

**UCHWAŁA NR XV.162.2016**  
**RADY MIEJSKIEJ W TWARDOGÓRZE**  
**z dnia 10 marca 2016 r.**

**w sprawie ogłoszenia tekstu jednolitego uchwały w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Twardogóra**

Na podstawie art. 16 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (Dz. U. z 2016 r. poz. 296) 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 (Dz. U. z 2014 r. poz. 150, 1322 i 1777 oraz z 2016 r. poz. 8), **uchwała się, co następuje:**

**§ 1.** 1. Ogłasza się tekst jednolity uchwały Rady Miejskiej w Twardogórze w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Twardogóra.  
2. Ogłoszenie, o którym mowa w ust. 1 nastąpi w formie Obwieszczenia Rady Miejskiej w Twardogórze z dnia 10 marca 2016 r. w sprawie ogłoszenia tekstu jednolitego uchwały w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Twardogóra, zgodnie z brzmieniem załącznika do niniejszej uchwały.

**§ 2.1.** Obwieszczenie, o którym mowa w § 1 ust. 2 podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

2. Uchwała podlega podaniu do publicznej wiadomości w Biuletynie Informacji Publicznej.

**§ 3.** Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

*Przewodniczący Rady Miejskiej*  
*Witold Szydelko*

*W. Szydelko*

**OBWIESZCZENIE  
RADY MIEJSKIEJ W TWARDOGÓRZE**

z dnia 10 marca 2016 r.

**w sprawie ogłoszenia tekstu jednolitego uchwały w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Twardogóra**

Na podstawie art. 16 ust. 3 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (Dz. U. z 2016 r. poz. 296) ogłasza się w załączniku do niniejszego obwieszczenia tekst jednolity uchwały Nr XXI.155.2012 Rady Miejskiej w Twardogórze z dnia 18 października 2012 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Twardogóra (Dz. Urz. Woj. Doln. 2012 r. poz. 4105) z uzględnieniem zmian wprowadzonych:

- 1) Rozstrzygnięciem Nadzorczym NK-N2.4131.935.2012.JB6 Wojewody Dolnośląskiego z dnia 19 listopada 2002 r. (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2012 r. poz. 4106),
- 2) Uchwałą Nr XII.118.2015 Rady Miejskiej w Twardogórze z dnia 26 listopada 2015 r. w sprawie zmiany uchwały nr XXI.155.2012 Rady Miejskiej w Twardogórze z dnia 18 października 2012 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Twardogóra (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2015 r. poz. 5378).

Przewodniczący Rady  
Miejskiej

  
Witold Szydelko

Załącznik do Obwieszczenia Rady Miejskiej w Twardogórze  
z dnia 10 marca 2016 r.  
w sprawie ogłoszenia tekstu jednolitego uchwały w sprawie  
wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym  
zasobem Gminy Twardogóra

**Uchwała Nr XXI.155.2012  
Rady Miejskiej w Twardogórze  
z dnia 18 października 2012 r.**

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Twardogóra.**

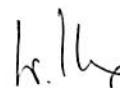
Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2015 r. poz. 1515 i 1890) oraz art. 4 i art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014 r. poz. 150, 1322 i 1777 oraz z 2016 r. poz.8) Rada Miejska w Twardogórze uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.  
PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1. Uchwała określa wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Twardogóra w latach 2013-2017.

§ 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 (t.j. Dz. U. z 2005 Nr 31, poz.266 z póź.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 m<sup>2</sup>, a w wypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> powierzchni łącznej pokoi, a w wypadku gospodarstwa jednoosobowego - 20 m<sup>2</sup> tej powierzchni.
- 6) pomieszczeniu tymczasowym - jest to pomieszczenie nadające się do zamieszkania, posiadające dostęp do źródła zaopatrzenia w wodę i do ustępu, chociażby te urządzenia znajdowały się poza budynkiem, oświetlenie naturalne i elektryczne, możliwość ogrzewania, niezawilgocone przegrody budowlane oraz zapewniające możliwość zainstalowania urządzenia do gotowania posiłków, zapewniające co najmniej 5 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej na jedną osobę i w miarę możliwości znajdujące się w tej samej lub pobliskiej miejscowości, w której dotychczas zamieszkiwały osoby przekwaterowywane
- 7) kosztach bieżącej eksploatacji - należy przez nie 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, koszty związane z administrowaniem zasobu tj. płace pracowników administracyjnych i konserwatorów wraz z pochodnymi, materiały biurowe, czasopisma, szkolenia, ogłoszenia przetargowe, delegacje, koszty wydziałowe, koszty ogólnozakładowe itp.
- 8) kosztach zarządu nieruchomościami wspólnymi - koszty związane z administracją i zarządzaniem wspólnotami mieszkaniowymi oraz bieżącą eksploatacją na częściach wspólnych budynków wspólnotowych.



