



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO

Kraków, dnia 22 października 2012 r.

Poz. 5171

UCHWAŁA NR XXVI/161/2012 RADY MIEJSKIEJ W WOLBROMIU

z dnia 26 września 2012 r.

w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Wolbrom na lata 2012 - 2016 ”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 6 oraz art. 40 ust.2 pkt 3 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. 4 i art. 21 ust. 1 pkt 1, ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005r. Nr 31, poz. 266) - Rada Miejska w Wolbromiu uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1.

1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2012 – 2016.
2. W miarę zaistniałej potrzeby program będzie podlegał aktualizacji.
3. Program swoim zakresem obejmuje :
 - 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy,
 - 2) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
 - 3) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji budynków i lokali,
 - 4) planowana sprzedaż lokali,
 - 5) zasady polityki czynszowej,
 - 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej,
 - 7) wysokość wydatków na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy,
 - 8) inne działania mające na celu poprawę i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 2. Analiza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego

§ 2.

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Wolbrom tworzą lokale mieszkalne usytuowane w budynkach stanowiących w całości własność gminy oraz lokale położone w budynkach będących współwłasnością gminy i osób fizycznych – w tym w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

2. Według stanu na dzień 31 grudnia 2011r. mieszkaniowy zasób gminy to 206 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 7.851,62 m², w tym :
 - 153 lokale o powierzchni 5.581,13 m² w 21 budynkach stanowiących własność gminy,
 - 53 lokale o powierzchni 2.270,49 m² w 12 budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy. Średnia powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych wynosi 38 m².
3. Na dzień 31 grudnia 2011r. gmina nie posiada lokali socjalnych.
4. W zasobach gminy zamieszkuje 535 osób, co stanowi około 2,8 % mieszkańców Gminy Wolbrom.
5. W związku z trwającym wykupem lokali gminnych przez najemców, mieszkaniowy zasób gminy będzie ulegał sukcesywnemu zmniejszeniu.
6. W związku z rozszerzonym kręgiem osób uprawnionych do otrzymania lokalu socjalnego istnieje potrzeba sukcesywnego wydzielania z zasobów gminy lokali socjalnych. W tym celu należy wytypować budynki gminne o obniżonym standardzie, w których lokale, po zwolnieniu przez dotychczasowych najemców, w miarę potrzeby, będą wynajmowane jako lokale socjalne.
7. Mieszkaniowe nieruchomości stanowiące w całości własność gminy to budynki wybudowane w latach dwudziestych ubiegłego wieku, stanowiące 38% powierzchni ogółem, z reguły mocno wyeksploatowane. Pozostałe budynki stanowią budownictwo z lat siedemdziesiątych ubiegłego wieku.

Prognozowana wielkość zasobu mieszkaniowego gminy

Rok	Powierzchnia mieszkaniowego zasobu gminy w m²	Łączna ilości lokali gminnych
1	2	3
2012	7 852	206
2013	7 453	194
2014	6 946	180
2015	6 390	164
2016	5 136	129

Rozdział 3.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy

§ 3.

1. Zarządzanie lokalami i nieruchomościami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy definiuje się jako podejmowanie decyzji i dokonywanie czynności mających na celu w szczególności:
 - 1) zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno – finansowej nieruchomości,
 - 2) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości,
 - 3) zapewnienie właściwej gospodarki energetycznej w rozumieniu przepisów Prawa energetycznego,
 - 4) bieżące administrowanie nieruchomością,
 - 5) utrzymanie nieruchomości w stanie nie pogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem,
 - 6) uzasadnionego inwestowania w tę nieruchomość.

