

**UCHWAŁA RADY MIEJSKIEJ W SYCOWIE
NR XXXIV/193/2009**

z dnia 26 lutego 2009 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym
zasobem Gminy Syców na lata 2009–2013**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. 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 Miejska w Sycowie uchwala, co następuje:

§ 1

Uchwala się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Syców na lata 2009–2013 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2

Traci moc uchwała nr VII/45/2003 Rady Miejskiej w Sycowie z dnia 27 lutego 2003 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 3

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Syców.

§ 4

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

**PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
BOLESŁAW MONIUSZKO**

**WIELOLETNI PROGRAM
GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM
ZASOBEM GMINY SYCÓW
NA LATA 2009–2013**

R o z d z i a ł I

Przepisy ogólne

§ 1

1. Uchwała reguluje zasady, prognozy oraz wieloletnią politykę gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w zakresie wielkości, potrzeb, stanu technicznego, sprzedaży, polityki czynszowej, realizacji zarządzania oraz planowanych wydatków.
2. Gospodarowanie lokalami mieszkalnymi wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy i lokalami socjalnymi polega w szczególności na: sprzedaży lub wynajmie lokali mieszkalnych oraz wynajmie lokali socjalnych.
3. Mieszkaniowy zasób tworzą lokale mieszkalne oraz lokale socjalne, będące własnością Miasta i Gminy Syców.

R o z d z i a ł II

**Prognoza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Miasta i Gminy Syców
w latach 2009–2013, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne**

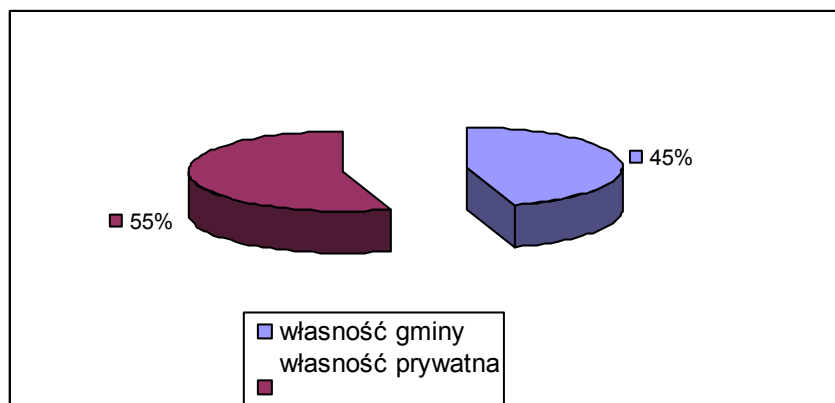
§ 2

Zasób mieszkaniowy znajduje się zarówno w budynkach, w których wyodrębniono własność lokali (wspólnoty mieszkaniowe), jak i w budynkach, w których nie wyodrębniono własności lokali, stanowiących własność Miasta i Gminy Syców.

Zasoby mieszkaniowe wg form własności na dzień 02.01.2009 r.:

Forma własności	Ilość budynków	Ilość mieszkań
Budynki mieszkalne stanowiące w całości własność Miasta i Gminy Syców	49	163
– teren miasta	39	120
– teren gminy	10	43
Budynki mieszkalne stanowiące własność wspólnot mieszkaniowych, w których Miasto i Gmina Syców jest współwłaścicielem	73	312
Razem:	122	475

Udział procentowy zasobów mieszkaniowych Miasta i Gminy Syców we wspólnotach mieszkaniowych.



Prognozowany stan zasobu mieszkaniowego przedstawia poniższa tabela:

	2009	2010	2011	2012	2013
Liczba lokali mieszkalnych ogółem	475	450	425	405	385
Lokale socjalne	10	12	14	16	18
Lokale mieszkalne	465	438	411	389	367
Powierzchnia użytkowa w m ²	25980,47	24935,40	24135,20	23335,10	22535,20

Prognozę oparto na następujących założeniach:

- corocznie planuje się sprzedaż lokali mieszkalnych,
- w kolejnych latach dokonane zostanie przekwalifikowanie lokali mieszkalnych na lokale socjalne,
- Podział 90 m² lokalu mieszkalnego w Szczodrowie na dwa mniejsze,
- Remont pozostałych 5 lokali w budynku przy ul. Mickiewicza 17c.

