

**UCHWAŁA NR XXIV.96.2012**  
**RADY GMINY UDANIN**  
**z dnia 23.XI.2012 r.**

**w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy w latach 2013–2017”.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) w związku z art.21 ust.1 pkt.1 i 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 z późn. zm.) Rada Gminy Udanin uchwała, co następuje:

**§ 1.** 1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Udanin w latach 2013– 2017, który określa podstawowe kierunki działania Gminy Udanin w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym.

2. Dla opracowania programu przyjęto wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Udanin według stanu na dzień podjęcia uchwały.

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

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Udanin tworzą lokale znajdujące się w 6 budynkach stanowiących w całości własność Gminy oraz lokale znajdujące się w 19 budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy.

2. Zasób mieszkaniowy Gminy obejmuje 45 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 2.459,90 m<sup>2</sup>, w tym 2 wydzielone lokale socjalne o łącznej pow. użytkowej – 84,11 m<sup>2</sup>, gdzie:

- 14 mieszkań o łącznej powierzchni - 872,09 m<sup>2</sup> - znajdujących się w budynkach stanowiących własność Gminy Udanin,
- 31 mieszkania o pow. użytkowej - 1587,81 m<sup>2</sup> - znajdujących się w budynkach stanowiących współwłasność.

3. W latach objętych programem nie przewiduje się budowy mieszkań komunalnych, a sprzedaż lokali na rzecz najemców może spowodować zmniejszenie się istniejącego zasobu mieszkaniowego.

4. Gmina nie wyklucza powiększenia zasobów mieszkaniowych w wyniku adaptacji lokali użytkowych na cele mieszkaniowe według zasad określonych w stosownym zarządzeniu Wójta Gminy Udanin oraz obowiązującymi przepisami nieodpłatnego nabywania wolnych lokali mieszkalnych będących własnością Skarbu Państwa.

5. Prognozuje się utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy na poziomie:

Zasób mieszkaniowy	Lata				
	2013	2014	2015	2016	2017
Lokale mieszkalne	38	36	34	32	30
Lokale socjalne	3	4	4	5	5

Ogółem zasób mieszkaniowy	41	40	38	37	35
---------------------------	----	----	----	----	----

6. Stan techniczny budynków mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy obecnie przedstawia się następująco:

Liczba budynków mieszkalnych	Stan techniczny budynków					
	Dobry	%	Średni	%	Zły	%
25	7	28	9	36	9	36

Użyte w zestawieniu określenia oznaczają:

**Stan dobry** – budynek nie wymaga remontu w ciągu 5 lat, oprócz bieżącej konserwacji.

**Stan średni** - budynek wymaga remontu w ciągu 5 lat, co najmniej jednego z elementów budynku.

**Stan zły** – budynek wymaga pilnego przeprowadzenia remontu podstawowych elementów, np. konstrukcji, pokrycia dachowego, instalacji elektrycznej, sanitarnej.

7. Ocena aktualnego stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy:

- ponad 70% budynków, w których znajdują się lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy to budynki o złym i średnim stanie technicznym, o znacznym stopniu wyeksploatowania, wymagające remontu w różnym zakresie,
- wszystkie budynki komunalne, w tym budynki wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy są podłączone do gminnej sieci wodociągowej,
- 40% budynków jest podłączonych do gminnej sieci kanalizacyjnej, pozostałe budynki posiadają szamba bezodpływowe,
- 1 lokal mieszkalny posiada centralne ogrzewanie z lokalnej kotłowni, natomiast pozostałe lokale mają indywidualne źródła ogrzewania,
- na terenie gminy brak instalacji gazowej zasilanej z sieci gazowej.

8. Celem Gminy jest niedopuszczenie do dalszego pogarszania się stanu technicznego budynków, dlatego też zakłada się, iż w latach 2013-2017 Gmina będzie zmierzała do zdecydowanej poprawy ich stanu technicznego, a także znajdujących się w nich lokali mieszkalnych.