9) 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 gospodarczemu 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 2.

### 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, zamiennych i pomieszczeń tymczasowych, przedstawia tabela nr 1 (załącznik nr 1 do 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 stwarzamy dla grupy najemców o minimalnych dochodach warunki pozwalające na opłaty 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, a także planuje się wydzielić rocznie 1 pomieszczenie tymczasowe. O przydział pomieszczenia tymczasowego będzie mogła się ubiegać osoba, wobec której wszczęto egzekucję na podstawie tytułu wykonawczego, w którym orzeczono obowiązek opróżnienia lokalu służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych, bez prawa do lokalu socjalnego lub zamiennego. Pomieszczenie tymczasowe będzie mogło być wynajęte osobie przekwaterowanej jedynie na czas oznaczony, nie krótszy niż miesiąc i nie dłuższy niż 6 miesięcy. Prawa do lokalu tymczasowego zostaną pozbawione m. in. osoby stosujące przemoc w rodzinie czy też uporczywie wykraczające poza porządek domowy.

3. Wydzielenia z mieszkaniowego zasobu gminy lokali socjalnych, zamiennych i pomieszczeń tymczasowych 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 (załącznik nr 2 do uchwały) Analizując tabele przedstawiające strukturę budynków pod względem wieku z poprzedniego programu tj. z 2007 r. oraz aktualną z roku 2012 zauważamy, że w zasobie gminny przeważają budynki "stare" osiągające wiek powyżej 100 lat. Zmalała również o 5% w stosunku do roku 2007 ilość budynków w wieku do 50 lat. Obecna substancja mieszkaniowa wymaga znacznych nakładów na remonty i utrzymanie w stanie nie pogorszonym substancji mieszkaniowej.

5. Ocenę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego przedstawia tabela nr 3 (załącznik nr 3 do uchwały) Zakłada się, że w przeciągu 5 letniego okresu wykupom będą podlegały mieszkania o dobrym i zadawalającym stanie technicznym. Planuje się również sprzedaż budynków jedno i dwu-lokalowych usytuowanych na terenie miasta i terenach wiejskich gminy, których stan techniczny wymaga przeprowadzenia remontów (w szczególności remontów pokryć dachowych, wymiany stolarki okiennno-drzwiowej, a także wzmocnienia i stabilizacji elementów konstrukcyjnych ścian i stropów) Wpływy z czynszów z tych budynków są minimalne w stosunku do kosztów remontów i z tego względu są dla gminy bardzo wysokie. Budynki planowane do sprzedaży na terenie wiejskim to: Olszówka Trzy Chałupy 7, Gola Wielka 11 (2 lokale mieszkalne we wspólnocie), Goszcz ul. Twardogórska 2, Grabowno Wlk. 7, Grabowno Wlk. 8, Grabowno Małe 51, Sosnówka 24, Sosnówka Kolonia 4, Domasławie 49, Łazisko 16, Moszyce 20. Budynki na terenie miasta Twardogóry: ul. Sienkiewicza 6, ul. Młyńska 4a, ul. Wrocławska 7, ul. Kopernika 1a, ul. Kopernika 3a, ul. Lipowa 37, ul. Ogrodowa 2, ul. Wrocławska 11, ul. Wrocławska 13, ul. Wrocławska 19.

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 budowy pieców kaflowych oraz inne remonty obciążające wynajmującego - Z.G.K.i M. Twardogóra. Planuje się dalsze podłączenia instalacji gazowej do budynków, a tym samym rezygnację z ogrzewania węglowego. W okresie 5-letnim planuje się gazyfikację części miasta obejmującej ulice: Rynek, Krótką, Ratuszową, Plac Piastów. W roku 2013 planuje się kontynuację rozpoczętego zadania na budynkach wspólnotowych Plac Piastów 4-5, dotyczącego przyłączenia gazu do lokali mieszkalnych oraz zmiany sposobu ich ogrzewania (z centralnego ogrzewania zasilanego z kotłowni Spółdzielni Mieszkaniowej w Twardogórze na centralne ogrzewanie etażowe indywidualne dla każdego lokalu).

### **Rozdział 3.**

#### **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 53% budynków użytkowanych jest powyżej 100 lat, a 38% - to budynki użytkowane w przedziale od 50 do 100 lat. Te budynki wymagają znacznych nakładów na ich utrzymanie w należytym stanie technicznym.

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, dymowowentylacyjnej.

