



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 28 grudnia 2012 r.

Poz. 5142

UCHWAŁA NR XXVIII/198/12 RADY MIEJSKIEJ DZIERŻONIOWA

z dnia 26 listopada 2012 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Dzierżoniów na lata 2013-2017

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675, z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887, Nr 217, poz. 1281 oraz z 2012 r. poz. 567) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 oraz art. 25 a ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31 poz. 266, Nr 69, poz. 626, z 2006 r. Nr 86, poz. 602, Nr 167, poz. 1193, Nr 249, poz. 1833, z 2007 r. Nr 128, poz. 902, Nr 173, poz. 1218, z 2010 r. Nr 3 poz. 13, z 2011 r. Nr 224, poz. 1342, z 2012 r. poz. 951) uchwala się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Dzierżoniów na lata 2013-2017” stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Dzierżoniowa.

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

Wiceprzewodniczący Rady
Miejskiej

Andrzej Darakiewicz

Załącznik do Uchwały Nr XXVIII/198/12
Rady Miejskiej Dzierżoniowa
z dnia 26 listopada 2012 r.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem

Gminy Miejskiej Dzierżoniów na lata 2013-2017

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Dzierżoniów na lata 2013-2017 określa w szczególności:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne,
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikające ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata,
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach,
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu,
- 5) 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,
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach,
- 7) 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
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:
 - a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
 - b) planowaną sprzedaż lokali.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego

§ 2. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy stanowi 1531 lokali mieszkalnych o powierzchni 60165,77m², w tym 169 lokali socjalnych o powierzchni 4367,80 m² i są one zlokalizowane w 471 budynkach. W 86 budynkach stanowiących 100% własności gminy znajduje się 415 lokali (w tym 66 socjalne), a w 385 budynkach, w których związane są wspólnoty mieszkaniowe z udziałem Gminy - 1116 lokali (w tym 103 socjalne).

2. Gmina Miejska Dzierżoniów tworzy zasób pomieszczeń tymczasowych poprzez przekwalifikowanie na ten cel lokali o najniższym standardzie.

3. Prognoza dotycząca wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Dzierżoniów w latach 2013-2017 uwzględnia planowaną budowę nowych lokali mieszkalnych, sprzedaż lokali mieszkalnych, przekwalifikowanie lokali mieszkalnych na lokale socjalne oraz wyłączenie lokali z eksploatacji ze względu na ich stan techniczny. Prognozę tę przedstawia tabela nr 1.

Tabela nr 1

Prognoza dotycząca wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Dzierżoniów

zasób mieszkaniowy	lata						
	31.08. 2012	31.12. 2012	31.12. 2013	31.12. 2014	31.12. 2015	31.12. 2016	31.12. 2017
ogółem zasób mieszkaniowy, w tym:	1531	1501	1448	1398	1372	1322	1272
lokale mieszkalne	1362	1332	1279	1229	1179	1129	1079
lokale socjalne	169	169	169	169	193	193	193

§ 3. 1. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy (budynki w 100% komunalne) przedstawia tabela nr 2, uzależniony jest on od wieku budynków, wykonanych w przeszłości remontów oraz bieżącego utrzymania.

2. Użyte w tabeli nr 2 określenia oznaczają:

- 1) stan dobry - budynek w okresie objętym prognozą nie wymaga remontów, wymagane wykonywanie robót mających na celu utrzymanie sprawności technicznej elementów budynku - konserwacja,
- 2) stan średni – zadowalający, elementy konstrukcji są w dobrym stanie, natomiast inne elementy budynku należy konserwować, naprawić lub wymienić, wymagany okresowy remont elementów budynku, który ma na celu zapobieganie skutkom zużycia elementów konstrukcyjnych i utrzymanie budynku we właściwym stanie technicznym - naprawa bieżąca,
- 3) stan niezadowalający - uszkodzone elementy budynku, wymagany remont polegający na wymianie co najmniej jednego elementu konstrukcyjnego budynku - naprawa główna.

Tabela nr 2

Prognoza stanu technicznego budynków stanowiących własność Gminy Miejskiej Dzierżoniów

liczba budynków komunalnych, w tym o stanie technicznym:	lata					
	31.12. 2012	31.12. 2013	31.12. 2014	31.12. 2015	31.12. 2016	31.12. 2017
	86	85	84	83	83	83
dobrym	24	24	26	28	29	30
średnim	48	48	46	44	43	42
niezadowalającym	14	13	12	11	11	11

3. Powyższa prognoza została opracowana w oparciu o planowane remonty budynków komunalnych, rozkwaterowanie budynków o złym stanie technicznym i wyłączenie ich z eksploatacji (wyburzenia) oraz budowę nowych budynków komunalnych.

Rozdział 3.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikające ze stanu technicznego budynków i lokali

§ 4. 1. W celu utrzymania zasobu mieszkaniowego na dobrym poziomie technicznym konieczne jest podejmowanie działań zmierzających do zachowania substancji budowlanej wraz z instalacjami w należytym stanie. Ustala się priorytety działań remontowo-modernizacyjnych, niezbędnych do utrzymania w stanie nie pogorszonym, mieszkaniowego zasobu gminy, a w szczególności: utrzymanie stanu technicznego na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia, utrzymanie wymaganego stanu estetycznego, stosowanie rozwiązań technicznych, materiałowych i technologicznych sprzyjających poprawie stanu technicznego zasobu oraz podnoszenie jego standardu.

2. Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych określone są na podstawie ich stanu technicznego, w oparciu o wyniki przeglądów technicznych, ekspertyz, nakazów organów zewnętrznych.

3. Na podstawie wykazu potrzeb remontowych oraz przyznawanych na ten cel środków finansowych opracowuje się plan remontów nieruchomości stanowiących własność Gminy do realizacji w danym roku budżetowym.

4. Plan remontów wraz z planowanym podziałem środków finansowych na poszczególne zadania remontowe wynikające z analizy potrzeb w kolejnych latach obrazuje tabela nr 3.

Tabela nr 3

Plan remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Dzierżoniów w latach 2013-2017

lp.	rodzaje robót	koszty w tys. zł, w latach				
		2013	2014	2015	2016	2017
1.	murarskie	100	100	100	80	80
2.	dekarские	200	200	200	150	120
3.	stolarka budowlana	100	80	80	60	50
4.	instalacje elektryczne	60	50	40	40	30
5.	instalacje gazowe	50	50	50	30	30
6.	instalacje wodno-kanalizacyjne	40	40	40	40	30
7.	zduńskie	150	150	130	110	100
razem		700	670	640	510	440

5. Udział w remontach i modernizacjach w budynkach stanowiących współwłasność Gminy Miejskiej Dzierżoniów ustalany jest na podstawie uchwał podejmowanych przez wspólnoty mieszkaniowe.

Rozdział 4. Planowana sprzedaż lokali

§ 5. 1. Z wyjątkiem lokali socjalnych oraz lokali wyłączonych ze sprzedaży, wszystkie pozostałe lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy mogą być przeznaczony do sprzedaży.

2. Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych określa odrębna uchwała Rady Miejskiej Dzierżoniowa w sprawie gospodarowania mieniem miasta.

3. Przewiduje się, że w kolejnych latach Programu będzie realizowana sprzedaż na poziomie 50 lokali mieszkalnych rocznie.

4. Realizowany będzie proces wycofywania udziału Gminy z budynków wspólnot mieszkaniowych, w szczególności w przypadkach, gdy w budynkach pozostaną pojedyncze lokale mieszkalne będące jej własnością. Gmina Miejska Dzierżoniów skorzysta dla osiągnięcia tego celu między innymi z uprawnień wynikających z art. 21 ust. 4 i 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, tj. z prawa złożenia najemcy oferty nabycia lokalu i z prawa wypowiedzenia umowy najmu w przypadku nie przyjęcia oferty z zastrzeżeniem, że zapewni najemcy inny lokal zamienny. Uzyskane w tym trybie wolne lokale będą sprzedawane.