### **§ 3. Analiza potrzeb oraz plan remontów wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na lata 2013 – 2017**

1. Potrzeby remontowe będą realizowane w ramach uzyskanych wpływów z czynszów i środków przeznaczonych w budżecie na utrzymanie mieszkaniowego zasobu w kolejnych latach.

2. Nie przewiduje się w prognozowanych latach przeprowadzenia działań modernizacyjnych, jak i remontów kapitalnych budynków i znajdujących się w nich lokali mimo, iż zdecydowana ich większość wymaga takich działań.

3. Analizę potrzeb remontowych Gmina przeprowadziła na podstawie stanu technicznego budynków w oparciu o wyniki okresowych przeglądów technicznych budynków; instalacji elektrycznej, odgromowej, elementów konstrukcyjnych obiektów, urządzeń kominowych i wentylacyjnych.

4. Ustala się priorytety działań remontowych, niezbędnych do utrzymania w stanie niepogorszonym mieszkaniowego zasobu gminy, a w szczególności:

- utrzymanie stanu technicznego budynków na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia, w tym zabezpieczenie przeciwpożarowe budynków,

- 2) eliminacje zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali oraz osób trzecich,
- 3) przeprowadzanie remontów i napraw wynikłych w trakcie użytkowania i z wynikłych zdarzeń losowych,
- 4) usuwanie awarii instalacji wewnętrznych tj. wodno-kanalizacyjnych lub elektrycznych.

5. W budynkach stanowiących współwłasność, w których gmina posiada mieszkania, planuje się udział w remontach w wysokości posiadanego udziału, zgodnie z podjętą uchwałą wspólnoty mieszkaniowej. Natomiast lokale znajdujące się w tych budynkach, które przeznaczone są do sprzedaży wyłącza się z planowanych remontów.

Plan wydatków związanych z remontami w zł.

Zadanie	2013	2014	2015	2016	2017
Rezerwa na nieprzewidziane remonty i naprawy	18.000	25.000	27.000	30.000	30.000

#### **§ 4. Prognozowana sprzedaż lokali w kolejnych latach**

1. Od wielu lat sprzedaż mieszkań wyłącznie na rzecz najemców, na ich wniosek odbywała się na bardzo korzystnych warunkach, z bonifikatą i z możliwością zapłaty w systemie ratalnym. Jednak w okresie obowiązywania programu sprzedaż lokali będzie malała, ponieważ większość najemców zainteresowana wykupem już to uczyniła. Do sprzedaży pozostały w większości lokale wynajmowane przez rodziny o niskich dochodach, których nie stać na wykup nawet z wysoką bonifikatą. Jednak Gmina zakłada, iż w 2013 r. dokona sprzedaży 7 lokali ze względu na niezrealizowaną sprzedaż z ubiegłego roku.

2. Gmina będzie jednak dążyć do sprzedaży lokali tam, gdzie leży to w interesie gminy oraz położonych w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem mniejszościowym gminy.

3. Uzyskane ze sprzedaży pieniądze można będzie przeznaczyć na modernizacje i remont pozostałych budynków i lokali mieszkalnych.

4. Sprzedaż lokali komunalnych w gminie realizowana jest w oparciu o przepisy:

- 1) ustawy w dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity z 2010 roku Dz. U. Nr 102, poz. 651 z późniejszymi zmianami);
- 2) uchwały nr LIX/210/2010 z dnia 29 września 2010 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Udanin zmienionej uchwałą Rady Gminy nr XVI/61/2012 Rady Gminy Udanin z dnia 25 stycznia 2012 r. w sprawie zmiany uchwały nr LIX/210/2010 z dnia 29 września 2010 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Udanin.

#### **Prognozowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2013–2017**

Lp.	Rodzaj obiektu	2013	2014	2015	2016	2017
1.	Lokale mieszkalne	7	2	2	2	2

#### **§ 5. Zasady polityki czynszowej gminy w latach 2013 – 2017**

1. Działania podejmowane w zakresie polityki czynszowej powinny zmierzać do utrzymania zasobu mieszkaniowego gminy na zadowalającym poziomie technicznym.

2. Wójt Gminy ustala w drodze zarządzenia, stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego i socjalnego z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawnych.

3. Stawka czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu z zasobu mieszkaniowego

gminy stanowi stawkę bazową z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu.

4.1. Czynniki podwyższające stawkę bazową:

- a) lokal wyposażony w centralne ogrzewanie - etażowe - + 5%
- b) lokal wyposażony w centralne ogrzewanie – + 10%  
- (dostarczone z kotłowni lokalnej)
- c) lokal wyposażony w łazienkę - + 10%
- d) lokal wyposażony w WC - + 5%
- e) lokal wyposażony w instalację wodociągowo - kanalizacyjną: + 10%
- f) lokal po remoncie kapitalnym - + 10%
- g) lokal położony w budynku po remoncie kapitalnym (np. remont dachu, elewacji, termoizolacja itp. - + 10%.

5. Zwyżki czynszu mogą nastąpić tylko z tytułu pięciu czynników.

Za instalację **wodociągowo-kanalizacyjną** uważa się element wyposażenia technicznego budynku, który umożliwia doprowadzenie do mieszkania zimnej wody oraz odprowadzenie ścieków.

**Łazienka i WC** – należy przez to rozumieć wydzielone w lokalu pomieszczenie uzbrojone w podejście na dostawę i odbiór wody i nieczystości płynnych umożliwiające podłączenie wanny, umywalki lub kabiny prysznicowej, muszli sedesowej i spłuczki. Za WC nie uważa się ubikacji suchych.

5. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu za 1 m<sup>2</sup> lokalu, gdy dokonał w nim ulepszeń lub obniżyć stawkę czynszu w przypadku uszczuplenia znajdującego się w nim wyposażenie technicznego mającego wpływ na wysokość czynszu.

6. Czynniki obniżające stawkę bazową:

- a/ lokal z kuchnią bez bezpośredniego oświetlenia naturalnego - -10%
- b/ lokal usytuowany w budynku na poddaszu lub strychu zaadaptowanym na cele mieszkalne - -10%
- c/ brak instalacji wodnej i kanalizacyjnej w lokalu – 15%.

7. Stawkę czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dla lokalu socjalnego stanowi 50% stawki bazowej. Przy ustalaniu stawki za lokal socjalny nie stosuje się czynników podwyższających i obniżających stawkę bazową czynszu.

8. O obniżeniu czynszu decyduje Wójt Gminy, po rozpatrzeniu pisemnego wniosku złożonego przez najemcę lokalu stanowiącego mieszkaniowy zasób gminy z wyjątkiem najemców lokali socjalnych, najemców zalegających z opłatami z tytułu najmu lokalu co najmniej za trzy pełne okresy płatności oraz wobec których została wypowiedziana umowa najmu, a termin wypowiedzenia jeszcze nie upłynął.

9. O obniżkę mogą ubiegać się najemcy lokali, których średni dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 ostatnich miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza poziomu określonego w Uchwale Nr XVIII/68/2012 Rady Gminy Udanin z dnia 28 marca 2012 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Udanin.

10. Czynsz może zostać obniżony w przypadku:

- 1) gospodarstwa jednoosobowego:
  - o 20% przy średnim dochodzie nie przekraczającym 50% ustalonej kwoty,
  - o 10% przy średnim dochodzie przekraczającym 51% ustalonej kwoty.

2) gospodarstwa wieloosobowego:

- o 15% przy średnim dochodzie nie przekraczającym 50 % ustalonej kwoty,
- o 10% przy średnim dochodzie przekraczającym 51 % ustalonej kwoty.