2. Budynkami stanowiącymi mieszkaniowy zasób gminy oraz lokalami gminnymi w budynkach wspólnot mieszkaniowych zarządza i administruje Miejski Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Wolbromiu na podstawie uchwały Nr XI/97/03 Rady Miejskiej w Wolbromiu z dnia 22 września 2003r. Na eksploatację, konserwację i drobne bieżące remonty zasobu mieszkaniowego Miejski Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej pobiera opłaty (czynsze) od najemców lokali.
3. Budynkami wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy – są to udziały mniejszościowe, również zarządza Miejski Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Wolbromiu. Na utrzymanie nieruchomości wspólnej w budynkach wspólnot mieszkaniowych, Miejski Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej pobiera opłaty od współwłaścicieli - w formie zaliczki oraz czynsz od najemców mieszkań stanowiących własność gminy. Różnicę pomiędzy stawką czynszu a kwotą zaliczki pokrywa właściciel – Gmina Wolbrom.
4. Wysokość stawek na konserwację i eksploatację, fundusze remontowe oraz na wynagrodzenie zarządcy ustalone zostały na podstawie stosownych uchwał podjętych przez poszczególne wspólnoty. W następnych latach obowiązywania niniejszego programu stawki na zarządzanie lokalami gminnymi we wspólnotach mieszkaniowych będą uzależnione od treści stosownych uchwał podejmowanych przez poszczególne wspólnoty w przedmiotowym zakresie.

Rozdział 4.

Analiza potrzeb remontowych i modernizacyjnych wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali

§ 4.

1. Rozeznanie stanu technicznego własnych zasobów mieszkaniowych i systematyczne szacowanie stopnia zużycia budynków pozwala na racjonalne planowanie remontów bieżących i kapitalnych oraz prawidłowe zarządzanie substancją mieszkaniową.
2. Czynniki mającymi istotny wpływ na stan techniczny budynku są między innymi : wiek budynku, rodzaj zabudowy, rodzaj pokrycia dachowego, sposób utrzymania i użytkowania budynków, a także przede wszystkim wysokość środków finansowych przeznaczonych na wykonanie koniecznych remontów.
3. Mając na uwadze powyższe za celowe i konieczne uznaje się przeprowadzenie w części budynków stanowiących własność i współwłasność Gminy Wolbrom inwestycji i remontów w takim zakresie, aby ze względu na ich stan techniczny, nieruchomości te mogły w okresie obowiązywania niniejszego programu osiągnąć jak najlepszy stan techniczny.
4. Większość budynków wymaga modernizacji ze względu na ich wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do obowiązujących przepisów techniczno – budowlanych.
5. Priorytetowym celem planowanych inwestycji jest zapewnienie bezpieczeństwa najemcom. W związku z powyższym w pierwszej kolejności będą realizowane zadania mające na celu wzmocnienie i zabezpieczenie konstrukcji budynków, naprawy, modernizacje i zabezpieczenie instalacji technicznych, zabezpieczeń przeciwpożarowych oraz inne działania zmierzające do utrzymania zasobów w stanie co najmniej nie pogorszonym, a w szczególności sprawnych instalacji gazowych o potwierdzonej szczelności, elektrycznej, c.o., odgromowej oraz przewodów dymowych i wentylacyjnych.
6. W zakresie standardu lokali będą realizowane przede wszystkim zadania mające na celu zapewnienie sprawnych i odpowiednich do kubatury źródeł ciepła, sprawnej wentylacji w pomieszczeniach kuchennych i łazienkach oraz sprawnej stolarki okiennej i drzwiowej.
7. Na podstawie przeprowadzonego w 2008r. pięcioletniego przeglądu stanu technicznego nieruchomości gminnych wynika, że :
 - w 9 budynkach niezbędne jest wykonanie remontów kapitalnych dachów,
 - w 6 budynkach niezbędne jest wykonanie remontów elewacji,
 - w 6 obiektach konieczna jest wymiana stropów,
 - w 1 budynku konieczna jest wymiana instalacji elektrycznej.

8. Plany remontów nieruchomości gminnych. będą ustalone na każdy rok odrębnie w terminie do końca grudnia roku poprzedzającego, na podstawie :

- wniosków zarządcy zasobów gminnych,
- przedłożonych przez zarządców wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy informacji o zamierzeniach remontowych, w związku z zabezpieczeniem w budżecie gminy środków na fundusze remontowe w wysokości zgodnej z posiadanymi udziałami gminy,
- wniosków wspólnot mieszkaniowych o przyznanie pomocy finansowej w ramach programu pomocowego na rzecz wspólnot mieszkaniowych,
- własnych analiz prowadzonych przez Urząd Miasta i Gminy Wolbrom. Wnioski do planu remontów na dany rok przyjmowane będą do końca listopada roku poprzedniego.

Plan remontów na lata 2012 - 2016.

