

# UCHWAŁA NR XXXVIII/451/09

## RADY GMINY KOBIERZYCE

z dnia 22 października 2009 r.

### w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Kobierzyce na lata 2009 – 2014

Na podstawie art.18 ust.2 pkt.15 oraz art.40 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz.1591 ze zm.) oraz 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 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.) Rada Gminy Kobierzyce postanawia, co następuje:

### R o z d z i a ł 1

#### Postanowienia ogólne

#### § 1.

- 1) Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kobierzyce na lata 2009-2014.
- 2) Celem programu jest określenie podstawowych kierunków działania Gminy w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym.

### R o z d z i a ł 2

#### Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

#### § 2. 1. Aktualna wielkość zasobu mieszkaniowego

Lp	Budynek /lokalmieszkalny	Ilość mieszkań ogółem	Zasób mieszkaniowy Gminy ilość mieszkań	udział procentowy [%] Gminy w nieruchomości	Stan techniczny	Planowana sprzedaż
1	Kobierzyce ul.Witosa 13	6	5	84,00	dobry	brak
2	Kobierzyce ul. Robotnicza 1	6	6	100,00	b.dobry	brak
3	Kobierzyce ul. Sportowa 4-6	11	5	44,78	dostat.	2009
4	Kobierzyce ul. Sportowa 8	8	4	37,10	dostat.	2009
5	Budziszów ul. Słoneczna 12	9	9	100,00	dostat.	brak
6	Cieszycze ul. Kasztanowa 6	2	1	60,00	dostat.	2009
7	Chrzanów ul. Lipowa 41, 41a	3	2	47,30	dostat.	2009
8	Domasław ul. Wrocławska 20	10	8	87,33	dobry	brak
9	Krzyżowice, ul. Główna 18	1	1	100,00	dobry	brak
10	Pustków Wilczkowski ul. Wrocławska 2	2	2	100,00	dostat.	brak

11	Pustków Żurawski ul. Parkowa 1	7	7	100,00	dostat.	2009
12	Tyniec Mały ul. Zdrowa 2	2	2	100,00	dobry	brak
13	Tyniec Mały ul. Świdnicka 6	3	2	75,00	b.bobry	brak
Razem			54			

## 2. Przez stan techniczny budynku:

- bardzo dobry- rozumie się zużycie eksploatacyjne elementów budynku w stopniu nieprzekraczającym 10%,
- dobry - rozumie się zużycie eksploatacyjne elementów budynku w stopniu pomiędzy 10% a 30%,
- dostateczny - rozumie się zużycie eksploatacyjne elementów budynku w stopniu pomiędzy 30% a 75%,
- zły - rozumie się zużycie eksploatacyjne elementów budynku w stopniu powyżej 75%.

## 3. Prognozowana wielkość zasobu.

### a) W 2009 r. planowane jest:

- zwiększenie gminnego zasobu mieszkaniowego o 21 lokali mieszkalnych uzyskanych w wyniku modernizacji budynku w Pustkowie Żurawskim.
- zmniejszenie zasobu gminnego o 19 lokali z uwagi na planowaną sprzedaż: obiektu pałacowego w Pustkowie Żurawskim przy ul. Parkowej 1 - 7 lokali mieszkalnych, sprzedaż 9 lokali w budynkach w Kobierzycach przy ul. Sportowej nr 4/6 i nr 8, a także 2 lokali w Chrzanowie oraz 1 lokalu w Cieszycach przy ul. Kasztanowej 6.

### b) W 2010 roku planowane jest rozpoczęcie procesu inwestycyjnego budowy obiektów z 16 lokalami socjalnymi. Zakończenie budowy planowane jest w roku 2011.

### c) W miarę posiadanych środków gmina przygotowuje w latach 2013-2015 proces inwestycyjny dla budowy kolejnych budynków mieszkalnych pozwalających na zaspokojenie najpilniejszych potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy. Planowane nakłady ok. 1.000.000 zł.

