

UCHWAŁA NR XXXII/130/05
RADY GMINY W NIECHŁOWIE

z dnia 30 grudnia 2005r.

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Niechlów na lata 2006-2010

Na podstawie art. 18 ust.2, pkt 15 oraz art. 40 ust. 1 i 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz.1591, ze zmianami.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1, 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) Rada Gminy w Niechłowie uchwala, co następuje:

Rozdział I

Postanowienie ogólne

§1.1 Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Niechlów na lata 2006 –2010.

2. Program poddawany będzie stałej aktualizacji w okresach nie dłuższych niż dwa lata.
3. Celem programu jest określenie podstawowych kierunków działania Gminy w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym.

§2. Ilekroć w uchwale jest o:

1. Mieszkaniowym zasobie gminy – należy przez to rozumieć obiekty budowlane lub ich części, w skład których wchodzi lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy Niechlów lub jej komunalnych osób prawnych, a także innych podmiotów utworzonych z udziałem gminy pozostające w posiadaniu tych podmiotów,
2. Gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym- należy rozumieć zespół czynności związanych z administrowaniem, zarządzeniem oraz rozporządzeniem obejmującym kompetencje właścicielskie, a także czynności związane z eksploatacją i technicznym utrzymaniem gminnego zasobu mieszkaniowego.
3. Wójcie Gminy - należy przez to rozumieć Wójta Gminy Niechlów.

Rozdział II

Prognoza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Niechlów

§3. Wielkość zasobu mieszkaniowego.

1. Do mieszkaniowego zasobu gminy zalicza się lokale mieszkalne i niemieszkalne znajdujące się w budynkach na terenie gminy Niechlów przedstawia tabela:

Lp.	Miejscowość	Nr domu	Liczba lokali należących do mieszkaniowego zasobu gminy	Powierzchnia lokali należących do mieszkaniowego zasobu gminy w m ²	Powierzchnia Garaży w m ²
1	Belcz W-ki	41	3	147	72
2	Lipowiec	15c	1	108	-
3	Lipowiec	16	4	222	-
4	Naratów	12	1	31	-
5	Naratów	15/1	4	249,8	-
6	Niechlów	ul. Głogowska 11	2	110,62	18
7	Niechlów	ul. Głogowska 48	3	166	18
8	Niechlów	ul. Krótka 4a i b	12	859,2	-
9	Niechlów	ul. Krótka 5	4	542,2	-
10	Siciny	121	5	358,9	36
11	Siciny	61	1	49	-
12	Siciny	83a	1	29	-
13	Siciny	99	2	90	-
14	Szaszowice	28	1	74,77	-
15	Świerczów	5	1	68,2	-
16	Wioska	28	1	60	-
17	Wroniniec	1	1	102	-

2. Prognozowany stan wielkości zasobu przedstawia poniższa tabela; przedstawione wielkości są prognozą na koniec poszczególnych lat, odnoszą się do wielkości zasobu z końca 2005 r., która wynosiła 47 lokali mieszkalnych ogółem.

Rok	2006	2007	2008	2009	2010
Liczba lokali mieszkalnych	47	44	40	37	31
Lokale socjalne	-	-	-	-	-
Ogółem	47	44	40	37	31

3. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego uzależniony jest od wieku budynków, przeprowadzonych w przeszłości remontów oraz od stanu jego utrzymania. Zasób mieszkaniowy znajduje się zarówno w budynkach będących w całości własnością gminy, jak również w budynkach, w których wyodrębniono własność lokali. Generalnie należy stwierdzić, iż stan techniczny budynków jest bardzo zły z uwagi na

ich wiek i brak w przeszłości przeprowadzania niezbędnych remontów. Aktualną strukturę budynków pod względem ich wieku przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Wiek budynku – lokalu	%	Ilość lokali
1.	Do 50 lat	66	31
2.	Od 50 – 100 lat	34	16
3.	powyżej 100 lat	-	-
	Razem	100	47

4. Zmianę stopnia zużycia technicznego budynków w kolejnych latach przedstawia poniższa tabela:

Stopień zużycia	2006	2007	2008	2009	2010
0 – 25 %	4	4	3	2	1
26 – 50 %	4	4	3	1	-
51 – 70 %	7	6	5	4	3
71 – 100 %	2	1	1	-	-

