

UCHWAŁA NR XXVIII/204/09
Rady Miejskiej Gminy Gryfów Śląski
z dnia 22 kwietnia 2009 roku

w sprawie : uchwalenia “Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym
zasobem Gminy i Miasta Gryfów Śląski na lata 2009 - 2013”

Na podstawie art.21 ust.1 pkt.1 i ust.2 oraz art. 22 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 zmianami/ oraz art.40 ust.1, art. 41 ust.1 i art.42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym /Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz.1591 ze zmianami/.

Rada Miejska Gminy Gryfów Śląski
uchwala co następuje :

§ 1

1. W celu prowadzenia prawidłowej gospodarki lokalami mieszkalnymi gminy uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy i Miasta Gryfów Śląski na lata 2009 - 2013”.
2. W miarę potrzeby Program będzie podlegał aktualizacji.

§ 2

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Gryfów Śląski tworzą lokale mieszkalne usytuowane w budynkach stanowiących w całości własność Gminy oraz lokale położone w budynkach będących współwłasnością Gminy i osób fizycznych, tj. w budynkach wspólnot mieszkaniowych.
2. Wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy oraz prognozy jego zmian przedstawia załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
3. W związku z trwającym wykupem lokali gminnych przez najemców mieszkaniowy zasób gminy będzie ulegał sukcesywnemu zmniejszeniu.
4. Lokale mieszkalne o niskim standardzie, spełniające warunki określone w art. 22 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego zostaną po zwolnieniu przeznaczone na lokale socjalne. Obecny zasób lokali socjalnych przedstawia załącznik nr 2, prognozę powiększenia zasobu lokali socjalnych przedstawia załącznik nr 3.
5. Na lokale socjalne przeznacza się w pierwszej kolejności wolne lokale mieszkalne, w szczególności lokale pozbawione c.o. lub innych urządzeń technicznych, mieszkania jednopomieszczeniowe, oraz mieszkania o niższym standardzie wynikającym z położenia /suterena, poddasze/.

§ 3

1. Większość budynków wymaga modernizacji, ze względu na ich 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, zabezpieczeń przeciwpożarowych oraz inne działania zmierzające do utrzymania zasobów w stanie co najmniej niepogorszonym, a w szczególności sprawnych instalacji gazowych /o potwierdzonej szczelności/, elektrycznej, c.o., odgromowej oraz przewodów dymowych i wentylacyjnych oraz sprawnej stolarki okiennej i drzwiowej.
3. Plany remontów nieruchomości gminnych będą ustalane na każdy rok odrębnie w terminie do końca grudnia roku poprzedzającego, na podstawie :
 - a/ wniosków zarządcy zasobów gminnych,
 - b/ wniosków zarządców wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy celem zabezpieczenia w budżecie gminy środków na fundusze remontowe w wysokości zgodnej z posiadanymi udziałami gminy,
 - c/ wniosków wspólnot mieszkaniowych o przyznanie pomocy finansowej w ramach programu pomocowego na rzecz wspólnot mieszkaniowych,
 - d/ własnych analiz prowadzonych przez Urząd Gminy i Miasta Gryfów Śląski.
4. Wnioski do planu remontów na dany rok będą przyjmowane do końca miesiąca września roku poprzedzającego.
5. Plan remontów budynków na lata 2009 – 2013 przedstawiają załączniki nr 4 i 5.

§ 4

1. Gmina w dalszym ciągu prowadzić będzie sprzedaż lokali mieszkalnych na preferencyjnych warunkach określonych w odrębnej uchwale.
2. Lokale mieszkalne z mieszkaniowego zasobu gminy mogą być sprzedawane najemcom posiadającym umowy najmu zawarte na czas nieoznaczony, na ich wniosek.
3. 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.
4. Prognozę sprzedaży lokali mieszkalnych w okresie realizacji Programu przedstawia załącznik nr 6 do niniejszej uchwały.

§ 5

1. Rada Miejska Gminy Gryfów Śląski uznaje za niezbędne ustalenie wysokości czynszu w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w których umowa najmu zawarta jest na czas nieoznaczony, 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. Czynnikiem obniżającym 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. Najemca płacić będzie czynsz miesięcznie z góry w terminie do 15 – go każdego miesiąca kalendarzowego
- 7. Uznaje się za uzasadniony stopniowy wzrost stawek czynszu. Przewiduje się następujące zwiększenie stawek czynszu w stosunku do dotychczasowej wysokości:
 - w roku 2009 do 20%
 - w roku 2010 do 20%
 - a w pozostałych latach do 30%.
- 8. Przychody uzyskane z czynszów przeznacza się na remonty i modernizację mieszkaniowego zasobu Gminy.