## R o z d z i a ł 3

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

#### § 3. 1. Analiza potrzeb mieszkaniowych.

- 1) Wielkość potrzeb mieszkaniowych wyznaczają ustawowe obowiązki Gminy oraz liczba złożonych wniosków dotyczących przydziału mieszkań.
- 2) Konieczność tworzenia i powiększania zasobu lokali socjalnych jest m.in. następstwem regulacji ustawowej zobowiązującej do zapewnienia lokalu socjalnego osobie, wobec której sąd orzekł o uprawnieniu otrzymania lokalu socjalnego.

#### § 4. Plan remontów i modernizacji.

1. Stan techniczny zasobu, w tym jego wiek oraz stopień zużycia, wyznacza potrzeby remontów bieżących i kapitałowych oraz modernizacji.

2. Zdecydowana większość budynków nie wymaga modernizacji, z uwagi na dotychczas przeprowadzony zakres

robót.

3. Planowane są następujące remonty w zasobie mieszkaniowym

- Budziszów ul. Słoneczna 12 - Naprawa elewacji budynku, wymiana drzwi wejściowych, podłączenie budynku do kanalizacji gminnej. Planowany termin 2012 – 2013 rok, szacowany koszt ok.100.000 zł
- Domasław ul. Wrocławska 20 - Likwidacja zaplecza z wc typu „sławojka”, porządkowanie terenu wokół budynku. Planowany termin realizacji 2010 rok, szacowany koszt ok.30.000 zł
- Kobierzyce ul. Witosa 13 - Likwidacja szamba oraz zaplecza z wc (sławojka), porządkowanie terenu wokół budynku z dostosowaniem terenu do planu rewitalizacji wsi. Planowany termin realizacji 2010 rok szacowany koszt ok.50.000 zł
- Krzyżowice ul. Główna 18 - Wymiana instalacji grzewczej wraz z piecem c.o., podłączenie budynku do kanalizacji gminnej, likwidacja szamba, uporządkowanie otoczenia budynku, wykonanie drogi dojazdowej, miejsc parkingowych oraz ogrodzenia. Planowany termin realizacji 2010-2011 r., szacowany koszt ok.100.000zł
- Pustków Wilczkowski ul. Wrocławska 2 - Modernizacja budynku: wymiana pokrycia dachu, elewacji wraz z wymianą okien, wymiana instalacji grzewczej oraz pieca c.o (zapewnienie odrębnego samodzielnego ogrzewania dla poszczególnych lokali). Planowany termin realizacji 2010-2011, szacowany koszt ok.150.000 zł .
- Tyniec Mały ul. Zdrowa 2 - Modernizacja budynku: wykonanie elewacji, podjazdu dla niepełnosprawnych, podłączenie budynku do kanalizacji gminnej, rozdział instalacji elektrycznej. Planowany termin realizacji 2010-2011, szacowany koszt ok.100.000 zł

4. Na realizację planowanych remontów zasobu mieszkaniowego w budżecie gminy zostaną zabezpieczone następujące kwoty: 2010 rok - 255.000 zł, 2011rok- 175.000 zł, 2012rok- 50.000 zł, 2013rok- 50.000 zł

## **R o z d z i a ł 4**

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

§ 5. 1. Sprzedaż mieszkań komunalnych – lokali w budynkach stanowiących wspólnoty mieszkaniowe pozostaje głównym celem Gminy w zakresie gospodarowania mieniem komunalnym.

2. Nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych w zasobach powstałych po modernizacji od roku 2001 mieszczących się w budynkach mieszkalnych stanowiących w 100% mieszkaniowy zasób gminy.

3. Sprzedaż lokali mieszkalnych następować będzie sukcesywnie wg zasad określonych w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r Nr 261, poz. 2603 ze zm.) oraz zgodnie z przyjętymi uchwałami Rady Gminy Kobierzyce.

4. Sprzedaż lokali następować będzie na pisemne wnioski najemców

## **R o z d z i a ł 5**

### **Zasady polityki czynszowej**

§ 6. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

1. za lokale mieszkalne będące w mieszkaniowym zasobie gminy
2. za lokale socjalne

§ 7. 1. Czynsz obejmuje następujące wydatki ponoszone przez wynajmującego: podatek od nieruchomości,

koszty administracji, koszty konserwacji, koszty utrzymania powierzchni wspólnych w tym koszt drobnych napraw, energii elektrycznej zużywanej na tej części itp.

2. Najemca oprócz czynszu jest zobowiązany do płacenia opłat za świadczenia związane z eksploatacją mieszkania, opłat niezależnych od wynajmującego, n.p. opłat za dostawę wody, ciepła, energii elektrycznej, gazu, odbiór ścieków i śmieci, koszty eksploatacyjne części wspólnych tj sprzątnia, anteny zbiorczej TV, w przypadku gdy nie ma on zawartej umowy odrębnej z dostawcami mediów i usług.

**§ 8.** 1. Ustala się następujące czynniki obniżające stawkę bazową czynszu:

- 1) w lokalach nie posiadających centralnego ogrzewania – o 10%
- 2) w lokalach nie posiadających łazienki – o 10%,
- 3) w lokalach w budynkach o dostatecznym stanie technicznym – o 10 %
- 4) w lokalach w budynkach o złym stanie technicznym - o 20%

**§ 9.** Stawkę bazową czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej ustala Wójt Gminy Kobierzyce.

**§ 10.** Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

**§ 11.** Planowana wysokość wydatków z tytułu kosztów bieżącej eksploatacji będzie w poszczególnych latach wynosić:

l.p.	Nazwa kosztu	Wartość w roku 2009	śr. cena utrzymania 1m <sup>2</sup> pow.	uwagi
1	Podatek od nieruchomości - mieszkania	1318,93	-	-
2	Podatek od nieruchomości - grunt	2879,25	-	-
3	Energia elektryczna	4200	-	-
4	Przeglądy techniczne	3500	-	-
5	Przeglądy kominiarskie	2800	-	-
6	eksploatacja	61500	-	-
-	RAZEM	76198,18	2,50 zł	-

- W latach 2010-2014 przewiduje się wzrost podanych wartości o wskaźnik inflacji

## **R o z d z i a ł 6**

### **Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.**

**§ 12.** 1. Zarządzanie zasobem mieszkaniowym Gminy Kobierzyce należy do zadań Wójta Gminy Kobierzyce realizowanych przy pomocy Urzędu Gminy Kobierzyce.

2. Zarządzanie nieruchomościami polega na podejmowaniu wszelkich czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości i ich części w stanie niepogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem, a w szczególności na zarządzaniu, administrowaniu, eksploatacji budynków i lokali mieszkalnych oraz konserwację i usuwanie awarii.

3. Do szczegółowych zadań zarządcy należy:

- 1) planowanie i prowadzenie spraw remontowych w zakresie zasobu mieszkaniowego, a także nadzór nad ich realizacją i eksploatacją zasobu,
- 2) wykonywanie czynności wynajmującego obejmujące zawieranie, zmiany i rozwiązywanie umów najmu lokali z najemcami wskazanymi przez Wójta Gminy działającego w oparciu o uchwałę Rady Gminy Kobierzyce w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
- 3) prowadzenie obsługi technicznej i eksploatacyjnej,
- 4) zawieranie, zmiany i rozwiązywanie umów o świadczenie usług komunalnych w tym zakresie.

## **R o z d z i a ł 7**

### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej**

§ 13. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są czynsze z tytułu najmu lokali mieszkalnych i środki z budżetu gminy.

## **R o z d z i a ł 8**

### **Kierunki mające na celu zwiększenie zasobu mieszkaniowego**

§ 14. W celu zwiększenia zasobu mieszkaniowego Gminy, zostaną podjęte działania zmierzające do budowy nowych oraz wykorzystywania istniejących obiektów będących własnością Gminy, po ich adaptacji.

## **R o z d z i a ł 9**

### **Przepisy końcowe**

§ 15. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały traci moc uchwała Rady Gminy Kobierzyce Nr XVI/69/95 z dnia 25 lipca 1995 r w sprawie ustalenia stawek czynszu najmu lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kobierzyce

§ 17. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14-stu dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

**Przewodniczący**

**mgr Czesław Czerwiec**