Budynki stanowiące mieszkaniowy zasób gminy to obiekty o bardzo zróżnicowanym wieku, konstrukcji i standardzie.

Zdecydowana większość budynków wymaga modernizacji ze względu na ich wiek, ogólny stan techniczny. Priorytetowym celem remontów i modernizacji jest zapewnienie bezpieczeństwa lokatorom, w związku z tym w pierwszej kolejności podejmowane będą prace zmierzające do zabezpieczenia konstrukcji budynków, instalacji technicznych oraz zabezpieczenia przeciwpożarowego. Podejmowane remonty zapewnią utrzymanie zasobu mieszkaniowego Gminy Syców na zadawalającym poziomie technicznym gwarantującym m.in.:

- sprawną instalację elektryczną,
- sprawną instalację gazową,
- sprawną instalację odgromową,
- sprawną instalację wodno-kanalizacyjną,
- stan konstrukcji budynków zapewniający bezpieczeństwo,
- szczelność pokrycia dachowego,
- sprawne przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne,

Stan techniczny budynków lub ich poszczególnych elementów wskazuje na konieczność systematycznego przeprowadzania remontów i modernizacji w powyższym zakresie.

Aktualną strukturę budynków pod względem wieku przedstawia poniższa tabela:

Wiek budynku	Ilość	Udział procentowy
Do 50 lat	2	4,25
Od 50 do 100 lat	14	27,66
Powyżej 100 lat	32	68,09
Razem:	48	100%

Stopień zużycia technicznego budynków:

Stopień zużycia budynku	2009	2010	2011	2012	2013
0-25%	2	2	2	2	2
26-50%	10	10	10	10	10
51-75%	20	16	16	15	15
76-100%	16	20	20	21	21
Liczba budynków	48	48	48	48	48

R o z d z i a ł III

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali na lata 2009-2013

§ 3

Z analizy struktury wieku budynków, w których znajduje się mieszkaniowy zasób Gminy Syców, wskazuje, iż 68,09% budynków znajduje się w użytkowaniu w okresie powyżej 100 lat. Stan techniczny budynków należących do zasobu jest m.in. uzależniony od wieku budynków, ich utrzymania, jak również od ilości i jakości przeprowadzonych w przeszłości remontów.

Jako priorytetowe uznaje się remonty wynikające z wymogów bezpieczeństwa dla życia i zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska, w szczególności w zakresie instalacji gazowej i elektrycznej.

Dokonane remonty winny pozwolić na utrzymanie zasobu w stanie co najmniej nie pogorszonym, a nawet przy ich systematycznej realizacji mogą doprowadzić do poprawy stanu technicznego zasobu.

Plan remontów wraz z planowanym podziałem środków finansowych na poszczególne zadania remontowe wynikające z analizy potrzeb w kolejnych latach obrazuje poniższa tabela:

Nazwa zadania	2009 w tys. zł	2010 w tys. zł	2011 w tys. zł	2012 w tys. zł	2013 w tys. zł
Roboty remontowe (murarskie, elewacyjne, zduńskie, stolarskie)	45	60	70	90	120
Remonty instalacji (elektrycznej, gazowej, c.o., wod.-kan.)	65	70	70	90	100
Remonty lokali mieszkalnych przed ponownym zasiedleniem	80	85	100	100	100
Rezerwa na nieprzewidziane zdarzenia losowe	100	100	100	100	100
Razem:	290	315	340	380	420

Prognoza stanu technicznego gminnego zasobu mieszkaniowego:

Rok	Stan techniczny budynków		
	dobry	zadawalający	niezadawalający
2009	20	16	12
2010	22	16	10
2011	24	16	8
2012	27	16	5
2013	28	18	2

Użyte w zestawieniu określenia oznaczają:

- stan dobry – budynek w okresie objętym prognozą nie wymaga napraw,
- stan zadawalający – średni, elementy konstrukcji są w dobrym stanie, natomiast inne elementy budynku należy naprawić, konserwować lub wymienić,
- stan niezadawalający – uszkodzone elementy konstrukcji.

