

**UCHWAŁA NR XXXVIII/ 197 /13
RADY MIEJSKIEJ GMINY GRYFÓW ŚLĄSKI**

z dnia 30 grudnia 2013 r.

**w sprawie uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Gminy i Miasta Gryfów Śląski na lata 2014 - 2018”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2013 r., poz. 594 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 (t.j. Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.) Rada Miejska Gminy Gryfów Śląski uchwała, co następuje:

§ 1. Uchwała się “Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy i Miasta Gryfów Śląski na lata 2014 – 2018” stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy i Miasta Gryfów Śląski.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej opublikowania w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z mocą obowiązującą od 1 stycznia 2014 roku.

Przewodniczący Rady
Miejskiej Gminy Gryfów
Śląski

Robert Skrzypek

Wieloletni program zagospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy i Miasta Gryfów Śląski na lata 2014-2018

Rozdział 1.

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

§ 1. 1. Ogólnym założeniem niniejszego programu jest wykazanie kierunków działania gminy w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz stworzenie warunków do optymalnego wykorzystania istniejących zasobów mieszkaniowych.

2. W latach 2014 – 2018 nie przewiduje się powiększenia mieszkaniowego zasobu poprzez budowę nowych mieszkań lub adaptację strychów. Lokale mieszkalne przeznaczone do zasiedlenia będą pozyskiwane wyłącznie z tzw. „ruchu ludności”. Średnio są to 3 – 4 lokale w ciągu roku. Największe zapotrzebowanie w gminie jest na lokale 2 – pokojowe.

3. Pozyskiwanie lokali socjalnych będzie następowało na bazie własnego zasobu mieszkaniowego poprzez przekwalifikowanie lokali mieszkalnych o obniżonym standardzie, położonych w budynkach stanowiących w całości własność gminy.

4. Pozyskiwanie pomieszczeń tymczasowych przeznaczonych dla osób, o których mowa w art. 25c ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego będzie następowało, stosownie do potrzeb, poprzez przekwalifikowanie na ten cel lokali o najniższym standardzie.

5. Mieszkaniowy zasób gminy obejmuje budynki będące najczęściej w złym stanie technicznym, wymagające napraw i remontów, z różnym stanem infrastruktury. Analiza zasobu wykazuje, że wśród budynków znajdują się budynki będące w użytkowaniu powyżej 50 lat, jak również budynki posiadające więcej niż 100 lat.

6. Zakłada się, że stan techniczny zasobu mieszkaniowego będzie ulegał systematycznej poprawie z uwagi na to, że każdego roku zwiększa się ilość środków pieniężnych jakie przeznaczane są na remonty budynków i lokali mieszkalnych.

7. Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Gryfów Śląski wg stanu na dzień 31.10.2013 r. przedstawiono w **Tabelach nr 1 i 2.**

Tabela nr 1. Wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy Gryfów Śląski wg stanu na dzień 31.10.2013 r.

Mieszkaniowy zasób gminy						
Stan na dzień 31.10.2013	Ogółem		Z liczby lokali ogółem przypada			
			na lokale socjalne		na lokale mieszkalne	
	Pow. /m²/	Ilość lokali	Pow. /m²/	Ilość lokali	Pow. /m²/	Ilość lokali
	10.935	279	1.030	32	9.905	247

Tabela nr 2. Usytuowanie lokali socjalnych w Gminie Gryfów Śląski wg stanu na dzień 31.10.2013 r.

L.p.	A d r e s	Ilość lokali w budynku	Powierzchnia ogółem w m²
1.	ul. Strzelnicza nr 7	8	235,70
2.	ul. Strzelnicza nr 8	8	268,70
3.	ul. Strzelnicza nr 9	8	261,80
4.	ul. Strzelnicza nr 10	8	263,40
	R a z e m	32	1.029,60

8. Prognozę zmian w mieszkaniowym zasobie Gminy Gryfów Śląski przedstawia **Tabela nr 3 i 4**. Z tabeli nr 3 wyraźnie wynika, że w związku z trwającym wykupem lokali mieszkalnych przez najemców, mieszkaniowy zasób gminy będzie ulegał sukcesywnemu zmniejszeniu. Natomiast Tabela nr 4 przedstawia lokale mieszkalne o niskim standardzie, które po zwolnieniu zostaną przeznaczone na lokale socjalne.

Tabela nr 3. Prognozowany stan zasobu mieszkaniowego na koniec każdego roku.

