

UCHWAŁA NR XIV/87/07
RADY MIEJSKIEJ W TWARDOGÓRZE
Z DNIA 23 LISTOPADA 2007 ROKU

w sprawie: wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Twardogóra.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity : Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 ze zmianami) oraz art. 4 i 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 2005 Nr 31, poz. 266 ze zm.) Rada Miejska w Twardogórze uchwala, co następuje:

ROZDZIAŁ I
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1.

Uchwała określa wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Twardogóra w latach 2008-2012.

§ 2.

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) 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 2005 Nr 31 poz. 266 ze zm.)
- 2) zasobie - należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób Gminy Twardogóra
- 3) lokalu - należy przez to rozumieć lokal służący do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, a także lokal będący pracownią służącą twórcy do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki.
- 4) lokalu socjalnym –należy przez to rozumieć lokal nadający się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5 m², a w wypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m², przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie.
- 5) lokalu zamiennym - należy przez to rozumieć lokal znajdujący się w tej samej miejscowości, w której położony jest lokal dotychczasowy, wyposażony w co najmniej takie urządzenia techniczne, w jakie był wyposażony lokal używany dotychczas, o powierzchni pokoi takiej jak w lokalu dotychczas używanym; warunek ten uznaje się za spełniony, jeżeli na członka gospodarstwa domowego przypada 10 m² powierzchni łącznej pokoi, a w wypadku gospodarstwa jednoosobowego – 20 m² tej powierzchni.
- 6) kosztach bieżącej eksploatacji- należy przez to rozumieć koszty drobnych remontów i konserwacji, koszty energii elektrycznej i ciepłej na częściach wspólnych budynków, koszty usług kominiarskich, przeglądów technicznych budynków, deratyzacji, dezynfekcji i dezynsekcji, oczyszczania chodników, podatku od nieruchomości itp.

- 7) kosztach zarządu - należy przez nie rozumieć koszty związane z administrowaniem zasobu tj. płace pracowników administracyjnych i konserwatorów wraz z pochodnymi, materiały biurowe, czasopisma, szkolenia, ogłoszenia przetargowe, delegacje, koszty wydziałowe /zakup sprzętu i narzędzi/, koszty ogólnozakładowe itp.
- 8) powierzchni użytkowej lokalu – należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczym potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania. Za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów i logii, antresol, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych do przechowywania opału.

ROZDZIAŁ II

PROGNOZA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY

§ 3.

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Twardogóra to lokale mieszkalne położone w budynkach będących własnością gminy jak również w budynkach w których wyodrębniono własność lokali tj. we wspólnotach mieszkaniowych.
Budynki te zlokalizowane są na terenie miasta Twardogóra jak również na terenach wiejskich gminy.
2. Prognozowany stan wielkości zasobu z uwzględnieniem wydzielonych lokali socjalnych i zamiennych przedstawia tabela nr 1 stanowiąca załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
Wydzielone lokale socjalne są lokalami o obniżonym standardzie technicznym - brak łazienki, brak W.C. brak urządzeń wodno – kanalizacyjnych , mieszkanie w suterenie i przeważnie o małej powierzchni użytkowej.
Zamieszkują je najemcy o bardzo niskich dochodach, bądź utrzymujący się jedynie z pracy dorywczej – sezonowej, których nie stać na opłaty czynszu.
Zwiększając rokrocznie ilość tych lokali o 1-2 stwarza się dla grupy najemców o minimalnych dochodach warunki pozwalające na dokonywanie opłat czynszu socjalnego (50% stawki najniższego czynszu).
Planuje się również wydzielić lokale zamienne, które służyć będą do przekwaterowania rodzin zamieszkujących lokale przeznaczone w planach do remontu bądź służące do zasiedlenia dla rodzin zamieszkujących lokale uszkodzone na skutek klęsk żywiołowych bądź zdarzeń losowych.
3. Wydzielenia z mieszkaniowego zasobu gminy lokali socjalnych i zamiennych dokonuje Burmistrz Miasta i Gminy.
4. Stan techniczny zasobu uzależniony jest od wieku budynków, jego utrzymania i przeprowadzanych w przeszłości remontów.