R o z d z i a ł I V

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2009–2013

§ 4

Ustala się prognozowaną sprzedaż lokali mieszkalnych z zasobu gminy w poszczególnych latach:

1. W roku 2009 – do 25 lokali
2. W roku 2010 – do 25 lokali
3. W roku 2011 – do 20 lokali
4. W roku 2012 – do 20 lokali
5. W roku 2013 – do 20 lokali

Sprzedaż lokali mieszkalnych odbywa się w formie ratalnej bądź za gotówkę z zastosowaniem bonifikaty. Sprzedaż za gotówkę cieszy się znacznie większym zainteresowaniem.

Zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej w Sycowie nr XXV/166/2004 z dnia 26 sierpnia 2004 roku w sprawie określenia zasad nabycia, zbycia i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż 3 lata ceny nabycia ustala się w oparciu o wartość określoną przez wycenę rzeczoznawcy majątkowego.

Od ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego udzielane są bonifikaty w wysokości:

- 80% przy wykupie lokali mieszkalnych w budynku powyżej 5 lokali,
- 70% przy wykupie lokali mieszkalnych do 5 lokali,
- 50% przy wykupie domu jednorodzinnego.

Sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców odbywa się na wniosek nabywcy, a jedynym dostępnym narzędziem w celu jej zintensyfikowania jest system ułatwień procesu sprzedaży lokali i bonifikat.

Na podstawie Zarządzenia Burmistrza Miasta i Gminy Syców nr 101/04 z dnia 29 stycznia 2004 r. ustalono wykaz lokali i budynków niepodlegających sprzedaży.

R o z d z i a ł V

Zasady polityki czynszowej

Podstawową zasadą polityki czynszowej winno być założenie samofinansowania się gminnych zasobów mieszkaniowych, tzn. czynsze powinny być na takim poziomie, który zapewniłby pokrycie kosztów bieżącego utrzymania i remontów tych zasobów.

§ 5

Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- a) za lokale mieszkalne,
- b) za lokale socjalne.

Czynsz obejmuje koszty konserwacji, utrzymania technicznego budynku, koszty utrzymania zieleni oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania, w tym opłaty za utrzymanie czystości, energię ciepłą i elektryczną oraz koszty administrowania.

§ 6

1. Stawki czynszu miesięcznego za 1 m² powierzchni użytkowej lokali ustala Burmistrz Miasta i Gminy Syców, z uwzględnieniem czynników obniżających i podwyższających wartość użytkową lokali.

2. Czynniki podwyższającymi wartość użytkową lokali, powodującymi podwyższenie stawki czynszu są:

– kanalizacja – w.c.	20%
– gaz	30%
– c.o.	20%
– łazienka	30%

3. Czynniki obniżającymi stawkę bazową czynszu są:

– w.c. poza lokalem	10%
– łazienka poza lokalem	15%
– budynek przeznaczony do rozbiórki	50%
– ciemna kuchnia	10%
– brak kuchni	10%
– lokal położony w suterenie	10%

4. Czynniki obniżające stawkę bazową czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.

5. Do czynnika powodującego obniżenie stawki czynszu ze względu na położenie lokalu w budynku przeznaczonym do rozbiórki nie dodaje się innych czynników obniżających stawkę bazową określonych w ust. 3.

6. Stawkę czynszu za lokal socjalny ustala się w wysokości połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w zasobie mieszkaniowym Gminy Syców.

7. Czynsz i opłaty za świadczenia płacony jest w kasie STBS-u lub na rachunek bankowy wskazany przez wynajmującego, z wyjątkiem przypadków, gdy strony pisemnie ustaliły zmianę terminu i formy.

§ 7

W celu poprawienia efektywności gospodarowania zasobem oraz zahamowania degradacji tego zasobu ustala się następujące zasady polityki czynszowej:

1. Podwyższenie czynszu corocznie, jeden raz w roku z zachowaniem warunków określonych w art. 8a ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2008 r. Nr 31, poz. 266 ze zmianami).

