

Uchwała Nr XXXIX/185/2013
Rady Miasta Świeradów-Zdrój
z dnia 30 stycznia 2013 roku

w sprawie: wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy
Miejskiej Świeradów-Zdrój w latach 2013 – 2018 .

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15, art. 40 ust. 2 pkt. 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zmianami) oraz art. 21 ust. 1 pkt. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zmianami) uchwala się, co następuje :

§ 1

Rozdział I
Postanowienia ogólne

§1

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) Burmistrzu – należy przez to rozumieć Burmistrza Miasta Świeradów-Zdrój,
- 2) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Miejską Świeradów-Zdrój,
- 3) Radzie – należy przez to rozumieć Radę Miasta Świeradów-Zdrój,
- 4) Urzędzie – należy przez to rozumieć Urząd Miasta Świeradów-Zdrój,
- 5) Ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2005r., nr 31 poz. 266 ze zmianami),
- 6) zasobie mieszkaniowym – należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób Gminy Miejskiej Świeradów-Zdrój.

Rozdział II
Wielkość zasobów oraz prognoza dotycząca zmian

§ 2

1. Ogólna powierzchnia zasobu mieszkaniowego na dzień 31.12.2012 r. wynosi: 6.392,58 m²,
Struktura mieszkań przedstawiona jest w poniższej tabeli.

Tablica 1

Wyszczególnienie	Ilość budynków	Ilość lokali	Powierzchnia mieszkalna w m ²
Zasób mieszkaniowy w budynkach stanowiących 100% własność Gminy	13	75	2.985,50
Zasób mieszkaniowy w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy	33	104	3.407,08
RAZEM	46	179	6.392,58

W tym lokali socjalnych: Tablica 2

Wyszczególnienie	Ilość lokali	Powierzchnia mieszkalna w m ²
Zasoby miejskie	18	311,57

2. Konstrukcje budynków (w tym budynki z lokalami socjalnymi):

- budynki mieszkalne konstrukcji murowanej w wieku 30-100 lat

3. Stan techniczny budynków:

L.p.	Adres	Stan budynku	Uwagi
1	Ul. 11-go Listopada 29	zły	
2	Ul. Dworcowa 1	zły	
3	Ul. Stefana Batorego 3	zły	Do wykwaterowania i sprzedaży
4	Ul. Główna 11	zły	
5	Ul. Izerska 1	zły	
6	Ul. Kolejowa 3	zły	
7	Ul. Leśna 13	zły	
8	Ul. Mickiewicza 2	dostateczny	Do wykwaterowania i sprzedaży
9	Ul. Prusa 1	zły	Do wykwaterowania i sprzedaży
10	Ul. Sanatoryjna 1	zły	
11	Ul. Sanatoryjna 45	dostateczny	
12	Ul. Kazimierza Wielkiego 1	zły	
13	Ul. Myśliwska 5	dostateczny	

Gdzie:

- zły oznacza budynek, którego stan techniczny kwalifikuje go do natychmiastowego remontu przynajmniej jednego elementu konstrukcyjnego
- dostateczny oznacza budynek, który wymaga remontu jednego elementu konstrukcyjnego

4. Prognozowany stan ilościowy lokali mieszkalnych i socjalnych

L.p	Treść/rok	2013	2014	2015	2016	2017	2018
1	Planowana ilość lokali mieszkalnych / w tym socjalnych ogółem	150-160 / 18	130-150 / 20	110-120 / 22	110-120 / 24	100-110 / 26	100-110 / 28
2	Planowana ilość pozyskanych lokali mieszkalnych	0	2	0	10	0	10
3	Planowa Ilość pozyskanych lokali socjalnych	0	2	2	2	2	2

Rozdział III

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali w latach 2013 – 2018

§ 3

1. Gmina Miejska Świeradów-Zdrój jako właściciel zasobu mieszkaniowego dokonuje okresowych przeglądów technicznych. Szacuje na ich podstawie koszty remontów oraz przygotowuje plany rzeczowo-finansowe.

2. W celu utrzymania należytego stanu technicznego ustala się priorytety działań remontowych wynikające z analizy potrzeb budynków, które obejmują w szczególności:

- remonty i wymiany pokryć dachowych,
- likwidacja pokryć dachowych z azbestu,
- wymiana i modernizacja instalacji: grzewczych, elektrycznych, wodnokanalizacyjnych,
- rewitalizacja zabytkowych elewacji,
- wymiana źródeł ciepła na ekologiczne oparte na paliwie gazowym w szczególności w strefie „A” ochrony uzdrowiskowej,
- termomodernizacja budynków, z zastosowaniem docieplenia ścian i dachów.

Czynności te mają utrzymać substancję budynkową w nie pogorszonej formie technicznej.

Remonty finansowane są ze środków własnych Gminy. Dopuszcza się pozyskiwanie na ten cel środków zewnętrznych.

Rozdział IV

Planowana sprzedaż lokali w poszczególnych latach

§ 4

1. W programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2013-2018 przewiduje się sprzedaż lokali mieszkalnych.

Sprzedaż prowadzona będzie z zachowaniem zasad wynikających z ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. (tj. Dz. U. Z 2010r. Nr 102, poz. 651 ze zm.), oraz uchwały z dnia 26.01.2005 r. nr I/3/2005 Rady Miasta Świeradów-Zdrój w sprawie: *zasad zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miejskiej Świeradów-Zdrój ze zmianami*.

Planowana sprzedaż lokali

L.p.	Treść/rok	2013	2014	2015	2016	2017	2018
1.	Liczba sprzedanych lokali	20	20	20	10	10	10

Rozdział V

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 5

1. Stawka czynszu za najem 1 m² powierzchni użytkowej lokalu z zasobu mieszkaniowego gminy stanowi iloczyn stawki podstawowej i stawki jakościowej.
2. Stawka podstawowa ustalana jest w drodze zarządzenia Burmistrza w oparciu o zasady określone w art. 7 i art. 8 ustawy,

§ 6

1. Stawka jakościowa dla każdego lokalu obliczana jest indywidualnie wg tzw. karty lokalu, która uwzględnia następujące składniki:

- 1) Położenie lokalu w budynku:
 - lokal w suterenie i na poddaszu – obniżenie o 10% stawki podstawowej
- 2) Stan techniczny budynku i lokali:
 - zły stan techniczny – obniżenie o 10% stawki podstawowej
 - w budynku przeznaczonym do wykwaterowania na podstawie decyzji nadzoru budowlanego – obniżenie o 20% stawki podstawowej
- 3) Typ ogrzewania:
 - C.O. sieciowe – podwyższenie o 5% stawki podstawowej
- 4) Dostawa wody:
 - ciepła woda sieciowa – podwyższenie o 5% stawki podstawowej
 - brak zimnej wody w mieszkaniu – obniżenie o 10% stawki podstawowej

§ 7

1. Suma procentów karty lokalu stanowi stawkę jakościową, z zastrzeżeniem pkt. 2
2. Suma zmniejszeń dla danego lokalu nie może przekraczać 30%.

§ 8

Stawka czynszu za najem lokalu socjalnego stanowi 50% stawki podstawowej czynszu.

§ 9

1. Ustala się opłatę za najem pomieszczeń gospodarczych, związanych z najmem lokalu mieszkalnego.
2. Opłata w wysokości 40% stawki podstawowej za 1 m² powierzchni obowiązuje za pomieszczenia gospodarcze, gdy lokator zajmuje więcej niż jedno pomieszczenie lub za powierzchnię przekraczającą 15 m².

§ 10

W przypadkach wynikających z udokumentowanego niskiego poziomu materialnego życia rodzinny najemcy, wykazanego we wniosku najemcy w oparciu o procedury i zasady obowiązujące przy przyznawaniu dodatków mieszkaniowych, następuje – po uprzednim pisemnym wyrażeniu zgody przez Burmistrza – obniżenie stawki czynszu uwzględniające wielkość dochodów w gospodarstwie domowym zgodnie z poniższą tabelą:

Wielkość dochodu przypadająca na członka rodziny w stosunku do kwoty najniższej emerytury		Wielkość obniżki stawki czynszu
W gospodarstwie wieloosobowym	W gospodarstwie jednoosobowym	
Poniżej 20 %	Poniżej 30 %	15%
20% - 35%	30% - 45%	10%
Powyżej 35% - nie więcej niż 50%	Powyżej 45% - nie więcej niż 65%	5%

Rozdział 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

§ 11

System zarządzania:

1. Od dnia 01.01.2009 r. zarząd lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu sprawują Referaty Gospodarki Nieruchomościami i Zagospodarowania Przestrzennego oraz Gospodarki Miejskiej, Inwestycji i Ochrony Środowiska Urzędu Miasta Świeradów-Zdrój
2. Ustala się główne kierunki zarządu zasobem mieszkaniowym:
 - Sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców oraz sprzedaż lokali i budynków, których lokatorzy nie są zainteresowani wykupem w drodze przetargowej z wyłączeniem ze sprzedaży lokali socjalnych.
 - Sprzedaż wolnych lokali mieszkalnych posiadających samodzielność lokalową w drodze przetargowej, ewentualne zawarcie umowy najmu lokalu, co najmniej po dwóch bezskutecznych przetargach, chyba że zawarcie umowy najmu uzasadnione jest szczególnym interesem Gminy.
 - Wzrost ilości lokali socjalnych i tymczasowych pozyskiwanych w miarę możliwości w szczególności w drodze adaptacji wolnych, niesamodzielnych lokali.
 - Przywrócenie budynkom położonym w strefie „A” ochrony uzdrowiskowej uzdrowisk Świeradów-Zdrój i Czarniawa-Zdrój stanowiącym 100% własność Gminy funkcji pensjonatowej, związanej z lecnictwem uzdrowiskowym.
 - Wolne lokale o obniżonym standardzie z przeznaczeniem na lokale socjalne wydziela Burmistrz Miasta z mieszkaniowego zasobu gminy.
 - Lokale przeznaczone na wynajem na czas trwania stosunku pracy nie podlegają sprzedaży

na rzecz ich najemców.

- Tworzenie nowych lokali mieszkalnych w ramach adaptacji i modernizacji oraz zasady rozliczania poniesionych nakładów odbywa się na podstawie odrębnych przepisów.

Rozdział VII

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 12

1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są czynsze oraz środki zewnętrzne pozyskane na ten cel.
2. Wydatki na bieżące eksploatacje, koszty remontów oraz koszty modernizacji i adaptacji lokali i budynków wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy będą corocznie określone w uchwale budżetowej.
3. W przypadku podjęcia przez wspólnotę mieszkaniową z udziałem Gminy, uchwały o kosztach zarządu nieruchomością wspólną w wysokości wyższej niż obowiązująca stawka czynszu, Burmistrz Miasta podejmie decyzję o źródłach ich sfinansowania.

§ 13

Przewiduje się możliwość dofinansowania z budżetu gminy adaptacji lokali pozyskanych przez Gminę z przeznaczeniem ich na lokale socjalne.

Rozdział 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

§ 14

Koszty eksploatacji i utrzymania gminnego zasobu mieszkaniowego w tysiącach PLN złotych w latach od 2013 – 2018 przedstawia poniższa tabela:

Rodzaj wydatków	Rok 2013	Rok 2014	Rok 2015	Rok 2016	Rok 2017	Rok 2018
Koszty eksploatacji	348,0	350,0	350,0	350,0	350,0	350,0
Koszty zarządzania	194,5	190,0	200,0	200,0	200,0	200,0
Koszty remontów i modernizacji lokali i budynków	290,0	300,0	300,0	300,0	300,0	300,0
Wydatki inwestycyjne	675,0	1.000,0	1.000,0	2.000,0	1.000,0	2.000,0
R a z e m	1.507,5	1.840,0	1.850,0	2.850,0	1.850,0	2.850,0

Rozdział IX
Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania
mieszkaniowym zasobem gminy
§ 15

W celu poprawy wykorzystania i gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Świeradów-Zdrój należy podjąć działania zmierzające do:

- 1) intensyfikacji zamiany mieszkań i dostosowania zajmowanych mieszkań do sytuacji materialnej najemców i wielkości rodziny.
- 2) wyodrębnienia budynków socjalnych,
- 3) windykacji zaległości czynszowych,
- 4) obniżenia kosztów eksploatacji.

§ 16

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Świeradów-Zdrój

§ 17

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

Uzasadnienie

Dnia 10 lipca 2001 r. weszła w życie ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zmianami), która zastąpiła funkcjonującą od listopada 1994 roku ustawę o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych.

Wyżej wymieniona ustawa nałożyła na gminę wymóg opracowania wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy który stanowi średnioroczny (5 letni) dokument oraz wymóg opracowania zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Zadaniem obu dokumentów jest wspieranie samorządu w efektywnym i racjonalnym gospodarowaniu istniejącym zasobem mieszkaniowym.

Zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt. 10 ustawy, w skład zasobu mieszkaniowego gminy wchodzi lokale stanowiące własność gminy albo gminnych osób prawnych lub spółek handlowych utworzonych z udziałem gminy, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego, a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów. Obowiązująca dotychczas Uchwała Nr VI/52/2007 Rady Miasta Świeradów-Zdrój z dnia 28 lutego 2007 roku w sprawie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2007 – 2012 oraz trybu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej gminy miejskiej Świeradów-Zdrój utraciła swoją ważność w dniu 31.12.2012 roku. Wobec powyższego, podjęcie uchwały w zaproponowanym brzmieniu należy uznać za bezwzględnie konieczne i zasadne.