Mieszkaniowy zasób gminy						
Lata	Ogółem		Lokale socjalne		Lokale pozostałe	
	Pow. /m²/	Ilość lokali	Pow. /m²/	Ilość lokali	Pow. /m²/	Ilość lokali
2014	10.515	267	1.070	34	9.445	233
2015	10.235	259	1.110	36	9.125	223
2016	10.025	253	1.150	38	8.875	215
2017	9.815	247	1.190	40	8.625	207

2018	9.605	241	1.230	42	8.375	199
------	-------	-----	-------	----	-------	-----

Tabela nr 4. Prognoza zasobu lokali socjalnych.

L.p.	A d r e s	Lokale do przekwalifikowania na socjalne	
		szt.	powierzchnia w m ²
1.	ul. Woj. Polskiego nr 1a /3	1	38,00
2.	ul. Woj. Polskiego nr 1/4	1	13,40
3.	ul. Woj. Polskiego nr 12/3	1	21,40
4.	ul. Woj. Polskiego nr 38/1	1	26,80
5.	ul. Woj. Polskiego nr 40/2	1	14,96
6.	ul. Woj. Polskiego nr 43/3	1	15,00
7.	ul. Woj. Polskiego nr 43/1	1	26,65
8.	ul. Lubańska nr 28/2	1	25,70
9.	ul. Lubańska nr 36/2	1	17,40
10.	ul. Bankowa nr 10/1	1	34,20
11.	ul. Bankowa nr 8/3	1	20,80
12.	ul. Garbarska nr 16/2	1	19,95
13.	ul. Młyńska nr 36/3	1	14,00
14.	ul. Młyńska nr 36/4	1	23,05
15.	ul. Sanatoryjna nr 10/6	1	24,00
16.	ul. Sanatoryjna nr 11/3	1	27,35
17.	ul. Grodzka nr 5/1	1	21,15
18.	ul. Grodzka nr 11/2	1	20,70
19.	ul. Grodzka nr 11/4	1	28,40
20.	ul. Grodzka nr 12/2	1	33,10
21.	ul. Garncarska nr 6/1a	1	22,10
22.	ul. Młyńska nr 21/1	1	19,80
23.	Proszówka nr 11/5	1	24,00
24.	Wieża nr 51/2	1	25,00
R a z e m		24	556,91

Tabela nr 5. Prognoza poprawy stanu technicznego zasobu mieszkaniowego.

Rok	Prognoza poprawy stanu technicznego zasobu mieszkaniowego										
	Ogółem w lokalach	Podłączenie lokali do gminnej sieci kanalizacyjnej		Wymiana instalacji gazowej		Wymiana instalacji elektrycznej		Remont pieców kaflowych		Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	
		mieszkalne	socjalne	mieszkalne	socjalne	mieszkalne	socjalne	mieszkalne	socjalne	mieszkalne	socjalne
2014	52	23	-	3	4	4	2	5	3	5	3
2015	40	10	-	5	2	5	3	4	2	5	4
2016	45	8	1	5	4	5	4	5	5	4	4
2017	41	4	-	4	3	8	5	4	4	6	3
2018	38	-	-	6	2	10	6	3	3	6	2

Rozdział 2.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata

§ 2. 1. Większość budynków wymaga modernizacji, ze względu na wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do obowiązujących przepisów techniczno - budowlanych.

2. Celem planowanych remontów jest zapewnienie bezpieczeństwa najemcom. W związku z tym w pierwszej kolejności będą realizowane zadania mające na celu naprawy, modernizacje i zabezpieczenia instalacji technicznych, zabezpieczenia przeciwpożarowe oraz inne działania zmierzające do utrzymania zasobów w stanie co najmniej niepogorszonym, a w szczególności sprawnych instalacji gazowych (o potwierdzonej szczelności), elektrycznej, odgromowej oraz przewodów dymowych i wentylacyjnych.

3. 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.

4. Wnioski do planu remontów na dany rok będą przyjmowane do końca miesiąca września roku poprzedzającego.

5. Podstawowym celem władz gminy jest dążenie do zapewnienia mieszkańcom odpowiednich warunków socjalno-bytowych, zgodnych z obowiązującymi standardami poprzez:

- a) tworzenie dogodnych warunków umożliwiających zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych jak największej części wspólnoty samorządowej,
- b) podejmowanie działań mających na celu utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego w stanie co najmniej niepogorszonym oraz w uzasadnionych sytuacjach inwestowanie w modernizację zasobu,
- c) wspieranie rozwoju indywidualnego budownictwa mieszkaniowego,

d) zapewnianie lokali socjalnych, przy wykorzystaniu istniejącego zasobu mieszkaniowego gminy.

6. Plan remontów budynków będących wyłączną własnością gminy przedstawia **Tabela nr 6**. W ramach tych remontów przewidziano w szczególności wymianę pokryć dachowych, przebudowę przewodów kominowych i wentylacyjnych, malowanie klatek schodowych i wykonanie elewacji, wymianę stolarki okiennej i drzwiowej, budowę i naprawę pieców grzewczych, wymianę instalacji elektrycznej i wodno-kanalizacyjnej.

Tabela nr 6. Planowane remonty budynków stanowiących w 100% własność Gminy Gryfów Śląski w latach 2014-2018.

L.p	Lokalizacja	Ilość lokali	Powierzchnia m ²	Planowany koszt remontu w tys. zł	Planowany termin remontu
1.	ul. Wojska Polskiego nr 37	5	191,10	62,5	2014
2.	ul. Młyńska nr 36	4	125,40	30,0	2014
3.	ul. Wojska Polskiego nr 5	2	97,20	75,0	2015
4.	ul. Grodzka nr 3	3	140,70	75,0	2015
5.	ul. Strzelnicza nr 9	8	268,70	400,0	2016
6.	ul. Strzelnicza nr 10	8	268,70	400,0	2016
7.	ul. Plac Kościelny nr 3	4	146,30	70,0	2016
8.	ul. Grodzka nr 10	3	128,80	85,0	2017
9.	ul. Sanatoryjna nr 5	3	141,20	50,0	2018

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Gryfów Śląski

§ 3. 1. Gmina w dalszym ciągu prowadzić będzie sprzedaż lokali mieszkalnych na preferencyjnych warunkach określonych w odrębnej uchwale, na rzecz najemców posiadających umowy najmu zawarte na czas nieoznaczony, na ich wniosek.

2. 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 udział w kosztach remontu części wspólnej budynku.

Tabela nr 7. Prognoza sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców.

Rok	2014	2015	2016	2017	2018
Ilość lokali	12	8	6	6	6

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 4. 1. Rada Miejska Gminy Gryfów Śląski uznaje za niezbędne ustalenie wysokości czynszu w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, na poziomie zapewniającym pełne pokrycie kosztów eksploatacji lokali.

2. Stawki czynszu ustala Burmistrz Gminy i Miasta Gryfów Śląski wydając w tej sprawie stosowne zarządzenie.

3. Stawki czynszu zależne są od kategorii lokalu ze względu na standard i ilość niżej wymienionych urządzeń technicznych : gaz, c.o, wc i łazienka :

- | | |
|---------------|--------------------------------|
| kategoria I | - cztery urządzenia techniczne |
| kategoria II | - trzy urządzenia techniczne |
| kategoria III | - dwa urządzenia techniczne |
| kategoria IV | - jedno urządzenie techniczne |
| kategoria V | - brak urządzeń |

i ustalane są odrębnie dla lokali położonych na terenie miasta i wsi.

4. Dodatkowymi czynnikami obniżającymi wartość użytkową lokali, powodującymi obniżenie stawek w ramach poszczególnych kategorii są :

- za położenie lokalu na poddaszu lub suterenie - 10 %
- za brak instalacji wodno-kanalizacyjnej w lokalu - 10 %.

5. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może być większa niż połowa stawki czynszu ustalonej zgodnie z ust.3 i 4.

6. Uznaje się za uzasadniony stopniowy wzrost stawek czynszu. Przewiduje się następujące zwiększenie stawek czynszu w stosunku do dotychczasowej wysokości:

- w roku 2014 wysokość czynszu pozostanie na dotychczasowym poziomie
- w latach 2015 – 2018 czynsz będzie podwyższany do 20% rocznie.

7. Przyjmuje się możliwość stosowania obniżki czynszu w wysokości 5% stawki, o której mowa w ust. 3 i 4 ze względu na wysokość dochodu gospodarstwa domowego najemcy. Wysokość dochodu uzasadniającą zastosowanie obniżki czynszu określa się jako średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w kwartale poprzedzającym dzień złożenia wniosku, o ile nie będzie przekraczać kwoty:

- 75% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym
- 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

Rozdział 5.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Gryfów Śląski oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach

§ 5. 1. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy powierza się Zakładowi Budżetowemu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Gryfowie Śląskim.