Zakres remontów	2012 zł	2013 zł	2014 zł	2015 zł	2016 zł
Remonty dachów nieruchomości gminnych	35 000	35 000	35 000	35 000	35 000
Remonty elewacji nieruchomości gminnych	25 000	20 000	20 000	15 000	15 000
Remonty instalacji elektrycznych w częściach wspólnych nieruchomości gminnych	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000
Instalacja c.o. w nieruchomościach gminnych	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000
Pozostałe remonty ogólnobudowlane oraz instalacje w lokalach i budynkach gminnych w ramach konserwacji, modernizacji i drobnych remontów zasobów gminnych	30 000	35 000	40 000	45 000	50 000
Remonty części wspólnych w budynkach wspólnot z udziałem gminy w ramach środków pomocowych gminy na rzecz wspólnot mieszkaniowych - zakres prac będą określać zarządcy wspólnot	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000

Rozdział 5.

Polityka sprzedaży mieszkań

§ 5.

1. Sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wolbrom odbywać się będzie na dotychczasowych zasadach w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz wg zasad określonych uchwałą Nr XXXVI/300/09 Rady Miejskiej w Wolbromiu z dnia 15 września 2009r. w sprawie zasad zbywania własności, ułamkowej części gruntu i własności lokali mieszkalnych w trybie bezprzetargowym na rzecz najemców w budynkach stanowiących własność Gminy Wolbrom. Stworzono warunki sprzyjające wykupowi mieszkań na rzecz najemców o różnym stopniu zamożności, poprzez udzielanie korzystnych bonifikat oraz umożliwianie zapłaty w ratach.

2. Ze sprzedaży wyłączone są lokale w budynkach przeznaczonych do rozbiórki, użyteczności publicznej, przewidziane do zmiany funkcji przeznaczenia lub wytypowanych do kapitalnego remontu, a także lokale wynajmowane na czas określony. Gmina ma prawo wyłączyć ze sprzedaży także inne lokale, a w szczególności zlokalizowane w budynkach wpisanych do rejestru zabytków, w budynkach których powierzchnia lokali użytkowych przewyższa powierzchnię lokali mieszkalnych jak również te lokale, których najemcy posiadają zaległości w opłatach wobec gminy lub w innych sytuacjach, gdy sprzedaż jest sprzeczna z interesem gminy.
3. Plan sprzedaży lokali sporządzono na podstawie analizy sprzedaży z lat poprzednich.

Rok	Ilość lokali	Powierzchnia lokali w m ²
2012	52	2 222
2013	40	1 752
2014	32	1 376
2015	26	1 106
2016	16	636

4. Przyjmuje się, że w okresie obowiązywania programu sprzedaż lokali będzie miała tendencję malejącą, ponieważ zdecydowana większość najemców zainteresowana wykupem już to uczyniła.
5. Zakłada się, że w zasobie gminy pozostaną w większości mieszkania o najniższym standardzie, wynajmowane przez osoby starsze oraz rodziny o niskich dochodach, których nie stać na wykup oraz partycypowanie w przyszłości w remontach części wspólnej nieruchomości.

Rozdział 6.

Zasady polityki czynszowej

§ 6.

1. W celu prowadzenia właściwej gospodarki lokalami mieszkalnymi, należytego utrzymania technicznego budynków mieszkalnych, podniesienia standardu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy, a w efekcie poprawy warunków mieszkaniowych najemców lokali mieszkalnych przyjmuje się do realizacji zasady polityki czynszowej dla mieszkaniowego zasobu Gminy Wolbrom wynikające z niniejszego programu.
2. Stawka czynszu dla zasobów gminy stanowi iloczyn stawki bazowej i stawki jakościowej. Stawkę bazową czynszu oraz czynniki podwyższające oraz obniżające wartość użytkową lokali ustala Burmistrz wydając w tej sprawie stosowne zarządzenie. Obecnie stawka bazowa wynosi 2,72 zł/m² powierzchni użytkowej po uwzględnieniu wskaźnika inflacji podstawowych cen towarów i usług. Stawkę jakościową ustala się na podstawie czynników określających wartość użytkową lokalu uwzględniającą: położenie budynku, położenie lokalu w budynku, wyposażenie budynku i lokali w urządzenia techniczne o instalacje oraz ich stan, a także stan techniczny budynku. Suma współczynników jakościowych przyjęta do udzielenia stawki czynszu nie powinna przekraczać 40 %. Nie planuje się obniżenia czynszu na wnioski najemców o niskich dochodach. Pomoc rodzinom w trudnym położeniu materialnym jest i będzie realizowana poprzez zabezpieczenie w budżecie gminy odpowiednich środków na wypłaty dodatków mieszkaniowych przyznawanych na podstawie odrębnych uregulowań prawnych.
3. Stawka czynszu za lokale socjalne nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobach gminy Wolbrom i może zostać zróżnicowana w zależności od stanu technicznego budynku, w którym znajdują się lokale socjalne.
4. Przyjmuje się, że stawka czynszu nie będzie podwyższana częściej niż jeden raz w roku. Z uwagi na trudną sytuację materialną najemców lokali komunalnych nie planuje się skokowego wzrostu stawki bazowej czynszu. Uznaje się za uzasadniony stopniowy wzrost stawki czynszu maksymalnie do 10% w każdym kolejnym roku obowiązywania programu i przeznaczenia uzyskanych dochodów na remonty i modernizację mieszkaniowego zasobu gminy.

Rozdział 7.

Analiza potrzeb mieszkaniowych i zasady ich realizacji

§ 7.

1. Podstawowym celem władz gminy jest dążenie do zapewnienia mieszkańcom gminy odpowiednich warunków socjalno – bytowych, zgodnie z obowiązującymi standardami poprzez :
 - tworzenie dogodnych warunków umożliwiających zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych jak największej części wspólnoty samorządowej,
 - podejmowanie działań mających na celu utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego w stanie co najmniej nie pogorszonym oraz, w uzasadnionych sytuacjach, inwestowanie w modernizację zasobu,
 - zapewnienie odpowiedniej ilości lokali mieszkalnych dla rodzin, które ze względu na trudne warunki materialne, zdrowotne i inne nie są w stanie zaspokoić potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie,
 - utworzenie i zapewnienie odpowiedniej ilości lokali socjalnych w drodze bezinwestycyjnej, przy wykorzystaniu istniejącego zasobu w nieruchomościach o obniżonym standardzie poprzez proponowanie obecnym najemcom odpowiednich lokali o wyższym standardzie. Dla realizacji tego zamierzenia zostaną wytypowane nieruchomości, w których wybrane lokale, po zwolnieniu przez dotychczasowych najemców w miarę zaistniałej potrzeby będą wynajmowane jako lokale socjalne. Konieczność utworzenia a następnie systematycznego powiększania zasobu lokali socjalnych wynika z ustawowych regulacji, zgodnie z którymi, wyroki eksmisyjne orzeczone w stosunku do kobiet w ciąży, małoletnich, niepełnosprawnych, ubezwłasnowolnionych oraz sprawujących nad takimi osobami opiekę, obłożnie chorych, emerytów i rencistów spełniających kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej oraz osób posiadających status bezrobotnego, określają uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego, zaś zapewnienie takich lokali należy do zadań gminy,
 - sprawowanie odpowiedniego nadzoru oraz prowadzenie ścisłej współpracy z zarządcą zasobów komunalnych i wspólnot mieszkaniowych,
 - finansowe wspieranie wspólnot mieszkaniowych poprzez przyjęcie i realizację programu pomocowego na rzecz wspólnot mieszkaniowych.

Rozdział 8.

Finansowanie gospodarki mieszkaniowej

§ 8.

1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są środki pochodzące:
 - 1) z budżetu gminy,
 - 2) z przychodów z tytułu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych,
 - 3) z część przychodów z tytułu sprzedaży lokali gminnych,
 - 4) z wynajmu powierzchni pod reklamy jako źródło wspomagające,
 - 5) z innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami prawa.
2. Priorytetem dla gospodarki mieszkaniowej w okresie obowiązywania programu będzie wprowadzenie równoważącej się struktury dochodów i wydatków.
3. W oparciu o analizę roku 2011, zawartą umowę na zarządzanie i administrowanie zasobem mieszkaniowym gminy, przedłożone przez zarząd wspólnot mieszkaniowych informacje w zakresie planowanych przez wspólnoty stawek na rok 2012, gmina zobowiązana będzie zapewnić co miesiąc środki w wysokości min. 2,02 zł/m² powierzchni użytkowej lokali gminnych w budynkach wspólnot oraz w budynkach komunalnych. Przewiduje się sukcesywny wzrost tej stawki w każdym następnym roku obowiązywania programu, głównie z tytułu wzrostu stawki na fundusze remontowe wspólnot, opłat na eksploatację, konserwację, modernizację i drobne remonty.

4. Przewidywana miesięczna stawka na utrzymanie lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, w lokalach objętych uchwałą kształtuje się następująco:

Lokale mieszkalne/budynki	2012 zł/m ²	2013 zł/m ²	2014 zł/m ²	2015 zł/m ²	2016 zł/m ²
"Domy Fabryczne"	2,02	2,12	2,28	2,50	2,80
ul. Górna 5	2,02	2,12	2,28	2,50	2,80
"Hotel" ul. Pod Lasem 3	2,72	2,86	3,00	3,15	3,30
Domy Nauczyciela	2,72	2,86	3,00	3,15	3,30
ul. 20 - Straconych 12	2,02	2,12	2,28	2,50	2,80
Rynek 19	2,02	2,12	2,28	2,50	2,80
Lokale komunalne w zasobach Wspólnot Mieszkaniowych	Wysokość stawki zgodna z decyzją podjętą przez właścicieli na zebraniu Wspólnot Mieszkaniowych				

Rozdział 9.

Wysokość wydatków na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach

§ 9. Wysokość przewidywanych wydatków w kolejnych latach kształtować się będzie następująco :

Rok	2012 zł	2013 zł	2014 zł	2015 zł	2016 zł
Eksploatacja gminnych budynków mieszkalnych	41 000	42 500	44 000	44 500	46 000
Eksploatacja części wspólnych w budynkach wspólnot z udziałem gminy	15 000	16 000	16 500	17 500	18 000
Konserwacja, drobne naprawy i remonty mieszkaniowego zasobu gminy, usuwanie awarii	47 000	47 500	48 000	48 500	49 000
Fundusze remontowe wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy	6 000	6 000	6 000	7 000	7 000
Wynagrodzenie za zarządzanie gminnymi budynkami mieszkalnymi	5 800	6 500	6 500	7 000	7 500
Wynagrodzenie za zarządzanie lokalami gminnymi w budynkach wspólnot mieszkaniowych	5 000	6 000	6 500	6 500	7 000
Wynagrodzenie za zarządzanie częścią wspólną w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy	5 000	5 000	6 000	6 000	7 000

Rozdział 10.

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania mieszkaniowego zasobu gminy

§ 10.

1. Dla rodzin pozostających w niedostatku proponować się będzie zamiany dotychczas zajmowanych lokali mieszkalnych na lokale mniejsze i tańsze w utrzymaniu i eksploatacji. W tym celu zostanie sporządzony w Wydziale Techniczno – Inwestycyjnym Urzędu Miasta i Gminy wykaz lokali, których najemcy wyrażają wolę zamiany na inny lokal. Wykaz będzie systematycznie uaktualniany i udostępniany zainteresowanym najemcom.
2. Podjęcie działań w celu zapewnienia lokalu zamiennego najemcy lokalu zlokalizowanego w budynku, który ze względu na zły stan techniczny dopuszczony jest do czasowej eksploatacji a następnie do rozbioru.
3. Podejmowanie działań w celu zabezpieczenia corocznie w budżecie gminy stosownych środków na wykonanie brakującej dokumentacji technicznych budynków gminnych oraz wspólnotowych.
4. Podejmowanie działań w celu zabezpieczenia corocznie w budżecie gminy stosownych środków z przeznaczeniem na wykonanie inwentaryzacji budynków wspólnotowych w celu ustalenia prawidłowych udziałów we współwłasnościach i przekazywanie ich wspólnotom. Sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością opłat czynszowych oraz windykacją zaległości.

Rozdział 11.

§ 11. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Wolbrom.

§ 12. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy Wolbrom.

§ 13. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Wolbromiu
Włodzimierz Żurek