



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 12 stycznia 2017 r.

Poz. 194

### UCHWAŁA NR XXX/195/16 RADY MIEJSKIEJ STRONIA ŚLĄSKIEGO

z dnia 30 grudnia 2016 r.

#### w sprawie uchwalenia **Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Stronie Śląskie na lata 2017-2021.**

Na podstawie 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 jednolity: Dz.U. z 2016 r., poz. 1610) **Rada Miejska Stronia Śląskiego uchwala, co następuje:**

#### **Rozdział 1.**

##### **Postanowienia ogólne.**

§ 1. Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Stronie Śląskie na lata 2017-2021 z uwzględnieniem jego wielkości, potrzeb remontowych i wysokości wydatków z tym związanych, planowanej sprzedaży, polityki czynszowej, zasad zarządzania, źródeł finansowania oraz innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania tym zasobem.

#### **Rozdział 2.**

##### **Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Stronie Śląskie w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.**

§ 2. 1. Mieszkaniowy zasób, objęty wieloletnim programem, stanowią lokale mieszkalne w tym lokale socjalne położone w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Gminy Stronie Śląskie.

**Tabela nr 1. Wielkość i struktura własnościowa mieszkaniowego zasobu Gminy Stronie Śląskie**

Mieszkaniowy zasób Gminy Stronie Śląskie	Ilość budynków	Ilość gminnych lokali mieszkalnych	w tym ilość lokali socjalnych
		Powierzchnia w m <sup>2</sup>	Powierzchnia w m <sup>2</sup>
Budynki mieszkalne w tym:	26	137	40
		5154	1064
1) Budynki stanowiące własność Gminy	3	89	40
		3153	1064
2) Budynki wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy	23	48	0
		2001	0

2. 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 celu planuje się w roku 2018 przebudowę i adaptację jednego budynku na 14 lokali socjalnych.

<b>Tabela nr 2. Prognoza dotycząca wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Stronie Śląskie (stan na 31 grudnia każdego roku).</b>					
<b>Zasób mieszkaniowy</b>	<b>Lata</b>				
	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>
lokale mieszkalne	93	75	71	67	63
lokale socjalne	40	54	54	54	54
<b>Ogółem zasób mieszkaniowy</b>	<b>133</b>	<b>129</b>	<b>125</b>	<b>121</b>	<b>117</b>
<b>Pow. w m<sup>2</sup></b>	<b>5010</b>	<b>4860</b>	<b>4715</b>	<b>4560</b>	<b>4416</b>

3. Budynki, w których usytuowane są lokale stanowiące własność Gminy wybudowane są w latach przedwojennych za wyjątkiem budynków przy ul. Morawka – pozyskanych od Województwa Dolnośląskiego, wybudowanych w latach 50 XX w. oraz budynku przy ul. Zielonej 5, stanowiącego 100% własność Gminy, wybudowanego w latach 70 XX w.

4. Przeciętny stan techniczny zasobów mieszkaniowych w budynkach stanowiących współwłasność Gminy jest zadowalający. Wszelkie remonty i modernizacje wykonują wspólnoty mieszkaniowe.

5. Budynek przy Zielonej 5 jako hotel robotniczy został przebudowany na cele mieszkalne – uzyskano pełnostandardowe lokale mieszkalne. W ramach przebudowy dokonano remontu kapitalnego polegającego m.in. na dociepleniu elewacji i dachu (wg standardów określonych wcześniej wykonanym audytem termooenergetycznym), wymianie wszystkich instalacji i przebudowie wnętrza, wymianie stolarki okiennej i drzwiowej. Stan techniczny budynku na chwilę obecną określa się na bardzo dobry. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy (budynki stanowiące w 100 % własność Gminy Stronie Śląskie) przedstawia tabela nr 3. Uzależniony jest on od wieku budynków, wykonanych w przeszłości remontów oraz bieżącego utrzymania.