2. Zakłada się, iż w okresie obowiązywania programu mogą zostać podjęte działania mające na celu poprawę efektywności zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy poprzez zmianę podmiotu, o którym mowa w ust. 1, z uwzględnieniem obowiązującego prawa.

3. Sposób i zasady zarządzania budynkami i lokalami stanowiącymi zasób Gminy Gryfów Śląski powinny zapewnić:

- utrzymanie stanu technicznego budynków na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie użytkowania,
- utrzymanie wymaganego stanu estetycznego budynków,
- użytkowanie budynków i znajdujących się w nich pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodne z przeznaczeniem,
- poprawę stanu technicznego zasobu,
- poprawę jakości obsługi mieszkańców,
- ograniczenie kosztów zarządzania i administrowania zasobem.

4. Na utrzymanie nieruchomości wspólnych Gmina będzie przekazywała zarządcom względnie wspólnotom zarządzanym bez udziału zarządcy licencjonowanego, miesięczne zaliczki na konserwację i eksploatację, wpłaty na fundusze remontowe wspólnot oraz wpłaty na wynagrodzenie zarządcy.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 6. W latach 2014 – 2018 finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł :

- a) wpływów z czynszów za lokale mieszkalne,
- b) wpływów z najmu lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Gryfów Śląski, a zarządzanych przez ZBGKiM,
- b) ewentualnych dotacji celowych z budżetu Gminy.

Rozdział 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.

§ 7. Na koszty w zakresie utrzymania zasobu mieszkaniowego składają się koszty bieżącej eksploatacji, koszty techniczne utrzymania zasobu (w tym: remonty bieżące budynków, lokali, pomieszczeń wspólnego użytku i urządzeń technicznych), koszty wynagrodzenia zarządcy, zaliczki na fundusz remontowy oraz koszty remontów i modernizacji stanowiących wydatki inwestycyjne. Koszty te zostały ustalone w oparciu o min. poziom kosztów z roku 2012 i 2013, analizy własne gminy oraz dynamikę wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych. Wydatki przedstawiono w **Tabeli nr 8**.

Tabela nr 8. Wydatki związane z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego.

Wydatki związane z zasobami w tys. zł	2014	2015	2016	2017	2018
Koszty bieżącej eksploatacji	540,0	560,0	580,0	600,0	620,0
Koszty remontów	47,0	50,0	55,0	58,0	61,0
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	95,0	97,0	98,0	100,0	102,0
Koszty modernizacji	20,0	22,0	24,0	26,0	28,0
Zaliczki na fundusz remontowy	142,0	144,0	146,0	148,0	150,0
Wydatki inwestycyjne	0	0	0	0	0
Ogółem	844,0	873,0	903,0	932,0	961,0

Rozdział 8.

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Gryfów Śląski

§ 8. 1. W celu poprawy gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy planuje się w okresie obowiązywania programu:

- skuteczną realizację polityki czynszowej polegającą na stopniowym wzroście stawek czynszu umożliwiającym zwiększenie nakładów finansowych na remonty,
- biorąc pod uwagę zły stan niektórych budynków i wysoki koszt utrzymania mieszkaniowego zasobu - Gmina dążyć będzie do sprzedaży budynków i lokali mieszkalnych na zasadach preferencyjnych,
- Gmina popiera i umożliwiać będzie dokonywanie zamiany lokali mieszkalnych pomiędzy najemcami dużych lokali na lokale mniejsze, lokali o wysokich kosztach utrzymania na lokale o niższych kosztach utrzymania,
- Gmina nie przewiduje zamian lokali w związku z remontami budynków i lokali mieszkalnych,
- podejmowanie działań pozwalających na skuteczniejsze egzekwowanie należności czynszowych z wpisywaniem dłużników do krajowego rejestru dłużów.

Uzasadnienie

Na podstawie art. 21 ust. 1 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 ze zm.) Rada Gminy jest zobowiązana uchwalić wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Program taki winien być opracowany na okres co najmniej 5 kolejnych lat.

Poprzedni program obejmował lata 2009 – 2013, stąd też Rada Miejska Gminy uchwaliła nowy program na lata 2014 - 2018 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

Przewodniczący Rady
Miejskiej Gminy Gryfów
Śląski

Robert Skrzypek