

Uchwała Nr XIV /72/2007
Rady Gminy Świdnica
z dnia 28 czerwca 2007r.

w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2007 - 2011.

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt.15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2002r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.) w związku z art. 21 ust.1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.) Rada Gminy Świdnica uchwała:

- § 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2007 – 2011 z uwzględnieniem wielkości potrzeb remontowych i wysokości wydatków z tym związanych oraz z planowaną sprzedażą, polityką czynszową, zasadami zarządzania, źródłami finansowania oraz innymi działaniami mającymi na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania tym zasobem.

Rozdział 1
Mieszkaniowy zasób Gminy

- § 2. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy obejmuje lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy.
2. Przewiduje się powiększenie mieszkaniowego zasobu poprzez budowę nowych lokali mieszkalnych.
3. Pozyskiwanie lokali socjalnych będzie następowało poprzez przekwalifikowanie lokali mieszkalnych będący własnością Gminy o małym metrażu i niskim standardzie na lokale socjalne.
4. Standard mieszkaniowego zasobu Gminy określa się na bazie wyposażenia lokalu mieszkalnego w centralne ogrzewanie, sieć wodociagową i kanalizacyjną, łazienkę.

Rozdział II
Remonty i modernizacja

- § 3. 1. Analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego Gminy wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali mieszkaniowych określa załącznik Nr 1 do uchwały - tabela nr 1.
2. Realizacja remontów i modernizacji, o których mowa w ust. 1 ma na celu utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie nie pogorszonym.
3. Organ wykonawczy ustali corocznie szczegółowy plan remontów i modernizacji, z uwzględnieniem stanu technicznego i potrzeb określonych w załączniku Nr 1.
4. Prognozę dotyczącą wielkości zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2007-2011 określa załącznik Nr 2 do uchwały - tabela nr 2.

Rozdział III Sprzedaż lokali

- § 4. 1. Za wyjątkiem lokali socjalnych wszystkie pozostałe lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy będą przeznaczone do sprzedaży.
2. Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych szczegółowo reguluje odrębna Uchwała Rady Gminy Świdnica nr LV/458/98 z dnia 20 maja 1998 r..
3. Plan sprzedaży lokali mieszkalnych w poszczególnych latach określa załącznik Nr 3 do uchwały - tabela nr 3.

Rozdział IV Zasady polityki czynszowej

- § 5. Ustala się zasady polityki czynszowej, które stanowiąc będą element wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.
- § 6. 1. Stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu ustala Wójt Gminy Świdnica w oparciu o zasady określone niniejszą uchwałą.
2. Zmiany stawek czynszu następować będą nie częściej niż co sześć miesięcy.
- § 7. Ustala się następujące rodzaje czynszów:
- a/ czynsz za lokale mieszkalne,
 - b/ czynsz za lokale socjalne.
- § 8. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania związanych z eksploatacją mieszkania opłat niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę do lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych w wypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.
- § 9. 1. Ustala się główne czynniki obniżające stawki czynszu , o których mowa w § 6 ust.1:
- A/ położenie budynku:
 - zabudowa zwarta - 5%
 - B/ położenie lokalu w budynku:
 - lokal położony w oficynie, suterenie, na poddaszu - 10%
 - lokal usytuowany na wspólnym przedpokoju - 10%
 - C/ wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne:
 - brak instalacji gazowej - 2%
 - brak instalacji wodnej - 5%
 - brak instalacji kanalizacyjnej - 5%
 - brak wod-kan - 10%
 - brak centralnego ogrzewania - 10%
 - D/ ogólny stan techniczny budynku:
 - budynek w złym stanie technicznym - 10%

2. Ustala się czynniki podwyższające stawki czynszu, o których mowa w § 6 ust.1:
- | | |
|---|-----|
| - mieszkanie z instalacją wodną | 5 % |
| - mieszkanie z instalacją kanalizacyjną | 5 % |
| - mieszkanie z instalacją wod-kan | 10% |
| - mieszkanie z instalacją gazową | 2 % |
| - mieszkanie z centralnym ogrzewaniem | 10% |
| - mieszkanie z wc | 10% |
| - mieszkanie z łazienką | 10% |
3. Czynniki obniżające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.
4. Przez lokal wyposażony w centralne ogrzewanie należy rozumieć lokal ogrzewany energią ciepłą dostarczoną z ciepłowni, kotłowni lokalnej lub indywidualnej, w tym etażowej.
5. Przez łazienkę należy rozumieć wydzielone w lokalu pomieszczenie posiadające stałe instalacje wodno-kanalizacyjne, ciepłej wody dostarczanej centralnie bądź z innych urządzeń zainstalowanych w lokalu oraz urządzenia łazienkowe (wanne , brodzik lub kabinę natryskową).
6. Przez w.c. należy rozumieć doprowadzoną do łazienki lub wydzielonego pomieszczenia instalację wodno-kanalizacyjną z podłączoną muszlą sedesową i spłuczką. Dotyczy to również w.c. przynależnego tylko do danego lokalu lecz znajdującego się poza lokalem – na tej samej kondygnacji.
- § 10. Czynsz najmu płacony jest z góry do piętnastego dnia każdego miesiąca w kasie Urzędu Gminy Świdnica lub na rachunek bankowy Gminy Świdnica.
- § 11. Stawka czynszu za lokal mieszkalny ustalona będzie w oparciu o wskaźnik wartości odtworzeniowej budynku:
- | | |
|--|--------------------------------|
| w 2007r. do 2,0% wartości odtworzeniowej | 1 m ² p.u. budynku, |
| w 2008r. do 2,5% wartości odtworzeniowej | 1 m ² p.u. budynku, |
| w 2009r. do 3,0% wartości odtworzeniowej | 1 m ² p.u. budynku, |
| w 2010r. do 3,0% wartości odtworzeniowej | 1 m ² p.u. budynku, |
| w 2011r. do 3,0% wartości odtworzeniowej | 1 m ² p.u. budynku. |

Rozdział V

Zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy

- § 12. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy zarządza Wójt Gminy.

Rozdział VI
Finansowanie gospodarki mieszkaniowej

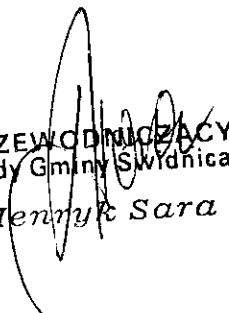
- § 13. 1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są dochody z czynszów za lokale mieszkalne oraz dofinansowanie z budżetu Gminy Świdnica.
2. Dodatkowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być:
- Fundusze Unii Europejskiej,
- środki z budżetu państwa,
- kredyty na remont i remonty termomodernizacyjne.
- § 14. Wysokość planowanych wydatków związanych z utrzymaniem zasobu gminy określa załącznik Nr 4 do uchwały - tabela nr 4.

Rozdział VII
Polityka Gminy w zakresie racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy

- § 15. 1. W związku z pogarszającym się stanem technicznym mieszkaniowego zasobu Gminy, konieczne jest dokonywanie remontów lokali mieszkalnych celem utrzymania ich w należyтым stanie technicznym.
2. Remonty, o których mowa w ust. 1 obejmują taki zakres, który nie wymaga przydzielenia najemcom lokalu zamiennego. Plan remontów i ich realizacji określa załącznik Nr 1 do uchwały - tabela nr 1.
3. Sprzedaż lokali będzie odbywała się zgodnie z załącznikiem Nr 3 do uchwały - tabeli nr 3 oraz może być prowadzona na wniosek najemcy.

Rozdział VIII
Przepisy końcowe

- § 16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.
- § 17. W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego oraz ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
- § 18. Traci moc Uchwała Nr LII/484/02 Rady Gminy Świdnica z dnia 7 marca 2002r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.
- § 19. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.


PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy Świdnica
Henryk Sara


Uzasadnienie do Uchwały nr XIV/72/07
Rady Gminy Świdnica
z dnia 28 czerwca 2007 r.

w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2007 - 2011.

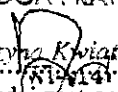
Art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust.2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego nakładają obowiązek na Radę Gminy uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy” opracowanego na co najmniej 5 kolejnych lat. W związku z faktem, iż Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Świdnica na lata 2002-2006 utracił moc, wystąpiła konieczność podjęcia nowej uchwały.

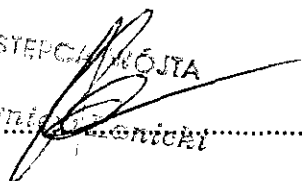
Przedstawiony, zaktualizowany program ma służyć za podstawę do optymalnego planowania, realizacji i modernizacji zasobu komunalnego gminy. Ma być również pomocny przy rozstrzygnięciu o kierunku prowadzenia polityki sprzedaży zasobów komunalnych, przy ustalaniu wysokości środków budżetowych potrzebnych do realizacji założonych celów, a także do uchwalenia zasad polityki czynszowej.

W związku z faktem, iż stan mieszkań oraz budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy wymaga znacznych nakładów finansowych, a obecne czynsze nie zapewniają możliwości zgromadzenia wystarczających środków finansowych na prawidłowe gospodarowanie zasobem Gminy, zatem konieczne staje się podnoszenie czynszów, tak aby w latach 2007-2011 można było osiągnąć, a przynajmniej zbliżyć się, do samofinansowania się zasobu mieszkaniowego Gminy.


.....
sporządził: W. Świader

RADCA PRAWNY


.....
Katarzyna Kwiatkowska
Projekt nie budzi zastrzeżeń


.....
ZASTĘPCA WÓJTY
Zbigniew Czernicki

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr XIV/72//2007
Rady Gminy Świdnica
z dnia 28 czerwca 2007r.

Tabela nr 1

**Analiza potrzeb remontowych i modernizacyjnych
zasobu mieszkaniowego Gminy Świdnica
w latach 2007 - 2011**

Lp.	Rodzaj robót	Koszty w tys. zł. w latach				
		2007	2008	2009	2010	2011
1.	Dekarskie	500	500	500	500	500
2.	Murarskie	300	300	300	300	300
3.	Zduńskie	100	90	80	70	70
4.	Wymiana stolarki	150	150	150	130	130
5.	Elektryczne	200	200	200	200	200
6.	Wodno-kanal.	300	300	300	300	300
7.	Razem	1550	1540	1530	1500	1500

Załącznik nr 2
do Uchwały Nr XIV/72/2007
Rady Gminy Świdnica
z dnia 28 czerwca 2007r.

Tabela nr 2

**Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego
Gminy Świdnica w latach 2007-2011**

Rok	Ogółem	Socjalne	Mieszkalne
2007	251	16	235
2008	243	19	224
2009	235	24	211
2010	215	26	189
2011	194	29	165

Załącznik nr 3
do Uchwały Nr XIV/72/2007
Rady Gminy Świdnica
z dnia 28 czerwca 2007r.

Tabela nr 3

Plan sprzedaży lokali mieszkalnych w poszczególnych latach

Rok	Planowana sprzedaż lokali
2007	32 lokali
2008	20 lokali
2009	20 lokali
2010	20 lokali
2011	20 lokali

Załącznik nr 4
do Uchwały Nr XIV/72/2007
Rady Gminy Świdnica
z dnia 28 czerwca 2007r.

Tabela nr 4

**Wysokość planowanych wydatków związanych z utrzymaniem zasobu
gminy**

Lp.	Rodzaj kosztów	2007	2008	2009	2010	2011
1	Koszty bieżącej eksploatacji	16.000,-	16.000,-	15.000,-	15.000,-	15.000,-
2	Koszty remontów	27.000,-	27.000,-	26.000,-	25.000,-	25.000,-
3	Koszty modernizacji	13.000,-	13.000,-	12.000,-	12.000,-	12.000,-
4	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	35.000,-	34.000,-	33.000,-	32.000,-	31.000,-