§ 6

1. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy powierza się Zakładowi Budżetowemu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Gryfowie Śląskim.
2. 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,
 - zgodne z przeznaczeniem użytkowanie budynków i znajdujących się w nich pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem,
 - poprawa stanu technicznego zasobu,
 - poprawę jakości obsługi mieszkańców,
 - ograniczenie kosztów zarządzania i administrowania zasobem.
3. Na utrzymanie nieruchomości wspólnej w budynkach wspólnot Gmina będzie przekazywała zarządom względnie wspólnotom zarządzanym bez udziału zarządcy licencjonowanego, miesięczne zaliczki na konserwację i eksploatację, wpłaty na fundusze remontowe wspólnot oraz wpłaty na wynagrodzenie zarządcy. Rozliczenie zaliczek odbywać się będzie na corocznych zebraniach sprawozdawczych organizowanych przez zarządców.

§ 7

1. W latach 2009 – 2013 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 i Miasta Gryfów Śląski, a zarządzanych przez ZBGKiM,
 - c/ ewentualnych dotacji celowych z budżetu Gminy i Miasta Gryfów Śląski.
2. Wysokość planowanych wydatków w poszczególnych latach wraz z kosztami bieżącej eksploatacji i remontów, modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, zarządem nieruchomości wspólnymi, których Gmina jest jednym z współwłaścicieli, wydatki inwestycyjne została ustalona w oparciu o koszty za rok 2008 oraz dynamikę wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych.

Wydatki te przedstawiają się następująco :

W roku 2009 :

1. eksploatacja	- 550.000
2. remonty	- 42.000
3. koszty zarządu	- 137.000
4. modernizacja	- 29.000
5. inwestycje	- 0
R a z e m	- 758.000

W roku 2010 :

1. eksploatacja	- 566.000
2. remonty	- 43.000
3. koszty zarządu	- 140.000
4. modernizacja	- 30.000
5. inwestycje	- 0
R a z e m	- 779.000

W roku 2011 :

1. eksploatacja	- 581.000
2. remonty	- 44.000
3. koszty zarządu	- 144.000
4. modernizacja	- 31.000
5. inwestycje	- 0
R a z e m	- 800.000

W roku 2012 :

1. eksploatacja	- 597.000
2. remonty	- 45.000
3. koszty zarząd	- 148.000
4. modernizacja	- 32.000
5. inwestycje	- 0
R a z e m	- 822.000

W roku 2013 :

1. eksploatacja	- 612.000
2. remonty	- 47.000
3. koszty zarządu	- 150.000
4. modernizacja	- 33.000
5. inwestycje	- 0
R a z e m	- 842.000

§ 8

Podstawowym celem gminy jest dążenie do zapewnienia mieszkańcom odpowiednich warunków socjalno – bytowych, zgodnych z obowiązującymi standardami poprzez :

- a/ tworzenie dogodnych warunków umożliwiających zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych jak największej części wspólnoty samorządowej,
- b/ 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,

- c/ podejmowanie działań mających na celu utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego w stanie co najmniej nie pogorszonej oraz w uzasadnionych sytuacjach inwestowanie w modernizację zasobu,
- d/ wspieranie rozwoju indywidualnego budownictwa mieszkaniowego,
- e/ zapewnienie lokali socjalnych, przy wykorzystaniu istniejącego zasobu w nieruchomościach gminy oraz budowa nowych lokali socjalnych,
- f/ sprawowanie odpowiedniego nadzoru oraz prowadzenie ścisłej współpracy z zarządcą zasobów komunalnych oraz zarządami i zarządcami wspólnot,
- g/ wspieranie finansowe wspólnot mieszkaniowych poprzez przyjęcie i realizację programu pomocowego na rzecz wspólnot mieszkaniowych, co w szczególności dotyczy rewitalizacji budynków w obrębie ulicy Rynek.

§ 9

1. Dla rodzin w trudnej sytuacji materialnej, proponowanie zamian na lokale mniejsze i tańsze w utrzymaniu, jeśli takie możliwości lokalowe zaistnieją.
2. 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 przekazywania ich wspólnotom, do czego gmina jest zobowiązana jako pierwszy właściciel.
3. Sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz windykacja zaległości.

§ 10

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy i Miasta Gryfów Śl.

§ 11

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

Załącznik nr 1
do uchwały Nr XXVIII/204/09
Rady Miejskiej Gminy Gryfów ŚL.
z dnia 22 kwietnia 2009 roku

WIELKOŚĆ MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY ORAZ PROGNOZY ZMIAN

Mieszkaniowy zasób gminy						
Lata (1)	Ogółem		Lokale socjalne (2)		Lokale pozostałe (3)	
	Pow. /m2/	Ilość lokali	Pow. /m2/	Ilość lokali	Pow. /m2/	Ilość lokali
2008	18.293	424	1.030	32	17.263	392
2009	16.493	379	1.086	34	15.407	345
2010	14.893	339	1.142	36	13.751	303
2011	13.693	309	1.198	38	12.495	271
2012	12.893	289	1.254	40	11.639	249
2013	12.093	269	1.310	42	10.783	227

Legenda :

- (1) - w 2008 r. stan na 30.11.2008 r., w latach następnych przewidywany stan na koniec roku
- (2) - zwiększenie zasobu lokali socjalnych na skutek :
 - a/ przekwalifikowania rocznie 2 mieszkań na lokale socjalne /ca 56 m2/
- (3) - zmniejszenie zasobu na skutek :
 - a/ przekwalifikowania rocznie 2 mieszkań na lokale socjalne /ca 56 m2/
 - b/ sprzedaży lokali wg załącznika nr 5

Załącznik nr 2
do uchwały Nr XXVIII/204/09
Rady Miejskiej Gminy Gryfów ŚL.
z dnia 22 kwietnia 2009 roku

ZASÓB LOKALI SOCJALNYCH
/stan na 30.11.2008 r./

L.p.	A d r e s	Ilość lokali w budynku	Powierzchnia /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

Załącznik nr 3
do uchwały Nr XXVIII/204/09
Rady Miejskiej Gminy Gryfów Śl.
z dnia 22 kwietnia 2009 roku

WYKAZ LOKALI O OBNIŻONYM STANDARDZIE
KTÓRE PO ZWOLNIENIU ZOSTANĄ PRZEZNACZONE NA LOKALE SOCJALNE

L.p.	A d r e s	Lokale do przekwalifikowania na socjalne	
		szt.	powierzchnia w m2
1.	ul. Woj. Polskiego nr 1a /1	1	38,00
2.	ul. Woj. Polskiego nr ¼	1	13,40
3.	ul. Woj. Polskiego nr 5/1	1	22,07
4.	ul. Woj. Polskiego nr 12/3	1	21,40
5.	ul. Woj. Polskiego nr 38/1	1	26,80
6.	ul. Woj. Polskiego nr 40/2	1	14,96
7.	ul. Woj. Polskiego nr 43/3	1	15,00
8.	ul. Woj. Polskiego nr 43/1	1	26,65
9.	ul. Woj. Polskiego nr 52/1	1	25,20
10.	ul. Lubańska nr 28/2	1	25,70
11.	ul. Lubańska nr 36/2	1	17,40
12.	ul. Lubańska nr 38/2	1	29,80
13.	ul. Bankowa nr 10/1	1	34,20
14.	ul. Bankowa nr 8/3	1	20,80
15.	ul. Garbarska nr 16/2	1	19,95
16.	ul. Młyńska nr 36/3	1	14,00
17.	ul. Młyńska nr 36/4	1	23,05
18.	ul. Sanatoryjna nr 10/6	1	24,00
19.	ul. Sanatoryjna nr 11/3	1	27,35
20.	ul. Grodzka nr 11/2	1	20,70

21.	ul. Grodzka nr 11/4	1	28,40
22.	ul. Grodzka nr 12/2	1	33,10
23.	ul. Garncarska nr 6/1a	1	22,10
24.	ul. Młyńska nr 21/1	1	19,80
25.	Proszówka nr 11/5	1	24,00
26.	Wieża nr 51/4	1	25,00
27.	Ubocze nr 212a/2	1	29,44
R a z e m		27	642,27

Załącznik nr 4
do uchwały Nr XXVIII/204/09
Rady Miejskiej Gminy Gryfów Śl.
z dnia 22 kwietnia 2009 roku

PLANOWANE REMONTY KAPITALNE
BUDYNKÓW MIESZKANIOWYCH – KOMUNALNYCH
W LATACH 2009 – 2013

L.p	Lokalizacja	Ilość lokali	Powierzchnia m2	Koszt remontu tys. zł	Planowany termin remontu
1.	ul. Sanatoryjna nr 5	3	141,20	50.000,00	2009 r.
2.	ul. Sanatoryjna nr 11	5	168,90	30.000,00	2011 r.
3.	ul. Lubańska nr 45	3	122,20	45.000,00	2009 r.
4.	ul. Partyzantów nr 50	2	97,70	45.000,00	2011 r.
5.	ul. Strzelnicza nr 7	8	268,70	50.000,00	2009 r.
6.	ul. Strzelnicza nr 8	8	268,70	50.000,00	2009 r.
7.	ul. Grodzka nr 3	3	140,70	35.000,00	2012 r.
8.	ul. Grodzka nr 10	3	128,80	35.000,00	2013 r.
9.	ul. Bankowa nr 6	5	251,60	70.000,00	2012 r.

Załącznik nr 5
do uchwały Nr XXVIII/204/09
Rady Miejskiej Gminy Gryfów Śl.
z dnia 22 kwietnia 2009 roku

PLANOWANE REMONTY W BUDYNKACH
WSPÓLNOT MIESZKANIOWYCH
W LATACH 2009 – 2013

L.p.	Adres budynku	Powierzchnia m2	Udział Gminy	Zakres potrzeb remontowych	Koszt tys. zł	Planowany termin
1.	ul. Lubańska nr 9	162,50	70,40 %	- wymiana pokrycia dachowego	65.000	2009 r.
	ul. Lubańska nr 9	162,50	70,40 %	- remont elewacji	30.000	2013 r.
2.	ul. Lubańska nr 10	410,90	49,52 %	- wymiana pokrycia dachowego	45.000	2009 r.
	ul. Lubańska nr 10	410,90	49,52 %	- remont elewacji	35.000	2013 r.
3.	ul. Lubańska nr 12	95,00	54,89 %	- wymiana pokrycia dachowego i remont elewacji	45.000	2012 r.
4.	ul. Woj.Polskiego nr 1a	137,00	52,14 %	- wymiana pokrycia dachowego	45.000	2009
5.	ul. Woj.Polskiego nr 52	220,50	45,63 %	- wymiana pokrycia dachowego	45.000	2009 r.
6.	ul. Lwowska nr 21	306,00	52,77 %	- wymiana pokrycia dachowego	50.000	2011 r.
7.	ul. Felczerska nr 12	241,20	41,40 %	- wymiana pokrycia dachowego	42.000	2010 r.
8.	ul. Grodzka nr 4	231,60	70,31 %	- wymiana pokrycia dachowego	25.000	2011 r.
9.	ul. Kolejowa nr 29	462,30	38,55 %	- remont elewacji i naprawa dachu	76.000	2009 r.
10.	ul. Bankowa nr 12	267,70	61,00 %	- wymiana pokrycia dachowego	55.000	2011 r.

11.	budynki w obrębie ulicy Rynek			- rewitalizacja elewacji, wymiana pokryć dachowych, Gmina dotuje roboty budowlane	640.000	2009 r.
R a z e m					1.198,00 zł	

Załącznik nr 6
do uchwały Nr XXVIII/204/09
Rady Miejskiej Gminy Gryfów Śl.
z dnia 22 kwietnia 2009 roku

PROGNOZA REALIZACJI SPRZEDAŻY LOKALI MIESZKALNYCH

R o k	Ilość sprzedanych lokali
2 0 0 8	40
2 0 0 9	45
2 0 1 0	40
2 0 1 1	30
2 0 1 2	20
2 0 1 3	20

Uzasadnienie :

Dotychczasowa Uchwała Nr XXXII/224/2002 roku w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2002 – 2006 jest nie ważna w związku z tym na podstawie obowiązujących przepisów należało opracować nową uchwałę na lata 2009 – 2013.