Aktualną strukturę budynku pod względem wieku przedstawia tabela nr 2 stanowiąca załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

5. Ocenę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego przedstawia tabela nr 3 (stanowiąca załącznik nr 3 do niniejszej uchwały).
Zakłada się, że w przeciągu 5 letniego okresu wykupom będą podlegały mieszkania o dobrym i zadawalającym stanie technicznym .
Zakłada się stopniowe uregulowanie stawki czynszu, dążąc do wysokości 3 % wartości odtworzeniowej lokalu. Wpływy z opłat czynszu pozwolą zatrzymać zjawisko pogarszania się substancji mieszkaniowej, a z czasem na poprawę stanu technicznego lokalu.
6. Stan techniczny budynków lub ich poszczególnych elementów wskazują na konieczność systematycznego przeprowadzania remontów i modernizacji w zakresie remontów dachów, elewacji, instalacji wodno-kanalizacyjnej, instalacji elektrycznej i centralnego ogrzewania.
W lokalach wykonywane będą: wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, remonty podłóg i posadzek, przebudowy i pobudowy pieców kaflowych oraz inne remonty obciążające wynajmującego – Z.G.K.iM. Twardogóra.
Planuje się podłączenie instalacji gazowej do budynków jeżeli pozwolą na to warunki techniczne.
Stan techniczny kilku budynków wymaga podjęcia szybkich działań zabezpieczających elementy konstrukcyjne budynku.
Są to budynki : Olszówka Trzy Chałupy 7, Goszcz - kompleks pałacowy, Twardogóra Plac Piastów 21, 22, ul. Wrocławska 7.
Stan techniczny budynku przy ul. Sienkiewicza 6 w Twardogórze po przeprowadzonej ekspertyzie technicznej nakazuje wykwaterować lokatorów i wyłączyć obiekt z użytkowania. Budynek planuje przeznaczyć się do rozbiórki, a w jego miejsce dokonać budowy budynku komunalnego.

ROZDZIAŁ III

ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCY ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI

§ 4.

1. Analiza struktury wieku budynków, w których znajduje się zasób, wskazuje, iż 31 % budynków użytkowanych jest powyżej 100 lat, a przeszło połowa
- 55 % to budynki użytkowane w przedziale od 50 do 100 lat.
Te budynki wymagają znacznych nakładów na ich utrzymanie w należytym stanie technicznym. Tylko 14 % budynków jest młodszych niż 50 lat, ale stosowane w okresie ich budowy technologie i materiały powodują, iż także w tych budynkach należy przewidzieć nakłady na ich remonty i modernizacje.
2. Jako priorytetowe uznaje się remonty przeprowadzane na podstawie art. 70 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane tj. wynikające z wymogów bezpieczeństwa dla życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska, w szczególności zaś w zakresie instalacji elektrycznej, dymowo-wentylacyjnej.

3. Jako standard docelowy uznaje się przeprowadzenie remontów zmierzających do poprawy warunków technicznych i funkcjonalności zasobu, a nie przeprowadzanie remontów o charakterze zachowawczym.
4. Sposób wykorzystania planowanych środków finansowych na poszczególne zadania remontowe wynikające z analizy potrzeb w kolejnych latach obrazuje tabela nr 4 (stanowiąca załącznik nr 4 do niniejszej uchwały).

W załączonej tabeli obrazującej potrzeby remontowe planuje się znaczne zwiększenie nakładów na roboty remontowe w budynkach w których następuje zużycie elementów konstrukcyjnych (głównie drewniane stropy, elementy więźby dachowej) dlatego planuje się wzrost kosztów przy realizacji robót dekarских- naprawa pokryć dachowych i remont głowic kominowych jak również wymiana pokrycia dachowego komórek gospodarczych i niektórych budynków mieszkalnych, z płyt azbestowo-cementowych wraz z utylizacją azbestu.

Planuje się również zwiększenie nakładów na: wymianę stolarki okiennej i drzwiowej, remonty ogrodzeń posesji, głównie bram i furtek, które są w złym stanie technicznym, remonty pieców kaflowych ,roboty malarskie- malowanie klatek schodowych, oraz na remonty wykonywane systemem własnym.

Planuje się również przeprowadzić remonty dotyczące osuszania budynków.

Wiele budynków nie posiada izolacji poziomej murów, bądź jest ona zniszczona.

Powoduje to znaczne zawilgocenia lokali mieszkalnych, a także destruktywny wpływ na elementy budynku.

Po zakończonych remontach elewacji kamieniczek Rynku , planuje się w kolejnych latach rewaloryzację fasad budynków ulicy Ratuszowej.

Mając na uwadze ochronę środowiska oraz zmniejszenie kosztów eksploatacyjnych planuje się w kolejnych latach modernizację dwóch lokalnych kotłowni: przy ul. Ratuszowej 17 i przy ul. Sienkiewicza 5 w Twardogórze. Modernizacja w głównej mierze polegać będzie na zmianie paliwa węglowego na gaz ziemny.
5. Dokonane remonty pozwolą na utrzymanie zasobu w stanie, co najmniej nie pogorszonym, a nawet przy ich systematycznej realizacji doprowadzą do poprawy stanu technicznego zasobu.

ROZDZIAŁ IV PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI

§ 5.

1. Planowaną sprzedaż lokali z zasobu w poszczególnych latach przedstawia tabela nr 5 stanowiąca załącznik nr 5 do niniejszej uchwały.

Prognoza sprzedaży oparta jest na danych dotyczących sprzedaży lokali mieszkalnych w latach 2002-2007 r.

§ 6.

2. Zasady sprzedaży lokali z zasobu Gminy określają odrębne przepisy.
3. W celu osiągnięcia prognozowanej wielkości sprzedaży lokali określonej w § 5 stosowany jest system bonifikat.

ROZDZIAŁ V ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ

§ 7.

1. Ustala się następujące rodzaje czynszów:
 - a) za lokale mieszkalne
 - b) za lokale socjalne

§ 8.

2. Czynsz obejmuje: koszty administrowania, koszty konserwacji, utrzymania technicznego budynku, koszty utrzymania zieleni oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania, w tym opłaty za utrzymanie czystości, energię elektryczną i ciepłą.
3. Najemca oprócz czynszu jest zobowiązany do uiszczania związanych z eksploatacją mieszkania opłat tj. opłat za dostawę do lokalu energii, wody, odbiór nieczystości stałych i płynnych oraz za komórki gospodarcze

§ 9.

1. Ustala się czynniki obniżające i podwyższające stawki czynszu według załącznika nr 6 do niniejszej uchwały.
2. Czynniki obniżające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.

§ 10.

1. Stawki czynszu miesięcznego za 1 m² powierzchni użytkowej ustala z uwzględnieniem zasad zawartych w niniejszej uchwale Burmistrz Miasta i Gminy.
2. Podwyższanie stawki czynszu następuje raz w roku z zachowaniem warunków określonych w art. 8 a ustawy.

§ 11.

W przypadku czasowego niezamieszkiwania w okresie nie krótszym niż 2 miesiące przez najemcę w lokalu mieszkalnym z powodu okoliczności od niego niezależnych (pobyt w placówce leczniczej, Domu Opieki Społecznej itp.) – jeżeli brak jest innych osób zamieszkujących z najemcą i zobowiązanych do opłaty czynszu, na wniosek najemcy można dokonać zawieszenia naliczenia czynszu na czas określony. Warunkiem zawieszenia naliczenia czynszu jest niezaleganie przez najemcę z płatnościami czynszu i opłat niezależnych oraz trudna sytuacja materialna najemcy.

§ 12.

Czynsz i opłaty za świadczenia jest płatny z góry do 10 dnia każdego miesiąca do rąk wynajmującego lub na wskazany przez niego rachunek, z wyjątkiem przypadków, gdy strony pisemnie ustaliły zmianę terminu i formy.

Za datę zapłaty uważa się datę wpływu należności na rachunek bankowy Z.G.K. i M. lub zapłaty w kasie zakładu.

§ 13.

Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

§ 14.

1. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu.
2. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, czynsz najmu zmniejsza się zgodnie z załącznikiem nr 8 do uchwały.
3. W przypadku podnajęcia całego lub części lokalu, dokonanego za pisemną zgodą wynajmującego wysokość czynszu podwyższa się o 30 %.

ROZDZIAŁ VI SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI

§ 15.

Zarządzanie budynkami w których wyodrębniono własność lokali oraz zarządzanie budynkami stanowiącymi własność Gminy Twardogóra wykonywane jest przez jednostkę organizacyjną Gminy -Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Twardogórze.

ROZDZIAŁ VII ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ I WYSOKOŚĆ WYDATKÓW W KOLEJNYCH LATACH

§ 16.

1. Jako źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej przyjmuje się:
 - wpływy z czynszów za lokale mieszkalne
 - wpływy z czynszów za garaże i komórki
 - dotacja przedmiotowa z budżetu gminy w wysokości wpływów z czynszów za lokale użytkowe

2. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w poszczególnych latach przedstawia tabela nr 7 stanowiąca załącznik nr 7 do niniejszej uchwały.
Pomimo sprzedaży lokali mieszkalnych i wydzielenia lokali socjalnych w których czynsz stanowi 50 % wartości stawki najniższego czynszu w gminie, wpływy z czynszów za lokale mieszkalne wzrastają.
Planuje się w kolejnych latach wzrost dochodów z wpływów z czynszu za lokale użytkowe oraz z pozostałych tj. wpływów z opłat za garaże i komórki gospodarcze.

3. Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na poszczególne rodzaje kosztów związanych z utrzymaniem zasobu przedstawia tabela nr 8 stanowiąca załącznik nr 8 do niniejszej uchwały.
Z tabeli tej wynika, iż pomimo sprzedaży lokali mieszkalnych rosną nieznacznie koszty bieżącej eksploatacji i koszty zarządu. Spowodowane są one zwyżką cen w kolejnych latach o prognozowany stopień wzrostu cen towarów i usług.

ROZDZIAŁ VIII POPRAWA WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJA GOSPODAROWANIA ZASOBEM

§ 17.

W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania zasobem określa się poniższe zasady jako priorytetowe:

- 1) Gmina Twardogóra w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej wynajmuje lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy na warunkach określonych w odrębnych przepisach.

- 2) Gmina Twardogóra oferuje do sprzedaży dotychczasowym najemcom, na warunkach preferencyjnych lokale mieszkalne w budynkach stanowiących komunalny zasób mieszkaniowy na terenie całej gminy.
- 3) Gmina Twardogóra podejmuje działania do pozyskiwania nieodpłatnie budynków stanowiących mienie innych podmiotów lub jednostek samorządu terytorialnego, nadających się do adaptacji na lokale.
- 4) Gmina Twardogóra wspomaga finansowo dotacją przedmiotową (tworzoną z czynszów za lokale użytkowe) działania, których celem jest przeprowadzanie remontów istniejącego zasobu oraz sukcesywne odrestaurowanie kamieniczek zabytkowych - przeprowadzanych przez Z.G.K. i M. bądź Gminę.

ROZDZIAŁ IX POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 18.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Twardogóra oraz Dyrektorowi Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Twardogórze.

§ 19.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z mocą obowiązującą od dnia podjęcia.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Stanisław Adamski