Rozdział 5. Zasady polityki czynszowej

§ 6. Gmina dąży do takiego kształtowania stawek czynszowych, aby docelowo zapewnić samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Działania podejmowane w zakresie polityki czynszowej zmierzają do utrzymania zasobu mieszkaniowego na zadowalającym poziomie technicznym i estetycznym. Przychody z tytułu czynszów za lokale mieszkalne są przeznaczone na utrzymanie, modernizację i poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego.

§ 7. 1. Stawki czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących zasób mieszkaniowy Gminy Miejskiej Dzierżoniów ustalane są przez Burmistrza Dzierżoniowa z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokali.

2. Za standardowy lokal komunalny przyjmuje się lokal:

- 1) o zadowalającym stanie technicznym,
- 2) położony w budynku, za wyjątkiem kondygnacji strychu i niskiego parteru,
- 3) z łazienką,
- 4) z w.c,

- 5) z instalacją wodno-kanalizacyjną, gazową, elektryczną,
- 6) położony poza strefą peryferii,
- 7) bez instalacji co i cw.

3. W przypadku braku któregośkolwiek z wyposażeń będą zastosowane obniżki, w przypadku dodatkowego wyposażenia będą zastosowane podwyżki stawki.

§ 8. 1. Ustala się czynniki obniżające i podwyższające stawki czynszu według tabeli nr 4 i 5.

Tabela nr 4

Czynniki obniżające stawkę czynszu

czynniki wpływające na wysokość czynszu obniżające stawkę	% obniżki w stosunku do stawki bazowej
1. stan techniczny budynku:	
- średni	7
- niezadowolający	15
2. strych lub niski parter(przynajmniej jeden parapet w lokalu położony na wysokości do 1 m od poziomu gruntu)	5
3. brak łazienki	
4. brak w.c.	10
5. Brak instalacji kanalizacyjnej	10
6. brak instalacji gazowej	5
7. brak instalacji wodnej	5
8. położenie budynku	10
- peryferie	10

Tabela nr 5

Czynniki podwyższające stawkę czynszu

czynniki wpływające na wysokość czynszu podwyższające stawkę	% podwyżki w stosunku do stawki bazowej
1. stan techniczny budynku	
- podwyższony poprzez kompleksową termomodernizację budynku	10
2. położenie lokalu w budynku	
- lokal mieszkalny dwupoziomowy	1
3. wyposażenie lokalu	
- z instalacją c.o.	
- z instalacją cw	5
4. położenie budynku	5
- w zabudowie jednorodzinnej	5

2. Czynniki obniżające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.

§ 9. 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 zasadami określonymi w tabeli nr 4.

3. W przypadku ulepszeń lokalu przez najemcę, za zgodą wynajmującego i na własny koszt, wysokość stawki czynszu nie ulega zmianie.

4. W przypadku podnajęcia całego lub części lokalu, dokonanego za pisemną zgodą wynajmującego, wysokość czynszu podwyższa się o 30%.

5. Podnajem lokalu lub jego części nie może trwać dłużej niż 1 rok.

§ 10. Przyjmuje się możliwość stosowania obniżek czynszu w wysokości do 10% stawki bazowej ze względu na wielkość dochodu gospodarstwa domowego najemcy, według następujących zasad:

- 1) o obniżkę czynszu mogą ubiegać się osoby, których miesięczny dochód nie przekracza 100% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych oraz 75% najniższej emerytury na każdego członka w gospodarstwach wieloosobowych,
- 2) decyzje w sprawie obniżki stawki czynszu podejmuje Burmistrz Miasta na wniosek najemcy lokalu mieszkalnego stanowiącego własność Gminy,
- 3) obniżki czynszu, o której mowa wyżej, udziela się na okres 12 miesięcy,
- 4) najemca ubiegający się o obniżkę czynszu zobowiązany jest przedstawić deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego za okres trzech ostatnich miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku,
- 5) za dochód uważa się dochód w rozumieniu przepisów ustawy o dodatkach mieszkaniowych,
- 6) ulgę w czynszu można otrzymać raz na trzy lata.

Rozdział 6.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi

w skład mieszkaniowego zasobu Gminy

§ 11. 1. Zarządcą lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy jest podmiot, któremu na podstawie umowy powierzono zarządzanie lokalami wchodzącymi w skład tego zasobu.

2. Zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy określa umowa, o której mowa w ust. 1.

3. Zarządzanie majątkiem Gminy jest monitorowane. Miernikami pracy zarządcy jest ilość skarg i interwencji na działalność zarządcy wniesionych przez mieszkańców do Burmistrza Miasta w sprawach lokali i części wspólnych nieruchomości oraz zarządzania i administrowania, realizacja planu remontów zasobu komunalnego pod względem rzeczowym i terminowym oraz windykacja opłat czynszowych.

4. Zarządzanie budynkami wspólnot mieszkaniowych, których Gmina Miejska Dzierżoniów jest współwłaścicielem, odbywa się na podstawie uchwał podjętych przez Wspólnoty Mieszkaniowe oraz ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

5. W okresie objętym planem nie przewiduje się zmian w sposobie zarządzania.

Rozdział 7.

Źródła finansowania oraz wysokość wydatków związanych z gospodarką mieszkaniową

§ 12. 1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej jest budżet gminy.

2. Dodatkowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być:

- 1) Fundusze Unii Europejskiej,
- 2) dotacje celowe z budżetu państwa,
- 3) kredyty na remonty i remonty termomodernizacyjne.

Rozdział 8.

Wysokość planowanych wydatków związanych z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego gminy z podziałem na koszty eksploatacji, zarządu nieruchomością wspólną, remontów i modernizacji oraz wydatki inwestycyjne

§ 13. Szacowane wydatki na gospodarkę mieszkaniową w latach 2013-2017 określa tabela nr 6.

Tabela nr 6

Zestawienie wydatków w latach 2013-2017.

lp.	rodzaj kosztów	koszty w tys. zł, w latach				
		2013	2014	2015	2016	2017
1.	koszty eksploatacji	400	400	350	350	350
2.	koszty administracji i zarządu nieruchomością wspólną	1000	1000	1000	1000	1000
3.	koszty remontów i modernizacji	550	570	540	410	340
4.	wydatki inwestycyjne	150	100	100	100	100
razem		2100	2070	1990	1860	1790

Rozdział 9.**Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy**

§ 14. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy podejmowane będą w szczególności następujące działania:

- 1) dokonywanie zamiany mieszkań pomiędzy najemcami lokali należących do gminnego zasobu mieszkaniowego oraz osobami zajmującymi lokale w innych zasobach,
- 2) wynajem mieszkań od innych podmiotów i właścicieli w celu podnajmowania osobom, których gospodarstwa domowe osiągają niski dochód,
- 3) prowadzenie remontów o takim zakresie, który nie wymaga przydzielania lokalu zamiennego,
- 4) przeprowadzanie remontów kapitalnych,
- 5) dokonywanie bieżących remontów mieszkań i budynków gminnych,
- 6) przeprowadzanie określonych prac remontowych we własnym zakresie przez najemców lokali,
- 7) adaptacje części wspólnych nieruchomości,
- 8) uczestniczenie przez Gminę w remontach części wspólnych budynków wspólnot mieszkaniowych,
- 9) sprzedaż lokali na zasadach określonych w uchwałach Rady Miejskiej Dzierżoniowa,
- 10) adaptacja budynków lub ich części na lokale socjalne i mieszkalne,
- 11) budowa nowych budynków komunalnych,
- 12) program rewitalizacji miasta.