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 (załącznik nr 4 do 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: wykonanie przyłączy gazowych do budynków, remonty ogrodzeń posesji, 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. Planuje się w kolejnych latach kontynuację remontów elewacji budynków ulicy Ratuszowej.

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.

6. Poza remontami w budynkach i lokalach komunalnych wykonywana jest bieżąca konserwacja zasobu komunalnego.

### **Rozdział 4.**

#### **PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI**

§ 5. 1. Planowaną sprzedaż lokali z zasobu w poszczególnych latach przedstawia tabela nr 5 (załącznik nr 5 do uchwały). Prognoza sprzedaży oparta jest na programie sprzedaży budynków z jednym lub dwoma lokalami mieszkalnymi, których koszty administrowania i remontów są bardzo wysokie.

§ 6. 1. Zasady sprzedaży lokali z zasobu Gminy określają odrębne przepisy.

2. W celu osiągnięcia prognozowanej wielkości sprzedaży lokali określonej w § 5 stosowany jest system bonifikat.

### **Rozdział 5.**

#### **ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ**

§ 7. 1. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

a) za lokale mieszkalne

- b) za lokale socjalne
- c) za pomieszczenia tymczasowe

§ 8.<sup>1)</sup> (uchylony).

§ 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 m<sup>2</sup> 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 z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z póź. zm.)

3. 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.

§ 11. W przypadku czasowego nie zamieszkiwania 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 nie zaleganie przez najemcę z płatnościami czynszu i opłat niezależnych.

§ 12.<sup>2)</sup> (uchylony).

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

§ 14. 1.<sup>3)</sup> (uchylony).

2. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, czynsz najmu zmniejsza się zgodnie z załącznikiem nr 8 do uchwały.

3.<sup>4)</sup> (uchylony).

## Rozdział 6.

### SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI

§ 15. 1. Zarządzanie budynkami stanowiącymi własność Gminy Twardogóra wykonywane jest przez jednostkę organizacyjną Gminy - Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Twardogórze.

2. Zarządzanie budynkami w których wyodrębniono własność lokali wykonywane jest zgodnie z ustawą o własności lokali, przez zarządcę który posiada licencję zarządcy nieruchomości.

## Rozdział 7.

### 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
- wpływy z czynszów za lokale użytkowe

<sup>1)</sup> Wojewoda Dolnośląski rozstrzygnięciem nadzorczym nr NK-N2.4131.935.2012.JB6 z dnia 19 listopada 2012 r. (Dz.Urz. Woj. Doln. z 2012 r. poz. 4106) stwierdził nieważność § 8.

<sup>2)</sup> Wojewoda Dolnośląski rozstrzygnięciem nadzorczym nr NK-N2.4131.935.2012.JB6 z dnia 19 listopada 2012 r. (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2012 r. poz. 4106) stwierdził nieważność § 12.

<sup>3)</sup> Wojewoda Dolnośląski rozstrzygnięciem nadzorczym nr NK-N2.4131.935.2012.JB6 z dnia 19 listopada 2012 r. (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2012 r. poz. 4106) stwierdził nieważność § 14 ust. 1.

<sup>4)</sup> Wojewoda Dolnośląski rozstrzygnięciem nadzorczym nr NK-N2.4131.935.2012.JB6 z dnia 19 listopada 2012 r. (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2012 r. poz. 4106) stwierdził nieważność § 14 ust. 3.

2. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w poszczególnych latach przedstawia tabela nr 7 (załącznik nr 7 do 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 wpływów z opłat za garaże i komórki gospodarcze, a dotację z budżetu Gminy stanowiącą część dochodów z czynszów za lokale użytkowe, utrzymać na poziomie 450,0 tys. zł na rok.

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

#### **Rozdział 8.**

### **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.

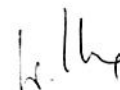
4. Gmina Twardogóra wspomaga finansowo dotacją (tworzoną z czynszów za lokale użytkowe oraz ze sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych) działania których celem jest przeprowadzanie remontów istniejącego zasobu oraz sukcesywne odrestaurowanie kamieniczek zabytkowych - przeprowadzanych przez Z.G.K.iM. bądź Gminę.

#### **Rozdział 9.**

### **POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Twardogóra.

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



## Prognozowany stan wielkości zasobu

Tabela nr 1

Lata / rodzaj lokali	2013	2014	2015	2016	2017
<b>Ilość lokali mieszkalnych ogółem</b>	<b>625</b>	<b>619</b>	<b>614</b>	<b>609</b>	<b>604</b>
<b>w tym :</b>					
<b>Lokale mieszkalne</b>	<b>583</b>	<b>574</b>	<b>567</b>	<b>559</b>	<b>552</b>
<b>Lokale socjalne</b>	<b>40</b>	<b>42</b>	<b>44</b>	<b>46</b>	<b>48</b>
<b>Lokale zamienne</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>3</b>
<b>Pomieszczenia tymczasowe</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
<b>Powierzchnia w m<sup>2</sup></b>	<b>29.310</b>	<b>28.850</b>	<b>28.550</b>	<b>28.280</b>	<b>28.050</b>

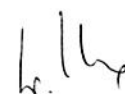
*h. h.*



## Struktura budynku pod względem wieku

Tabela nr 2

L.p.	Wiek budynku	Ilość budynków	%
1.	do 50 lat	11	9
2.	od 50 do 100 lat	45	38
3.	powyżej 100 lat	65	53
	<b>Razem</b>	<b>121</b>	<b>100</b>



## Ocena stanu technicznego zasobu mieszkalnego

Tabela nr 3

Ocena stanu technicznego zasobu mieszkalnego	2013 (szt.)	2014 (szt.)	2015 (szt.)	2016 (szt.)	2017 (szt.)
<b>dobry</b>	<b>263</b>	<b>257</b>	<b>253</b>	<b>249</b>	<b>247</b>
<b>zadawalający</b>	<b>312</b>	<b>313</b>	<b>314</b>	<b>314</b>	<b>312</b>
<b>nie zadawalający</b>	<b>50</b>	<b>49</b>	<b>47</b>	<b>46</b>	<b>45</b>
<b>R a z e m</b>	<b>625</b>	<b>619</b>	<b>614</b>	<b>609</b>	<b>604</b>

*h.k.*

Analiza potrzeb remontowych

Tabela nr 4


L.p.	Nazwa zadania	2013 ( tys. zł.)	2014 ( tys. zł.)	2015 ( tys. zł.)	2016 ( tys. zł.)	2017 ( tys. zł.)
1.	Roboty dekarские w tym demontaż pokryć dachowych z płyt azbestowych i utylizacja azbestu	136,0	165,0	242,0	258,0	283,0
2.	Wymiana stolarki okiennie-drzwiowej	40,0	45,0	45,0	40,0	40,0
3.	Roboty elewacyjne i dociepleniowe	50,0	100,0	60,0	68,0	73,0
4.	Roboty malarskie / malowanie klatek schodowych/	70,0	80,0	80,0	90,0	90,0
5.	Remonty instalacji elektrycznych	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0
6.	Remonty instalacji wod.-kan. i c.o. w tym przyłącza do budynków	15,0	10,0	10,0	10,0	10,0
7.	Osuszanie budynków	-	25,0	40,0	50,0	50,0
8.	Roboty zdunskie	50,0	50,0	40,0	40,0	40,0
9.	Remonty po ekspertyzach technicznych	30,0	50,0	40,0	50,0	50,0
10.	Zaliczenia w czynsz remontów wykonanych przez lokatorów mieszkań	23,0	25,0	25,0	25,0	25,0
11.	Roboty ślusarskie /ogrodzenia , stojany, trzepaki itp./	10,0	15,0	20,0	15,0	20,0
12.	Remonty wykonane systemem własnym /wymiana stolarki drzwiowej, wymiana podłóg, roboty murarskie i tynkarskie, wodno-kanalizacyjne, elektryczne i c.o. naprawy pokryć na dachach komórek i garaży itp./	140,0	151,1	180,5	190,1	211,6
13.	Zmiana sposobu ogrzewania lokali mieszkalnych komunalnych - Plac Piastów 5	124,0	-	-	-	-
14.	Przyłącza gazowe i wewnętrzne instalacje gazowe w budynkach komunalnych i wspólnotach	20,0	25,0	25,0	40,0	50,0
15.	Remonty na budynkach Wspólnot Mieszkaniowych	100,0	110,0	122,0	130,0	140,0
	Razem	813,0	856,1	934,5	1.011,1	1.087,6

*h. h.*

## Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

Tabela nr 5

L.p.	Rok sprzedaży	Ilość ( szt.)	m <sup>2</sup>
1.	2013	7	380,0
2.	2014	6	460,0
3.	2015	5	300,0
4.	2016	5	270,0
5.	2017	5	320,0



**Czynniki dodatkowe wpływające na poziom czynszu.**

Tabela nr 6

L.p.	Rodzaj czynnika wpływającego na poziom czynszu	% zwiększający lub zmniejszający stawkę czynszu
1.	<b>Czynniki zwiększające stawkę czynszu :</b>	
	a) za centralne ogrzewanie etażowe wykonane w ramach środków najemcy	0
	b) <sup>5)</sup> za centralne ogrzewanie etażowe lub ogólne wykonane ze środków administratora obsługiwane przez najemcę	10
	c) za centralne ogrzewanie wykonane i obsługiwane przez administratora	30
	d) za lokal położony na I piętrze ( z wyłączeniem lokali na poddaszach oraz lokali usytuowanych nad pomieszczeniami gospodarczymi- komórki, garaże itp)	10
	e) za wykonanie przez administratora przyłącza gazowego do lokalu mieszkalnego	10
	f) za lokal w budynku 1 i 2 rodzinnym	20
2.	<b>Czynniki obniżające stawkę czynszu :</b>	
	a) za brak łazienki	10
	b) za brak WC	10
	c) za brak instalacji wodociągowej	10
	d) za brak instalacji kanalizacyjnej	10
	e) za mieszkanie w suterenie	10
	f) lokale mieszkalne o zaniżonym stanie technicznym w budynkach przeznaczonych do remontu kapitalnego lub rozbiórki	50
	g) za lokal w budynku bez kanalizacji ( szambo)	15
3. <sup>6)</sup>	<b>(uchylony)</b>	

<sup>5)</sup> pkt 1b tabeli zmieniony przez par. 1 uchwały nr XII.118.2015 z dnia 26 listopada 2015 r. w sprawie zmiany uchwały nr XXI.155.2012 Rady Miejskiej w Twardogórze z dnia 18 października 2012 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Twardogóra (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2015 r. poz. 5378), który wszedł w życie 1 stycznia 2016 r..

<sup>6)</sup> Wojewoda Dolnośląski rozstrzygnięciem nadzorczym nr NK – N2.4131.935.2012.JB6 z dnia 19 listopada 2012 r. (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2012 r. poz. 4106) stwierdził nieważność załącznika nr 6 w zakresie pkt 3 tabeli nr 6.

*h.l.g.*

## Udział źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej w poszczególnych latach

Tabela nr 7

L.p.	Źródła finansowania	2013 (tys. zł.)	2014 (tys. zł.)	2015 (tys. zł.)	2016 (tys. zł.)	2017 (tys. zł.)
1.	<b>Dochody z czynszów za lokale mieszkalne</b>	<b>1.315</b>	<b>1.383</b>	<b>1.485</b>	<b>1.586</b>	<b>1.688</b>
	przy stawce bazowej czynszu nie przekraczającej zł/m <sup>2</sup>	4,40	4,70	5,10	5,50	5,90
2.	<b>Dotacja z budżetu Gminy stanowiąca dochody lub ich części z opłat czynszów za lokale użytkowe</b>	<b>450</b>	<b>450</b>	<b>450</b>	<b>450</b>	<b>450</b>
3.	<b>Dochody z czynszów za garaże</b>	<b>31,10</b>	<b>33,20</b>	<b>36,00</b>	<b>38,90</b>	<b>41,70</b>
		(3,88 zł/m <sup>2</sup> netto)	(4,14 zł/m <sup>2</sup> netto)	(4,49 zł/m <sup>2</sup> netto)	(4,84 zł/m <sup>2</sup> netto)	(5,19 zł/m <sup>2</sup> netto)
4.	<b>Dochody z opłat za komórki gospodarcze</b>	<b>65,80</b>	<b>70,20</b>	<b>76,20</b>	<b>82,30</b>	<b>88,30</b>
		(1,83 zł/m <sup>2</sup> netto)	(1,95 zł/m <sup>2</sup> netto)	(2,11 zł/m <sup>2</sup> netto)	(2,27 zł/m <sup>2</sup> netto)	(2,43 zł/m <sup>2</sup> netto)
	<b>R a z e m</b>	<b>1.861,9</b>	<b>1.936,4</b>	<b>2.047,2</b>	<b>2.157,2</b>	<b>2.268,0</b>

*h. 16*

## Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na poszczególne rodzaje kosztów.

Tabela nr 8

L.p.	Wydatki związane z utrzymaniem zasobu	2013	2014	2015	2016	2017
		/tys. zł./	/tys. zł./	/ tys. zł./	/ tys. zł./	/ tys. zł./
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	880,40	906,80	934,00	962,00	990,80
2.	Koszty remontów i modernizacji	813,00	856,10	934,50	1.011,10	1.087,60
3.	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	168,50	173,50	178,70	184,10	189,60
	<b>R a z e m</b>	<b>1.861,90</b>	<b>1.936,40</b>	<b>2.047,20</b>	<b>2.157,20</b>	<b>2.268,00</b>

*h.lly*