11. Przyznana obniżka czynszu podlega wstrzymaniu w wypadku stwierdzenia, że osoba której przyznano obniżkę nie opłaca na bieżąco należności za zajmowany lokal, a zwłoka w opłatach sięga wysokości trzymiesięcznego czynszu. Nie uregulowanie zaległości w ciągu miesiąca powoduje jej wygaśnięcie.

12. W przypadku wygaśnięcia decyzji o udzielenie obniżki z powodu istniejącego zadłużenia, najemca zobowiązany jest do uiszczenia należności związanej z najmem lokalu w wysokości sprzed wydania decyzji.

## **§ 6. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania w kolejnych latach**

1. Lokale położone w budynkach stanowiących wyłączną własność gminy zarządzane są bezpośrednio przez Gminę Udanin (Urząd Gminy). Nie przewiduje się zleceń zarządu zasobami mieszkaniowymi innemu podmiotowi.

2. W przypadku małych wspólnot mieszkaniowych, zarządzanie nieruchomościami wspólnymi jest wykonywane bezpośrednio przez współwłaścicieli nieruchomości – zgodnie z art. 19 ustawy z dnia 24.czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80,poz., 903, z późn. zm) – na podstawie podejmowanych uchwał.

3. W latach 2013-2017 Gmina nie wyklucza przyjęcia w administrowanie budynków wspólnot mieszkaniowych, w których posiada większościowy udział w nieruchomości.

4. Zarządzanie gminnym zasobem mieszkaniowym polegać będzie w szczególności na:

- 1) ewidencjonowaniu nieruchomości,
- 2) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych,
- 3) utrzymywanie w należytych stanie technicznym lokali i budynków oraz znajdujących się w nich urządzeń, na podstawie stanu technicznego budynków w oparciu o wyniki przeprowadzanych przeglądów technicznych, przeglądów kominowych, jak i pomiarów instalacji elektrycznej i odgromowej, wykonywanych zgodnie z art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623 ze zm.),
- 5) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali,
- 6) wykonywanie czynności związanych z naliczaniem czynszu i pozostałych opłat związanych z eksploatacją lokali oraz windykacją tych należności,
- 7) przygotowanie planów remontów lokali budynków,
- 8) wyrażenie zgody na wykonanie ulepszeń przez lokatorów.

5. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład zasobu mieszkaniowego powinny zapewnić:

- 1) bezpieczeństwo ludzi i mienia w pomieszczeniach budynków, a nawet poprawę stanu technicznego zasobu,
- 2) zgodne z przeznaczeniem użytkowanie budynków i znajdujących się w nich pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem, a w szczególności warunki w zakresie zaopatrzenia w wodę, energię elektryczną, ochronę przeciwpożarową oraz odprowadzanie ścieków i usuwanie odpadów stałych,
- 3) poprawę jakości obsługi mieszkańców.

## **§ 7. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach**

1. W latach 2013–2017 finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł:

- 1) wpływy z czynszów za najem lokali mieszkalnych i użytkowych,
- 2) dochody ze sprzedaży zasobu mieszkaniowego,
- 3) środki finansowe wskazane w budżecie gminy na dofinansowanie gospodarki mieszkalnej.

## **§ 8. Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne**

1. Wydatki będą określane w zależności od rozwoju sytuacji, na którą wpływ będą miały dochody uzyskane ze sprzedaży lokali i budynków oraz wpływy z opłat czynszowych za lokale.

2. Gmina prowadzić będzie jedynie naprawy i bieżące remonty, odpowiednio do zaistniałych i koniecznych potrzeb w tym zakresie, finansowane ze środków własnych.