2. Dążenie do ustalenia czynszów na poziomie do 3% wartości odtworzeniowej rocznie, co umożliwi pełne pokrycie kosztów administracji i remontów bieżących, a więc trwałą likwidację konieczności dofinansowywania bieżącej eksploatacji zasobu z budżetu Miasta i Gminy Syców i wprowadzenie zasad efektywności w gospodarowaniu tym zasobem – z wyhamowaniem tendencji do jego degradacji i dekapitalizacji.

R o z d z i a ł VI

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2009–2013

§ 8

Zarządzanie budynkami, w których wyodrębniono własność lokali, wykonywane jest przez zarządcę nieruchomości posiadającego licencję zawodową w oparciu o ustawę z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali oraz inne obowiązujące przepisy, z uwzględnieniem woli właścicieli lokali wyrażonej w formie uchwał wspólnot mieszkaniowych.

Komunalne zasoby mieszkaniowe Gminy administrowane są przez Sycowskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o. o.

Obecnie STBS sp. z o. o. wykonuje obowiązki administratora w 122 budynkach, w tym w 48 budynkach stanowiących 100% własność Gminy Syców i w 74 budynkach, w których część lokali została wykupiona przez najemców i z mocy prawa powstały wspólnoty mieszkaniowe.

R o z d z i a ł VII

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2009–2013

§ 9

Jako źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej przyjmuje się:

- wpływy z czynszów za lokale mieszkalne,
- wpływy z czynszów za lokale użytkowe,
- środki z budżetu gminy.

Procentowe zestawienie źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej w poszczególnych latach przedstawia poniższa tabela:

Źródła finansowania	2009	2010	2011	2012	2013
Wpływy z czynszów za lokale mieszkalne	68	66	68	68	70
Wpływy z czynszów za lokale użytkowe	24	24	22	22	20
Wpływy z budżetu Miasta i Gminy Syców	8	10	10	10	10
Razem	100%	100%	100%	100%	100%

R o z d z i a ł VIII

Wysokość wydatków w latach 2009–2013, 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 z współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne

§ 10

Procentowa wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na poszczególne rodzaje kosztów związanych z utrzymaniem zasobu przedstawia poniższa tabela:

Wydatki związane z utrzymaniem zasobu	2009	2010	2011	2012	2013
Koszty bieżącej eksploatacji	55	60	60	60	60
Koszty remontów	5	5	10	10	10
Koszty modernizacji lokali i budynków	10	10	10	10	10
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	30	25	20	20	20
Razem	100%	100%	100%	100%	100%

Na koszty w zakresie utrzymania zasobu mieszkaniowego składa się:

1. Koszty bieżącej eksploatacji, w tym:

- koszty utrzymania w należytym stanie sanitarno-porządkowym budynków i ich otoczenia oraz pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku mieszkańców,
- koszty utrzymania terenów zielonych,
- koszty utrzymania posesji w okresie zimowym,
- koszty utrzymania w stanie gotowości urządzeń przeciwpożarowych budynków,

- koszty wymaganych przepisami prawa przeglądów technicznych budynków, lokali i instalacji.
2. Koszty techniczne utrzymania zasobów, w tym:
 - koszty konserwacji i usuwania awarii urządzeń wyposażenia technicznego,
 - koszty remontów bieżących budynków, lokali, pomieszczeń wspólnego użytku i urządzeń technicznych,
 - koszty napraw dróg wewnętrznych, placów i zatok parkingowych oraz napraw przyłączy sieciowych,
 - koszty zabezpieczenia budynków w przypadku wystąpienia klęski żywiołowej i zdarzeń losowych.
 3. Koszty wynagradzania zarządcy.
 4. Zaliczki na fundusz mieszkaniowy.
 5. Koszty remontów kapitałnych i modernizacji, rozbiórek stanowiących wydatki inwestycyjne.

R o z d z i a ł IX

Zasady poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 11

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

- a) dążenie do jak największego zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy,
- b) racjonalizacja i urealnienie opłat czynszu za lokale mieszkalne oraz kosztów zarządu gminnym zasobem mieszkaniowym,
- c) racjonalne gospodarowanie środkami z budżetu gminy przeznaczonymi na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego,
- d) poprawa warunków i standardu lokali mieszkalnych,
- e) udzielanie bonifikat dla najemców zgłaszających chęć wykupu mieszkania,
- f) dążenie do sprzedaży lokali znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy.