług Komunalnych Sp. z o.o. i Zarządu Nieruchomości „Wspólny Dom” Sp. z o.o.

Planuje się połączenie spółek do końca pierwszego półrocza 2016 r. Po połączeniu powstała spółka będzie realizowała wszystkie zadania Zarządu Nieruchomości „Wspólny Dom” Spółka z o.o.

## VII. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej będą dochody z czynszów za lokale mieszkalne, wpływy z opłat za najem lokali użytkowych, zaliczki wpłacane przez właścicieli lokali na poczet remontów wynikających z uchwał wspólnot mieszkaniowych oraz ewentualne dotacje z budżetu gminy. Dodatkowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być fundusze Unii Europejskiej.

## VIII. 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

W latach 2016-2020 nie przewiduje się wydatków inwestycyjnych. Pozostałe wydatki na gospodarkę mieszkaniową przedstawia poniższa tabela:

Rok realizacji	Koszty bieżącej eksploatacji (zł)	Zarząd nieruchomościami i wspólnymi (zł)	Koszty remontów i modernizacji (zł)	Ogółem (zł)
2016	48 220	252 900	314 880	616 000
2017	49 000	250 000	318 300	617 300
2018	51 200	250 500	318 300	620 000
2019	53 000	251 500	319 500	624 000
2020	52 600	252 500	319 400	624 500

## IX. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali oraz planowana sprzedaż lokali

Dynamika przemian demograficznych, ekonomicznych i społecznych wymaga stałej analizy obecnych i przyszłych uwarunkowań sektora mieszkaniowego. Gmina realizuje swoje zadania poprzez tworzenie warunków do zaspokajania niezbędnych potrzeb mieszkaniowych, dlatego wobec ograniczonych środków finansowych musi efektywnie wykorzystywać istniejący zasób mieszkaniowy. Na efektywność wykorzystania zasobów powinny mieć wpływ następujące działania:

- systematyczna poprawa stanu technicznego budynków,
- eliminowanie "pustostanów" przez kontrolowanie sposobu użytkowania mieszkań,
- eliminowanie niekontrolowanego podnajmu lokali,

- popieranie zamian pomiędzy najemcami lokali ze względu na trudności w utrzymaniu dużych lokali,
- podejmowanie działań w celu uzyskania zewnętrznego wsparcia finansowego, w tym starań o uzyskanie środków na rewitalizację substancji mieszkaniowej,
- przekazywanie wspólnotom części terenów zewnętrznych i tym samym włączenie właścicieli nieruchomości w proces poprawy stanu technicznego i estetycznego terenów zewnętrznych,
- umożliwienie wspólnotom mieszkaniowym wykupu z bonifikatą terenu przyległego do budynku lub wydzierżawienie terenu w celu jego zagospodarowania,
- racjonalizacja wysokości opłat za wodę poprzez instalację wodomierzy celem ustalenia realnych kosztów poboru wody.

Niniejszy program może ulec zmianie, jeżeli ulegną zmianie warunki lub potrzeby rzutujące na jego realizację, lub na wielkość przyjętych w nim wskaźników.