3. Przewidywana wysokość wydatków na utrzymanie bieżące, remonty w kolejnych latach przedstawia się następująco:

<b>L.p.</b>	<b>Przeznaczenie</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	15.000,-	10.000,-	12.000,-	17.000,-	12.000,-
2.	Koszty remontów	18.000,-	25.000,-	25.000,-	26.000,-	27.000,-
3.	Koszty modernizacji	-----	-----	-----	-----	-----
4.	Wydatki inwestycyjne	-----	-----	-----	-----	-----
5.	Wysokość opłat rocznych we wspólnotach mieszkaniowych	-----	-----	-----	-----	-----

2. Na koszty bieżącej eksploatacji składają się m.in.:

- 1) koszty utrzymania energii z klatek schodowych, korytarzy,
- 2) koszty związane utrzymaniem przewodów kominowych,
- 3) koszty wymaganych przepisami przeglądów technicznych budynków, przeglądów kominowych, jak i pomiarów instalacji elektrycznej i odgromowej - zgodnie z przepisami Prawa Budowlanego.

3. Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli będą ustalane na podstawie odrębnych przepisów.

4. Wydatki inwestycyjne - w latach 2013- 2017 nie przewiduje się inwestycji związanych z powiększeniem mieszkaniowego zasobu gminy.

5. W budynkach wspólnotowych, w których Gmina jest współwłaścicielem, finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie ze środków budżetowych oraz środków

pochodzących od właścicieli lokali, proporcjonalnie do posiadanych udziałów w częściach wspólnych budynku.

## **§ 9. 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**

1. Gmina Udanin w celu poprawy wykorzystania i racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym będzie dążyć do :

- 1) racjonalnego gospodarowania środkami z budżetu gminy przeznaczonymi na utrzymanie zasobu mieszkaniowego w zdatności do użytkowania, a w szczególności na prowadzenie niezbędnych remontów i utrzymywanie w sprawności technicznej wszystkich instalacji budynków i ich elementów konstrukcyjnych,
- 2) wspierania dobrowolnych zamian, w przypadku ubiegania się przez lokatora o zamianę lokalu o mniejszym metrażu lub gdy powierzchnia lokalu jest niewspółmierna do potrzeb mieszkaniowych i sytuacji mieszkalnej,
- 3) sprzedaży lokali w celu tworzenia wspólnot bez udziału gminy oraz lokali znajdujących się w budynku o złym stanie technicznym celem zmniejszenia przewidywanych wysokich kosztów ich utrzymania, wyższych od wpływów z tytułu własności tych obiektów.
- 4) wspieranie poradnictwa dla wspólnot mieszkaniowych,
- 5) stałego inwentaryzowania i analizowania stanu zasobu mieszkaniowego,
- 6) sprawowania nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz zwiększenia windykacji należności,
- 7) racjonalizacji i urealniania opłat czynszu za lokale.

2. W okresie 2013 – 2017 nie planuje się zamian lokali w związku z przeprowadzaniem kompleksowych remontów w budynkach i lokalach mieszkalnych. Planowane remonty nie będą wymagały czasowego wykwaterowania lokatorów.

#### **§ 10. Postanowienia końcowe**

1. Dane zawarte w niniejszym programie mogą ulec zmianie, jeżeli ulegną zmianie warunki lub potrzeby wpływające na jego realizację lub na wielkość przyjętych w nim wskaźników.

2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Udanin.

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

Przewodniczący Rady :

*Michał Grzegorzczyn*

**UZASADNIENIE**

**do Uchwały Rady Gminy Udanin Nr XXIV.96.2012 z dnia 23.XI.2012 w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy w latach 2013–2017”.**

Rada Gminy jest zobowiązana do podjęcia w.w. uchwały zgodnie z art.21 ust.1 pkt.1 i 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 z późn. zm.). Wynika to z faktu, że zadaniem Rady jest określenie podstawowych zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz ustalenie strategii i kierunków działań w zakresie polityki mieszkaniowej, która winna tworzyć warunki do zaspakajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. Wieloletni program powinien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat i obejmować w szczególności:

1. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne;
2. Analiza potrzeb oraz plan remontów wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na lata 2013 – 2017;
3. Prognozowana sprzedaż lokali w kolejnych latach;
4. Zasady polityki czynszowej gminy w latach 2013 – 2017;
5. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania 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 modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne.