

UCHWAŁA NR XXX/295/2005
Rady Miasta i Gminy Wiązów
z dnia 1 września 2005 r.

W sprawie uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wiązów na lata 2005 – 2009”.

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 (Dz. U. Nr 142, poz. 1591 z 2001 r. ze zmianami) oraz art. 4 i art. 21 ust. 1 pkt 1 ust. z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. Nr 31, poz. 266 z 2005 r.)

Rada Miasta i Gminy Wiązów uchwala, co następuje:

§ 1

Postanowienia ogólne:

1. Przyjmuje się „Wieloletni plan gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wiązów na lata 2005 – 2009”.
2. Zastrzega się możliwość aktualizacji programu w miarę zaistniałych potrzeb.
3. Program swoim zakresem obejmuje:
 - prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne,
 - analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata,
 - planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach,
 - zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu,
 - 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,
 - źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach,
 - 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,
 - inne działania mające na celu poprawę i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 2

Analiza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego.

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

- mieszkalne,
- socjalne.

2. Według danych na dzień 31 grudnia 2004 r. mieszkaniowy zasób gminy stanowi 86 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 3764,24 m², w tym:

- 15 lokali o powierzchni 843,72 m² w budynkach stanowiących własność gminy,
 - 71 lokali o powierzchni 2920,52 m² w budynkach, których gmina jest współwłaścicielem
- Średnia powierzchnia lokalu mieszkalnego wynosi 43,78 m².

3. W skład w/w zasobu wchodzi 5 lokali socjalnych o łącznej powierzchni 112,15 m², średnia powierzchnia lokalu socjalnego wynosi 22,43 m².

4. W zasobach mieszkaniowych gminy Wiązów zamieszkuje 250 osób, co stanowi około 3,28% mieszkańców gminy. Z tego 6 osób zamieszkuje w lokalach socjalnych.

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

6. Nieruchomości stanowiące mieszkaniowy zasób gminy, będące własnością gminy to budynki wybudowane w okresie przedwojennym. Budynki nie posiadające instalacji CO., ani instalacji gazowej. 31 lokali mieszkań usytuowanych w Wiązowie przyłączonych jest do sieci kanalizacyjnej. Wszystkie lokale mieszkalne i dwa lokale socjalne podłączone są do sieci wodociągowej. 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.

7. Prognoza dotycząca wielkości mieszkaniowego zasobu gminy.

Rok	Powierzchnia mieszkaniowego zasobu Gminy (m ²)	Łączna ilość lokali gminnych	W tym lokali socjalnych
2005	3764,24	86	3
2006	3479,32	81	3
2007	3269,57	76	3
2008	3013,62	71	3
2009	2720,52	66	3

§ 3

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

Budynkami stanowiącymi mieszkaniowy zasób gminy oraz lokalami gminnymi znajdującymi się w budynkach będących współwłasnością gminy zarządzania i administruje w imieniu gminy zakład budżetowy gminy – Zakład Gospodarki Komunalnej w Wiązowie, którego

uprawnienia i zadania w tej kwestii określa uchwała Nr XI/74/91 Rady Miasta i Gminy Wiązów z dnia 18.12.1991 r.

§ 4

Analiza potrzeb remontowych.

1. Większość budynków wymaga modernizacji ze względu na ich wiek i stan techniczny. Z przeglądu stanu technicznego budynków znajdujących się w zarządzie Zakładu Gospodarki Komunalnej w Wiązowie, przeprowadzonego w 2005 roku wynika, że większość budynków nie posiada wentylacji, wymaga remontów i malowania kominów, malowania klatek schodowych oraz remontów dachów. Szacowany koszt bieżących remontów lokali mieszkalnych według danych Zakładu Gospodarki Komunalnej – zarządcy budynków wynosi w 2005 roku 29.200, zł. Na przestrzeni kolejnych lat wydatki na niezbędne, bieżące remonty kształtować się będą na podobnym poziomie.
2. W zasobach mieszkaniowych gminy brak jest budynków nowo wybudowanych o pełnym standardzie technicznym, z pełnym wyposażeniem.
3. Priorytetowym zadaniem na kolejne lata jest podjęcie działań zmierzających w kierunku zapewnienia bezpieczeństwa najemcom lokali i utrzymania zasobów w stanie co najmniej nie pogorszonym, a w szczególności sprawnej instalacji elektrycznej, przewodów dymowych i wentylacyjnych oraz sprawnej stolarki okiennej i drzwiowej.
4. Z uwagi na prowadzoną politykę sprzedaży mieszkań ich najemcom oraz niskie czynsze za najem lokali, które nie pokrywają potrzeb remontowych, nie przewiduje się w najbliższych latach remontów nieruchomości gminnych, jedynie niezbędne prace remontowe, konieczne do zapewnienia bezpieczeństwa mieszkańcom lokali. Finansowanie prac remontowych odbywać się będzie poprzez składanie przez zarządcę wniosków do Burmistrza Miasta i Gminy Wiązów o udzielenie dotacji z przeznaczeniem na wskazane zadanie remontowe.

§5

Polityka sprzedaży mieszkań.

1. Na podstawie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz uchwały Rady Miasta i Gminy Wiązów Nr 317/XXXIII/98 w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Miasta i Gminy Wiązów z dnia 29.04.1998 r., prowadzona jest polityka umożliwiająca wykup lokali ich najemcom. Ze sprzedaży wyłączone są lokale znajdujące się w budynkach przeznaczonych do remontu kapitalnego i do wyburzenia oraz w budynkach, w których przewidywana jest zmiana funkcji, budynkach użyteczności publicznej (Szkoła Podstawowa w Wawrzychowie) oraz lokale zakładowe. Można odmówić także sprzedaży lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach wpisanych do rejestru zabytków oraz takich, w których powierzchnia lokali użytkowych przewyższa powierzchnię lokali mieszkalnych. Sprzedaży podlegać będą lokale nabywane do gminnego zasobu mieszkaniowego na podstawie komunalizacji mienia Skarbu Państwa i z innych tytułów.

2. Plan sprzedaży lokali:

Rok	Ilość lokali	Powierzchnia lokali (m ²)
2005	5	284,92
2006	5	209,75
2007	5	255,95
2008	5	293,1
2009	5	205,1

3. Przyjmuje się, że w okresie obowiązywania programu, sprzedaż lokali utrzymywać się będzie na tym samym poziomie, ponieważ od roku 1994 zdecydowana większość najemców zainteresowanych wykupem już to uczyniła. Od 1994 roku do 2004 sprzedano 274 lokale mieszkaniowe, przy czym szczytowy okres sprzedaży przypadł na rok 1994.
4. Zakłada się, że w zasobie gminy pozostaną lokale socjalne oraz w większości lokale o najniższym standardzie, wynajmowane przez osoby samotne lub starsze oraz rodziny, których dochody nie pozwalają na wykup mieszkania oraz partycypowanie w przyszłości w remontach części wspólnych nieruchomości.

§6

Zasady polityki czynszowej.

1. Stawka bazowa czynszu ustalana jest przez Burmistrza Miasta i Gminy Wiązów na wniosek zarządcy lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy. Czynniki wpływające na podwyższenie, bądź obniżenie czynszu określone są w odrębnej uchwale. Czynniki tych nie stosuje się do lokali socjalnych.
2. Nie planuje się obniżenia czynszu najemcom o niskich dochodach. Pomoc rodzinom w trudnej sytuacji finansowej jest i będzie realizowana na podstawie zabezpieczenia w budżecie Miasta Gminy Wiązów środków na wypłaty dodatków mieszkaniowych przyznawanych na podstawie odrębnych przepisów regulujących zasady ich przyznawania.
3. Stawka czynszu za lokale socjalne wynosi 50% stawki bazowej czynszu.
4. Przyjmuje się, że stawka czynszu nie będzie podwyższana częściej niż raz w roku.
5. Ze względu na trudną sytuację najemców lokali komunalnych nie planuje się skokowego wzrostu stawki bazowej czynszu. Uznaje się za uzasadniony stopniowy wzrost stawki maksymalnie do 10% w każdym kolejnym roku obowiązywania programu i przeznaczenia uzyskanych dochodów na remonty i modernizację mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 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:
 - tworzenie dogodnych warunków umożliwiających zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych jak największej części wspólnoty samorządowej,
 - podejmowanie działań mających na celu utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego w stanie co najmniej nie pogorszonym.

§ 8

Finansowanie gospodarki mieszkaniowej.

1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są przychody z tytułu najmu lokali mieszkalnych, które w roku 2005 wynoszą 3190,14 zł. miesięcznie, z czego ściągane jest ok. 50%. W stosunku do osób nie wywiązujących się z obowiązku płacenia czynszu, zarządca lokali – Zakład Gospodarki Komunalnej podejmuje czynności prawne.

Koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego w roku 2004 wyniosły 14.129,31 zł. w tym:

- podatek od nieruchomości – 9.210,00 zł.
 - zakup energii na klatkach schodowych – 2.900,04 zł.
 - ubezpieczenia budynków- 655,00 zł.
 - zakup materiałów i wyposażenia (usuwanie usterek) – 352,31 zł.
 - usługi kominiarskie – 1012,00 zł.
2. Planuje się, że w kolejnych latach koszty te będą wzrastały o średnio 10% w skali roku, co daje następującą wartość:

Rok	2005	2006	2007	2008	2009
Kwota	15.542,24	17.096,46	18.806,11	20.686,72	22.755,40

3. Z uwagi na to, iż należność z tytułu płaconego przez najemców czynszu nie pokrywa kosztów utrzymania lokali mieszkaniowych będących w zasobach gminy, konieczne jest wygospodarowanie dodatkowych środków na utrzymanie substancji mieszkaniowej, w tym także niezbędne remonty substancji mieszkaniowej, z budżetu gminy. W tym celu zarządca lokali – Zakład Gospodarki Komunalnej powinien wystąpić do gminy z wnioskiem o zabezpieczenie w budżecie gminy na dany rok środków na utrzymanie lokali i ewentualne konieczne remonty. Termin składania wniosku do budżetu Miasta i Gminy Wiązów określają odrębne przepisy.

§ 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.

§ 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.

Uzasadnienie

**do uchwały Nr XXX/295/2005 Rady Miasta i Gminy Wiązów z
dnia 1 września 2005 r. w sprawie uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania
mieszkaniowym zasobem gminy Wiązów na lata 2005 – 2009”**

Na podstawie ustawy z dnia 21.06.2001 r. w ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego Rada Gminy zobowiązana jest do opracowania i uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na co najmniej pięć lat. Ustalenia zawarte w programie określają politykę gminy w zakresie gospodarowania zasobem mieszkaniowym przez najbliższe pięć lat. Określają także kierunki i zasady postępowania z zasobem mieszkaniowym oraz stan techniczny i potrzeby finansowe w tej kwestii.