



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 3 lutego 2016 r.

Poz. 531

UCHWAŁA NR XIV/169/16 RADY GMINY DŁUGOŁĘKA

z dnia 28 stycznia 2016 r.

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Długołęka na lata 2016-2020

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 15 oraz art. 40 ust. 2 pkt 3 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2015 r., poz. 1515 z późn. zm.) 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 (t.j. Dz. U. 2014 r., poz. 150 z późn. zm.) Rada Gminy Długołęka uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Długołęka na lata 2016-2020”.

2. Celem programu jest określenie podstawowych kierunków działania Gminy w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Długołęka.

§ 2. Jako priorytetowe określa się następujące działania:

- 1) stopniowa racjonalizacja i urealnienie opłat czynszu za lokale mieszkalne,
- 2) racjonalne gospodarowanie środkami z budżetu Gminy przeznaczonymi na utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy,
- 3) poprawa stanu technicznego lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy,
- 4) udzielanie racjonalnych bonifikat dla najemców zgłaszających chęć wykupu lokalu,
- 5) dążenie do zacieśnienia współpracy ze wspólnotami mieszkaniowymi w zakresie poprawy stanu technicznego budynków,
- 6) dążenie do sprzedaży lokali znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy,
- 7) kształtowanie odpowiedniej polityki zagospodarowania przestrzennego w zakresie przeznaczenie terenów pod budownictwo mieszkaniowe,
- 8) sprzedaż przyległych terenów niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania obiektów.

Rozdział 2.

Prognoza wielkości oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Długołęka

§ 3. 1. Według stanu na dzień 1 listopada 2015 r. mieszkaniowy zasób Gminy stanowią 32 lokale o łącznej powierzchni użytkowej 1266,39 m², w tym:

- 1) 19 lokali w budynkach stanowiących 100% własność gminy o powierzchni użytkowej 821,11 m²;
- 2) 13 lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy o powierzchni użytkowej 445,28 m².

2. Podstawowym zadaniem Gminy będzie utrzymanie właściwego stanu technicznego lokali i budynków oraz utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy w stanie nie pogorszonym.

3. Ze względu na zapotrzebowanie na lokale z mieszkaniowego zasobu, Gmina będzie dążyła w ramach swoich możliwości do wyodrębniania i adaptacji nowych lokali.

4. W związku z możliwością wykupu lokali przez najemców posiadających umowy najmu na czas nieoznaczony mieszkaniowy zasób Gminy w latach 2016-2020 będzie się sukcesywnie zmniejszał.

5. Prognozowany mieszkaniowy zasób Gminy Długołęka na lata 2016-2020.

Mieszkaniowy zasób Gminy w latach	2016	2017	2018	2019	2020
Ilość lokali socjalnych	7	8	8	8	8
Ilość pozostałych lokali mieszkalnych	27	16	12	11	10
Razem	34	24	20	19	18

§ 4. W okresie obowiązywania niniejszego programu przewiduje się również zmiany statusu lokali mieszkalnych na lokale socjalne, prowadzące do powiększenia zasobu lokali socjalnych, celem realizacji wyroków sądowych, przyznających prawo do lokalu socjalnego z mieszkaniowego zasobu Gminy.

Rozdział 3.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji mieszkaniowego zasobu

§ 5. Jednym z ważniejszych problemów, które należy rozwiązać w dziedzinie gospodarki lokalowej jest stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy. W dużej mierze stan ten wynika z zaawansowanego wieku tego zasobu, jak i jego zużycia wskutek wieloletniego eksploataowania.

§ 6. 1. Przewiduje się, że stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy w latach 2016-2020 jak i warunki zamieszkania w lokalach będą ulegały poprawie wskutek wykonywania odpowiednich i różnorodnych prac z podziałem na branże:

- 1) roboty murarsko-malarskie,
- 2) roboty dekarские,
- 3) roboty stolarskie,
- 4) roboty elektryczne,
- 5) roboty na instalacji wod.-kan. i c.o.,
- 6) roboty zduńskie.

2. Prognozowane nakłady na poprawę mieszkaniowego zasobu Gminy w latach 2016-2020 przedstawiają się następująco:

Prognozowane nakłady w latach	2016	2017	2018	2019	2020
	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000

§ 7. Szczegółowy plan rzeczowo-finansowy remontów mieszkaniowego zasobu Gminy na poszczególne lata, będzie określany w preliminarzu rocznym opracowywanym przez administratora mieszkaniowego zasobu i przedkładanym do akceptacji Gminie Długołęka.

§ 8. Udział w remontach i modernizacjach w budynkach wspólnot mieszkaniowych ustalany będzie na podstawie uchwał podejmowanych przez wspólnoty mieszkaniowe.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali

§ 9. 1. Ilość lokali przeznaczonych do sprzedaży w kolejnych latach określa się na podstawie wniosków najemców.

2. Bezprzetargowa sprzedaż lokali mieszkalnych następuje na wniosek najemcy, z którym zawarto umowę najmu na czas nieoznaczony.

3. Wolne lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy nie przeznaczone do najmu w uzasadnionych przypadkach mogą być zbyte w trybie przetargu.

4. Prognoza sprzedaży lokali mieszkalnych w latach 2016-2020:

2016	2017	2018	2019	2020
11	4	1	1	1

5. W celu osiągnięcia prognozowanej sprzedaży lokali mieszkalnych stosowany będzie system bonifikat z tytułu wykupu lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy, ustalony w odrębnej Uchwale Rady Gminy Długołęka.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 10. Ilekroć w niniejszym rozdziale jest mowa o:

- 1) powierzchni użytkowej lokalu – należy przez to rozumieć definicję wskazaną w art. 2 ust. 1, pkt 7) ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2014 r. poz. 150 ze zm.),
- 2) lokalu z w.c. – należy przez to rozumieć lokal z wydzielonym pomieszczeniem wyposażonym w instalację wodociągowo – kanalizacyjną umożliwiającą podłączenie urządzeń sanitarnych. Za lokal z w.c. uważa się również lokal z łazienką, w którym znajdują się takie urządzenia sanitarne lub lokal z pomieszczeniami na ten cel, a znajdujących się poza lokalem w budynku, w którym znajduje się ten lokal.
- 3) lokalu z łazienką – należy przez to rozumieć lokal z wydzielonym pomieszczeniem wyposażonym w instalację wodociągowo – kanalizacyjną, zimnej i ciepłej wody dostarczanej centralnie bądź z urządzeń do podgrzewania wody zainstalowanych w lokalu, umożliwiających zainstalowanie wanny lub/oraz brodzika i natrysku, dotyczy również pomieszczeń przeznaczonych na ten cel, a znajdujących się poza lokalem w budynku, w którym znajduje się lokal mieszkalny,
- 4) lokalu z ciemną kuchnią – należy przez to rozumieć lokal mieszkalny, w którym znajduje się pomieszczenie kuchenne bez naświetlenia światłem naturalnym i brak jest technicznych możliwości jego wykonania. Nie uznaje się za ciemną kuchnię lokalu jednoizbowego z aneksem kuchennym lub wnęką kuchenną.

§ 11. W celu prowadzenia właściwej gospodarki mieszkaniowym zasobem Gminy, należytego utrzymania technicznego, podniesienia standardu prowadzącego do poprawy warunków mieszkaniowych najemców lokali przyjmuje się zasady polityki czynszowej dla mieszkaniowego zasobu Gminy Długołęka.

§ 12. Kierunki zmian wysokości czynszu:

- 1) uzasadnionym jest stopniowy wzrost stawki maksymalnej do 10% w każdym kolejnym roku obowiązywania programu,
- 2) stawka czynszu nie będzie podwyższana częściej niż 1 raz w roku,
- 3) stawka czynszu za lokale socjalne nie może przekroczyć 50% stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy,
- 4) stawka bazowa czynszu będzie ustalana Zarządzeniem Wójta Gminy Długołęka.

§ 13. 1. Dla mieszkaniowego zasobu gminy ustala się następujące rodzaje czynszów:

- 1) czynsz z tytułu najmu lokali mieszkalnych,
- 2) czynsz z tytułu najmu lokali socjalnych.

2. Miesięczne stawki czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego i socjalnego ustala Wójt Gminy Długołęka z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa.

3. Czynsz z tytułu najmu lokalu mieszkalnego obejmuje:

- 1) wynagrodzenie z tytułu korzystania z lokalu,
- 2) podatek od nieruchomości,
- 3) koszty:
 - a) administrowania,
 - b) konserwacji i remontów niezbędnych do utrzymania technicznego budynku,
 - c) utrzymania zieleni na nieruchomości, w skład której wchodzi lokal mieszkalny,
 - d) utrzymania wszystkich części wspólnych nieruchomości, w szczególności opłat z tytułu remontów, energii elektrycznej, utrzymania czystości i porządku,
 - e) ubezpieczenia nieruchomości.

4. Najemca oprócz czynszu z tytułu najmu lokalu mieszkalnego jest zobowiązany do uiszczania opłat związanych z eksploatacją lokalu niezależnych od właściciela, które między innymi obejmują:

- 1) opłaty z tytułu dostawy energii elektrycznej i ciepłej,
- 2) opłaty z tytułu dostawy wody, odbioru nieczystości płynnych i odpadów stałych w przypadku, gdy wynajmujący nie ujął ich w stawce czynszu.

§ 14. 1. Ustala się czynniki podwyższające i obniżające stawkę bazową czynszu według następujących kryteriów:

- 1) czynniki podwyższające stawkę bazową związane z nakładami poczynionymi w zasobie przez wynajmującego:
 - a) lokal z centralnym ogrzewaniem z zewnątrz: + 30%,
 - b) lokal z w.c. lub łazienką: + 20%,
 - c) lokal w budynku po remoncie kapitalnym: + 80%,
 - d) lokal w budynku po remoncie, w skład którego wchodzi poszczególne elementy nie wykonywane jednocześnie:
 - wymiana pokrycia dachowego: + 30%,
 - wykonanie elewacji budynku: + 30%,
 - remont kapitalny klatki schodowej: + 10%,
 - e) lokal po remoncie kapitalnym: + 50%,
 - f) lokal po remoncie, w skład którego wchodzi poszczególne elementy nie wykonywane jednocześnie:
 - wymiana okien: + 5% za każde okno,
 - wymiana drzwi wejściowych: + 5%,
 - wymiana lub remont stropów: + 20%,
- 2) czynniki obniżające stawkę bazową:
 - a) w.c. poza budynkiem: - 20%,
 - b) lokal z kuchnią bez okna: - 5%,
 - c) mieszkanie w suterenie: - 20%,
 - d) mieszkanie bez urządzeń wodno-kanalizacyjnych: - 20%.

2. Obliczenie ostatecznej stawki z tytułu najmu lokalu mieszkalnego następuje poprzez zsumowanie czynników podwyższających i obniżających stawkę czynszu określonych w ust.1.

3. Obniżenie wysokości czynszu z tytułu najmu lokalu mieszkalnego nie może przekroczyć łącznie 50% stawki bazowej czynszu.

4. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie Wynajmującego, czynsz najmu zmniejsza się zgodnie z ust. 1 pkt 2.

5. Jeżeli najemca dokona we własnym zakresie i na własny koszt ulepszeń w lokalu to przy ustalaniu wysokości czynszu nie stosuje się czynników podwyższających wynikających z dokonanych ulepszeń.

§ 15. 1. W czasie trwania stosunku najmu Wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeżeli w lokalu zostały dokonane ulepszenia lub remont przez Wynajmującego, mające wpływ na wysokość czynszu.

2. Jeżeli Najemca podpisze umowę o remont bądź modernizację najmowanego lokalu mieszkalnego, a zakres remontu leży po stronie Wynajmującego, obowiązującą stawkę czynszu obniża się o 50 %, na okres nie dłuższy niż 6 miesięcy.

3. W przypadku zmiany wysokości stawki bazowej czynszu, Wynajmujący zobowiązany jest do sporządzenia protokołu stwierdzającego fakt powstania czynników przedstawionych w § 14 ust. 1 niniejszej uchwały.

4. Czynniki obniżające stawkę bazową z tytułu najmu lokalu mieszkalnego nie dotyczą lokali socjalnych.

§ 16. 1. Na wniosek najemcy lokalu istnieje możliwość zastosowania obniżek czynszu na okres 12 miesięcy ze względu na wysokość dochodu gospodarstwa domowego najemcy.

2. Wysokość dochodu brutto gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżki czynszu dla lokali mieszkalnych określa się w następujący sposób:

- 1) dla osoby samotnej, której średni dochód miesięczny za okres ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza kwoty 75 % najniższej emerytury – w wysokości 10 %,
- 2) dla rodzin, których średni dochód miesięczny wszystkich członków gospodarstwa domowego na osobę za okres ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza kwoty 50 % najniższej emerytury – w wysokości 20 %.

3. Obniżka czynszu przysługuje najemcom spełniającym kryterium określone w ust. 1 zajmującym lokal, którego powierzchnia użytkowa nie przekracza:

- 1) 20 m² – dla 1 osoby i 2 osób,
- 2) 25 m² – dla 3 osób,
- 3) 30 m² – dla 4 osób,
- 4) 35 m² – dla 5 osób,
- 5) 40 m² – dla 6 osób i więcej osób,

4. Warunkiem zastosowania obniżki czynszu z tytułu najmu lokalu jest brak zaległości w opłacaniu czynszu przez najemcę na dzień złożenia wniosku.

5. O obniżkę czynszu mogą ubiegać się najemcy lokali mieszkalnych, które stanowią własność Gminy, za wyjątkiem najemców lokali socjalnych, pomieszczeń tymczasowych oraz najemców, którym wypowiedziano umowę najmu, a termin wypowiedzenia jeszcze nie upłynął.

Rozdział 6.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Długoleka

§ 17. 1. Czynności związane z zarządzaniem i administrowaniem mieszkaniowym zasobem Gminy zostały powierzone spółce pn. Zakład Usług Komunalnych sp. z o.o. z siedzibą przy ul. Wilczyckiej 14 w Kiełczowie.

2. Do zadań w zakresie czynności związanych z zarządzaniem i administrowaniem mieszkaniowym zasobem należy m. in.:

- 1) prowadzenie spraw remontowych, a także nadzór nad ich realizacją i eksploatacją;
- 2) prowadzenie obsługi technicznej, eksploatacji i finansowej zasobu mieszkaniowego;

- 3) zawieranie umów najmu lokali mieszkalnych, socjalnych i pomieszczeń tymczasowych;
- 4) windykację należności gminnych dotyczących zarządzanego zasobu oraz prowadzenie spraw o eksmisję z tego zasobu;
- 5) wypracowanie i wdrażanie racjonalnego systemu zarządzania zasobem;
- 6) reprezentowanie Gminy Długołęka jako właściciela należącego do poszczególnych Wspólnot Mieszkaniowych.

3. 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.

4. Wysokość stawek, o których mowa w ust. 3 ustalona zostanie na podstawie uchwał podjętych przez wspólnoty.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

§ 18. 1. Podstawowym źródłem utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy są:

- 1) wpływy z tytułu najmu lokali mieszkalnych,
- 2) wpływy z tytułu najmu lokali socjalnych,
- 3) wpływy z tytułu wynajmu lokali użytkowych.

2. Źródłem finansowania mieszkaniowego zasobu Gminy mogą być środki z budżetu Gminy.

3. Gmina Długołęka przewiduje również możliwość korzystania ze środków finansowych Banku Gospodarstwa Krajowego w ramach programów rządowych wspierania budownictwa mieszkaniowego.

Rozdział 8.

Prognoza wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego w latach 2016-2020

§ 19. W latach 2016-2020 prognoza wydatków, które poniesie Gmina Długołęka na finansowanie mieszkaniowego zasobu Gminy będzie przedstawiała się następująco:

Lp.	Rodzaj kosztów	Wydatki w poszczególnych latach obowiązywania programu				
		2016	2017	2018	2019	2020
1.	Koszty bieżącej eksploatacji mieszkaniowego zasobu Gminy w tym: media, ubezpieczenie, usługi kominiarskie, przeglądy	12 400	13 500	11 800	11 800	11 800
2.	Koszty remontów budynków i lokali	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000
3.	Koszty zarządu częściami wspólnymi budynków:	108 700	109 800	115 200	114 700	114 700
4.	Razem:	221 100	223 300	227 000	226 500	226 500

Rozdział 9.

Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy

§ 20. Gmina Długołęka w należących do niej w całości bądź częściowo budynkach mieszkalnych będzie sukcesywnie wyodrębniała własność lokali wraz z udziałami w nieruchomości wspólnej, celem umożliwienia wykupu lokalu mieszkalnego przez najemców.

§ 21. Mając na uwadze trudną sytuację mieszkaniową należy przestrzegać następujących zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

- 1) Przygotowanie projektów rozwiązań mających na celu maksymalne wykorzystanie zasobu poprzez:
 - a) coroczne przygotowanie szczegółowych planów remontowych,

- b) przestrzeganie zasad wynajmu lokali osobom, które nie są same w stanie zabezpieczyć elementarnych potrzeb mieszkaniowych,
 - c) proponowanie zamian lokali ze szczególnym uwzględnieniem sytuacji materialnej osób i powierzchni mieszkań.
- 2) Zwiększenie skuteczności ściągalności opłat czynszowych celem zapobiegania powstawaniu z tego tytułu zaległości poprzez stosowanie następujących środków:
- a) reagowanie po pierwszym pojawieniu się zaległości czynszowych,
 - b) pomoc w staraniach o uzyskanie dodatku mieszkaniowego,
 - c) proponowanie zamiany lokalu mieszkalnego na inny, tańszy w eksploatacji.

Rozdział 10. Przepisy końcowe

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Długołęka.

§ 23. Traci moc Uchwała Nr IV/69/11 Rady Gminy Długołęka z dnia 25 marca 2011 r. w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania mieszkaniowym Zasobem Gminy Długołęka na lata 2011-2015.

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

Przewodniczący Rady Gminy:
S. Azarewicz