

## **Uchwała nr V/29/2007**

### **Rady Gminy w Męcince z dnia 26 marca 2007 r.**

#### **w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Męcinka.**

Na podstawie 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 (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.) oraz na podstawie art.18 ust. 2 pkt.15 i art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) uchwała się, co następuje:

#### **§ 1**

1. Uchwała się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Męcinka na lata 2007 - 2011 w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.
2. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Męcinka na lata 2007-2011 określa podstawowe zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Męcinka oraz ustala strategię działania w zakresie polityki mieszkaniowej, która winna tworzyć warunki do zaspakajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

#### **§ 2**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Męcinka.

#### **§ 3**

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

Załącznik do uchwały Nr V/29/2007  
Rady Gminy Męcinka  
z dnia 26 marca 2007 r.

**W I E L O L E T N I   P R O G R A M**  
**G O S P O D A R O W A N I A   M I E S Z K A N I O W Y M**  
**Z A S O B E M   G M I N Y   M Ę C I N K A**  
**N A   L A T A   2 0 0 7   -   2 0 1 1**

## *W P R O W A D Z E N I E*

Ogólnym założeniem w niniejszym programie jest stworzenie warunków do optymalnego wykorzystania istniejących zasobów mieszkaniowych.

Niniejszy program obejmuje następujące zagadnienia:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne,
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata,
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach,
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu,
- 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy 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 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.
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:
  - a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
  - b) planowana sprzedaż lokali

## Rozdział I

### **Prognoza wielkości oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Męcinka w poszczególnych lokalach z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.**

1. W skład zasobu mieszkaniowego gminy wchodzi budynki, w których wyodrębniono własność lokali, jak i budynki, w których nie wyodrębniono własności lokali stanowiących w całości własność gminy. Na dzień 31 stycznia 2007 r. w skład mieszkaniowego zasobu gminy wchodzi 47 lokali, w tym 43 lokale mieszkalne oraz 4 lokale socjalne.

2. Zasoby mieszkaniowe wg formy własności przedstawia tabela nr 1:

**Tabela nr 1.**

Forma własności	Miejscowość	Liczba budynków	Liczba lokali ogółem	Liczba lokali mieszkalnych	Liczba lokali socjalnych	Pow. użytkowa lokali
Budynki mieszkalne stanowiące w całości własność gminy	Męcinka	6	21	18	3	1 237,09 m <sup>2</sup>
	Pomocne	1	5	5		221,26 m <sup>2</sup>
	Słup	1	4	4		166,74 m <sup>2</sup>
	Kondratów	2	4	3	1	254,76 m <sup>2</sup>
Budynki mieszkalne w części stanowiące własność gminy	Męcinka	1	1	1		69,75 m <sup>2</sup>
	Piotrowice	2	3	3		186,00 m <sup>2</sup>
	Chełmiec	2	3	3		150,28 m <sup>2</sup>
	Muchów	1	1	1		53,00 m <sup>2</sup>
	Kondratów	3	4	4		169,60 m <sup>2</sup>
Sichów	1	1	1		36,77 m <sup>2</sup>	
<b>Razem</b>		<b>20</b>	<b>47</b>	<b>43</b>	<b>4</b>	<b>2 544,25 m<sup>2</sup></b>

3. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy przedstawia tabela nr 2

**Tabela nr 2.**

Liczba budynków mieszkalnych	Stan techniczny budynków					
	Dobry	%	Średni	%	Zły	%
20	9	45	9	45	2	10

**Stan dobry** – budynki wymagające jedynie bieżącej konserwacji

**Stan średni** – budynki w których wymagane są remonty dachu, elewacji

**Stan zły** – budynki w których wymagane są remonty elementów konstrukcyjnych

4. Stan wyposażenia technicznego lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy przedstawia tabela nr 3.

**Tabela nr 3.**

L.p.	Wyposażenie techniczne lokali	Liczba mieszkań	%
1	Instalacja wodociągowa	47	100
2	Instalacja kanalizacyjna	40	85
3	Instalacja CO zbiorcza	0	0
4	Instalacja CO etażowa	7	15
5	Instalacja elektryczna	47	100
6	Instalacja gazowa	0	0

5. Prognozę dotyczącą wielkości i stanu technicznego zasobów mieszkaniowych w latach 2007-2011 przedstawia tabela nr 4.

Główne przesłanki, które legły u podstaw prognozy wynikają z:

- a) niewystarczającej ilości lokali socjalnych w gminie,
- b) niezadowolającego stanu technicznego zasobu mieszkaniowego,
- c) niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych,
- d) tempa prywatyzacji zasobu mieszkaniowego, które uzależnione jest od sytuacji materialnej najemców.

**Tabela nr 4.**

Wyszczególnienie	2007		2008		2009		2010		2011	
	Socjalne	Pozostałe	Socjalne	Pozostałe	Socjalne	Pozostałe	Socjalne	Pozostałe	Socjalne	Pozostałe
Liczba lokali gminnych	4	43	4	41	5	39	6	37	7	35
	47		45		44		43		42	
Lokale gminne do remontu	2		2		2		2		2	
Przekwalifikowanie lokalu mieszkalnego na socjalny lub adaptacja lokali z funkcją niemieszkalną na mieszkalną (lokale socjalne)	0		0		1		1		1	

Prognoza zakłada „pozyskanie” do zasobu mieszkaniowego gminy począwszy od 2009 roku po 1 lokalu socjalnym rocznie, poprzez przekwalifikowanie funkcji lokalu ze względu na wartość użytkową bądź adaptację pomieszczeń z inną funkcją niż mieszkaniowa na mieszkalne (socjalne). W perspektywie 2007-2011 przyjęto prywatyzację 2 lokali rocznie głównie z powodu sytuacji materialnej najemców oraz remontu rocznie dwóch lokali wraz z częściami i instalacjami wspólnymi (pokrycia dachowe, instalacje wod-kan, elektryczne, stolarka okienna i drzwiowa).

## Rozdział II

### **Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, podziałem na kolejne lata.**

1. Potrzeby mieszkaniowe mieszkańców gminy do roku 2011 można oszacować na podstawie ilości wniosków od osób ubiegających się o przydział lokali na przestrzeni ostatnich lat. Ilość wniosków średnio wynosi 6 na rok.
2. Inwentaryzacja stanu technicznego (tabela nr 2) zasobu mieszkaniowego wskazuje na konieczność podjęcia działań remontowych w około 1/2 zasobu, w szczególności w zakresie elementów konstrukcyjnych a także:
  - 1) naprawy pokryć dachowych, wymiany rur spustowych, naprawy kominów,
  - 2) malowanie klatek schodowych,
  - 3) odnowienie i naprawę elewacji budynków,
  - 4) remontów instalacji wewnętrznych (wod-kan, elektrycznej),
  - 5) naprawę lub częściową wymianę stolarki okiennej i drzwiowej.

Plan remontów wraz z pozyskiwaniem do zasobu mieszkaniowego lokali socjalnych zawiera tabela nr 4.

## Rozdział III

### **Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach**

1. Tempo prywatyzacji zasobu mieszkaniowego uzależnione jest od sytuacji materialnej najemców, a także systemu bonusów jaki gmina im proponuje. Dlatego też prywatyzację prognozuje się bardzo ostrożnie – dwa lokale rocznie.
2. Przewiduje się do zbycia w poszczególnych latach następujące ilości lokali:
  - 1) rok 2007 – 2 lokale,
  - 2) rok 2008 – 2 lokale,
  - 3) rok 2009 – 2 lokale,
  - 4) rok 2010 – 2 lokale,
  - 5) rok 2011 – 2 lokale.

Sprzedaż lokali dokonuje się na zasadach określonych w odrębnej uchwale.

## Rozdział IV

### **Zasady polityki czynszowej.**

1. Ustala się następujące rodzaje czynszów:
  - a) za lokale mieszkalne,
  - b) za lokale socjalne,
2. Podwyższenia wysokości stawki czynszu za lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela ustala Wójt Gminy Męcinka nie częściej niż raz na 12 miesięcy.

3. Ustalony przez Wójta Gminy czynsz, o którym mowa w pkt 1 składać się będzie z stawki bazowej i czynników podwyższających i obniżających wartość bazową stawki czynszu regulowanego ustalanego nie częściej niż raz na 12 miesięcy.

4. Ustala się następujące czynniki podwyższające i obniżające stawkę podstawową:

1) czynniki podwyższającą stawkę bazową:

a) za wyposażenie lokalu w instalację centralnego ogrzewania lub ogrzewania etażowego z kotłem ( 10% stawki bazowej),

b) za wyposażenie lokalu w gaz przewodowy (10% stawki bazowej),

c) za wyposażenie lokalu w pomieszczenie łazienki i WC (10% stawki bazowej)

2) Czynniki obniżające stawkę bazową:

a) za lokale z pomieszczeniem kuchni bez bezpośredniego oświetlenia naturalnego (10% stawki bazowej),

b) za lokale na parterze i strychowe za wyjątkiem I-ego piętra (10% stawki bazowej),

c) za lokale w oficynie (10% stawki bazowej),

d) za lokale o złym stanie technicznym (20 % stawki bazowej),

e) za lokale przeznaczone do rozbiórki (40 % stawki bazowej).

3) czynniki obniżające wysokość bazową stawki czynszu łącznie nie powinny przekraczać 40% zmniejszeń stawki bazowej,

5. Stawka za lokale socjalne nie może przekraczać 60% stawki czynszu ustalonej dla lokali nie będących lokalami socjalnymi.

## Rozdział V

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

Zarządzanie budynkami, w których nie wyodrębniono własności lokali, wykonywane jest przez Urząd Gminy Męcinka. Przewiduje się, że w miarę postępującej prywatyzacji lokali mieszkalnych w budynkach wielolokalowych zarząd nad nimi przejmować będą wspólnoty mieszkaniowe, według zasad określonych w ustawie z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz. U. z 2000r Nr 80 poz. 903).

## Rozdział VI

### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.**

1. W latach obowiązywania programu, finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł:

a) wpływów z czynszów za lokale mieszkalne,

b) wpływów z czynszów za lokale użytkowe,

c) dochodów z prywatyzacji zasobu mieszkaniowego,

d) innych środków budżetowych.

2. W budynkach wielolokalowych, w których sprywatyzowano część lokali, finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie ze środków budżetowych oraz środków pochodzących od właścicieli lokali, proporcjonalnie do posiadanych udziałów w częściach wspólnych budynku.

## Rozdział VII

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

1. Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na poszczególne rodzaje kosztów związanych z utrzymaniem zasobu przedstawia tabela nr 5:

**Tabela nr 5.**

	Wielkość kosztów w kolejnych latach				
	2007	2008	2009	2010	2011
Koszty bieżącej eksploatacji	7 000	8 000	9 000	9 000	9 000
Koszty remontów i modernizacji lokali i budynków	15 000	20 000	25 000	30 000	35 000
Koszty zarządu nieruchomościami	2 000	2 000	2 500	2 500	2 500
Wydatki inwestycyjne w celu pozyskania lokali socjalnych	0	0	15 000	15 000	15 000
Suma	24 000	30 000	51 500	56 500	61 500

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

- a) koszty utrzymania w należyтым stanie sanitarno-porządkowym budynków i ich otoczenia oraz pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku mieszkańców,
- b) koszty utrzymania terenów zielonych,
- c) koszty utrzymania posesji w okresie zimowym,
- d) koszty utrzymania w stanie gotowości urządzeń przeciwpożarowych budynków,
- e) koszty wymaganych przepisami prawa przeglądów technicznych budynków, lokali i instalacji.

## Rozdział VIII

**Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.**

W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania zasobem należy dążyć do:

- 1) racjonalnego gospodarowania środkami z budżetu gminy przeznaczonymi na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego,
- 2) poprawy warunków i standardu lokali mieszkalnych,
- 3) wprowadzeniu dużych bonifikat dla najemców, przy sprzedaży lokali,
- 4) prywatyzacji lokali znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy,
- 5) kształtowania odpowiedniej polityki przestrzennej w zakresie wyznaczania terenów pod budownictwo mieszkaniowe,



- 6) popieranie wszelkich form budownictwa mieszkaniowego: indywidualnego, spółdzielczego i społecznego realizowanego przez towarzystwa budownictwa społecznego.