<b>Tabela nr 3. Prognoza stanu technicznego budynków stanowiących własność Gminy Stronie Śląskie.</b>						
<b>Lp.</b>	<b>Wyszczególnienie</b>	<b>lata</b>				
		<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>
1	2.	3	4	5	5	5
1.	Stan techniczny dobry	61	89	89	89	89
	Lokale socjalne	40	54	54	54	54
	Lokale mieszkalne	21	35	35	35	35
2.	Stan techniczny zadowalający	-	-	-	-	-
	Lokale socjalne	-	-	-	-	-
	Lokale mieszkalne	-	-	-	-	-
3.	Stan techniczny niezadowalający	28	-	-	-	-
	Lokale socjalne	-	-	-	-	-
	Lokale mieszkalne	28	-	-	-	-

### **Rozdział 3.**

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

§ 3. 1. Potrzeby remontowe w budynkach, których współwłaścicielem jest Gmina, ustalone są przez zarządców budynków mieszkalnych, w których Gmina posiada udziały. Wynika to z uchwał wspólnot mieszkaniowych podjętych w tym zakresie.

2. W celu zmniejszenia kosztów utrzymania budynków stanowiących współwłasność Gminy, dążyć należy do zbywania pojedynczych mieszkań we wspólnotach mieszkaniowych, gdzie Gmina ma niewielkie udziały.

3. Jako priorytetowe uznaje się przeprowadzenie remontów wynikających z wymogów bezpieczeństwa.

4. Corocznie będzie ustalany plan koniecznych remontów uwzględniający realne możliwości finansowe Gminy.

5. W budynkach przejętych od Województwa Dolnośląskiego przy ul. Morawka 42 i 43 planuje się w latach 2017 - 2018 r., w celu pozyskania 28 pełnostandardowych lokali mieszkalnych (w tym 14 socjalnych), dokonać przebudowy polegającej m.in. na wymianie całej infrastruktury technicznej, włączeniu centralnego ogrzewania w sieć miejską, wykonaniu termomodernizacji, wymianie pokrycia dachu i adaptacji wnętrza na lokale mieszkalne.

6. W związku z obowiązującym stanem faktycznym dotyczącym stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy, opisanym w § 2 ust. 3-5 niniejszej uchwały, nie przeprowadzono analizy odnośnie potrzeb oraz planu remontów i modernizacji w rozbiciu na poszczególne lata. Związane jest to z bardzo dobrym stanem technicznym budynku, zlokalizowanym w Stroniu Śląskim przy ul. Zielonej 5, będącym własnością Gminy, w którym na czas obowiązywania niniejszego programu nie przewiduje się wykonania remontów i modernizacji.

### **Rozdział 4.**

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

§ 4. 1. Planowana wielkość sprzedaży lokali mieszkalnych uzależniona jest od zgłaszanych przez najemców wniosków o wykup lokalu.

2. Planuje się sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2017-2021 w ilości około 20, po 4 w każdym roku.

3. Z wyjątkiem lokali socjalnych, wszystkie pozostałe lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy mogą być przeznaczone do sprzedaży.

4. Gmina ma prawo wyłączyć ze sprzedaży te lokale, których sprzedaż jest sprzeczna z interesem gminy.

5. Zasadniczym celem sprzedaży winno być uporządkowanie struktury własności. Dlatego też preferuje się jednoczesną sprzedaż wszystkich mieszkań znajdujących się w budynku, w wyniku czego budynek przestaje być własnością gminy.

6. Zakłada się, że w zasobie Gminy pozostaną w większości mieszkania wynajmowane przez osoby o niskich dochodach, osoby starsze, których nie stać na wykup zajmowanych lokali.

### **Rozdział 5.**

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

§ 5. 1. Polityka czynszowa powinna zmierzać do takiego ukształtowania stawek czynszu, aby wpływy z czynszów pokrywały rzeczywiste koszty utrzymania budynków, a w szczególności koszty administrowania, konserwacji i bieżących remontów.

2. Ze względu na specyfikę zasobu mieszkaniowego Gminy, nie będą stosowane w polityce czynszowej czynniki podwyższające i obniżające stawkę bazową ze względu na położenie budynku, położenie lokalu w budynku oraz ogólny stan techniczny budynku.

3. Ustala się następujące czynniki obniżające i podwyższające stawkę bazową:

1) czynniki obniżające stawkę czynszu:

a) 2% za lokal jednoizbowy (bez kuchni, wnęki kuchennej albo kuchni wspólnej),

- b) 17% za lokal ze wspólną używalnością kuchni, łazienki lub w.c.,
- c) 6% w przypadku mieszkania z kuchnią, która nie ma bezpośredniego oświetlenia naturalnego,
- d) 8% za brak wyposażenia lokalu w każde z niżej wymienionych urządzeń:
  - jeżeli do budynku nie ma doprowadzonej instalacji wodnej i kanalizacyjnej,
  - centralne ogrzewanie – dotyczy ogrzewania energią cieplną dostarczaną z elektrociepłowni, ciepłowni, kotłowni lokalnych (osiedlowych, domowych),
  - gaz przewodowy,

2) czynniki podwyższające stawkę czynszu:

- a) 8% za wyposażenie lokalu w każde z niżej wymienionych urządzeń:
  - doprowadzenie instalacji wodnej i kanalizacyjnej,
  - centralne ogrzewanie – dotyczy ogrzewania energią cieplną dostarczaną z elektrociepłowni, ciepłowni, kotłowni lokalnych (osiedlowych, domowych),
  - gaz przewodowy.

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

5. Czynniki obniżające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.

#### **Rozdział 6.**

**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. 1. Zarządzaniem zasobem mieszkaniowym Gminy zajmuje się Burmistrz.

2. Zarządzanie budynkami, w których wyodrębniono własność lokali, wykonywane jest z uwzględnieniem woli właścicieli lokali wyrażonej w formie uchwał wspólnot mieszkaniowych.

#### **Rozdział 7.**

**Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.**

§ 7. 1. W latach obowiązywania programu, finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł:

- 1) wpływów z czynszów za lokale mieszkalne,
- 2) dochodów ze sprzedaży zasobu mieszkaniowego,
- 3) z innych środków budżetowych gminy,
- 4) ze środków zewnętrznych przeznaczonych na wspieranie mieszkalnictwa.

2. W budynkach wielolokalowych, w których sprywatyzowano część lokali, finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie ze środków budżetowych oraz środków pochodzących od właścicieli lokali, proporcjonalnie do posiadanych udziałów w częściach wspólnych budynku.

#### **Rozdział 8.**

**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.**

<b>Tabela nr 4. Przewidywana wysokość wydatków.</b>					
<b>Rodzaj wydatków</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>
Koszty bieżącej eksploatacji	20 000	23 000	24 000	26 000	27 000
Koszty zarządu	15 100	13 400	12 500	12 500	12 500

Koszty remontów i modernizacji	30 000	30 000	35 000	35 000	35 000
Wydatki inwestycyjne	860 000	-	-	-	-
Ogółem:	910 000	53 000	59 000	61 000	62 000

#### **Rozdział 9.**

#### **Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.**

§ 8. 1. Nie przewiduje się w całym okresie obowiązywania wieloletniego programu, zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali, gdyż nie planuje się kompleksowych remontów wymagających czasowego wykwaterowania mieszkańców.

2. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem określa się następujące zasady:

- 1) należy dążyć do sprzedaży wszystkich lokali mieszkalnych dotychczasowym najemcom, z wyłączeniem lokali socjalnych,
- 2) w przypadku, gdy w budynkach wspólnotowych pozostają pojedyncze lokale mieszkalne będące własnością gminy, najemcom tych lokali, którzy nie skorzystają z oferty kupna lokalu mieszkalnego, należy zaproponować inny lokal, wypowiadając stosunek najmu z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia,
- 3) w przypadku zwolnienia lokalu należy dążyć do jego sprzedaży w drodze przetargu publicznego.

**Tabela nr 5. Planowana sprzedaż zasobu mieszkaniowego Gminy Stronie Śląskie.**

Lp.	Adres	Ilość mieszkań ogółem	Ilość mieszkań stanowiących własność Gminy	Ilość mieszkań do zbycia
1.	ul. Mickiewicza 13	8	1	1
2.	ul. Kościuszki 39	10	1	1
3.	ul. Kościuszki 63	6	1	1
4.	Strachocin 4	4	1	1
5.	ul. Dolna 14A	8	1	1
6.	ul. Dolna 16	5	1	1
7.	Kletno 12	3	1	1
8.	Kościuszki 67	13	1	1

#### **Rozdział 10.**

#### **Przepisy końcowe.**

§ 9. Traci moc uchwała nr IV/31/07 Rady Miejskiej w Stroniu Śląskim z dnia 29 stycznia 2007 r. w sprawie ustalenia zasad polityki czynszowej.

§ 10. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Stronie Śląskiego.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej:  
R. Wiktor