5. Stan techniczny budynków lub poszczególnych elementów wskazują na konieczność przeprowadzenia remontów i modernizacji w zakresie remontów elewacji, dachów, instalacji wodno-kanalizacyjnej i elektrycznej. W lokalach wykonywane będą roboty związane z wymianą stolarki okiennej i drzwiowej, przebudowa pieców oraz inne roboty, które obciążają wynajmującego. Należy przyjąć zasadę, iż we wszystkich budynkach, gdzie pozwolą warunki techniczne, należy odchodzić od ogrzewania piecowego na ogrzewanie indywidualne etażowe z zastosowaniem nowych technologii z wykorzystaniem czystej energii cieplnej. Do ekologicznych rozwiązań przy wykorzystaniu źródła ciepła należy wziąć pod uwagę ogrzewanie gazowe i elektryczne.

Rozdział III

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego

§4. 1. Stan techniczny zasobu, w tym jego wiek oraz stopień zużycia, wyznacza potrzeby remontów bieżących i kapitalnych oraz modernizacji.

2. Analiza struktury wielu budynków, w których znajduje się zasób mieszkaniowy, wskazuje, iż 10 budynków (16 lokali) znajduje się w użytkowaniu powyżej 50 lat. Tylko 7 budynków (31 lokali) zasobu jest młodsza niż 50 lat, ale stosowane w okresie ich budowy technologie powodują, iż także w tych budynkach należy przewidzieć nakłady na ich modernizację.

3. Jako priorytetowe uznaje się remonty przeprowadzane na podstawie art. 70 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane, tj. wynikające z wymogów bezpieczeństwa dla życia i zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska, a w szczególności instalacji elektrycznej, drożności i szczelności przewodów wentylacyjnych i spalinowych.

4. Jako standard docelowy uznaje się przeprowadzenie remontów zmierzających do poprawy warunków technicznych i funkcjonalności zasobu zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 14 grudnia 1994 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, a nie remontów o charakterze zachowawczym.

5. Sposób wykorzystania planowanych środków finansowych na poszczególne zadania remontowe wynikające z analizy potrzeb w kolejnych latach obrazuje poniższa tabela :

Lp.	Nazwa zadania	Wartość w zł. w latach				
		2006	2007	2008	2009	2010

1.	Roboty dekarские	10000	10000	15000	18000	20000
2.	Elewacje	-	-	4000	5000	6000
3.	Klatki schodowe	-	1000	1500	2000	2500
4.	Roboty wentylacyjne, kominy	2000	2500	3000	3500	4000
5.	Instalacje elektryczne	500	1000	-	-	-
6.	Stolarzka budowlana (okna, drzwi)	10000	10000	5000	4000	3000
7.	Instalacje wodno-kanalizacyjne	20000	15000	4000	-	-
8.	Remonty kapitalne	2500	5000	10000	7700	4500
9.	Remonty bud gospodarczych	-	500	500	800	1000

6. W celu utrzymania należytego stanu technicznego budynków ustala się priorytety działań remontowych wynikające z analizy potrzeb, które obejmują w szczególności:

- termomodernizację budynków ze szczególnym uwzględnieniem dociepleń ścian i dachów,
- modernizację wentylacji,
- remont instalacji wodno-kanalizacyjnej i elektrycznej,

7. Zakład Gospodarki Komunalnej, Mieszkaniowej i Wodociągów w Niechlowie ustali coroczne plany koniecznych remontów uwzględniających priorytety jak w pkt 5.

8. Dokonane remonty pozwolą na utrzymanie zasobu w stanie co najmniej nie pogarszającym się, a przy ich systematycznej realizacji doprowadzą do poprawy stanu technicznego zasobu.

Rozdział IV

Planowana sprzedaż lokali w latach 2006 – 2010

§5. 1. Prywatyzacja mieszkań komunalnych pozostaje celem strategicznym Gminy.

2. Sprzedaż lokali mieszkalnych następować będzie sukcesywnie wg zasad zbywania lokali stanowiących zasób gminy określa uchwała Nr XVII/183/2001 w sprawie wysokości bonifikat udzielonych osobom fizycznym z tytułu wykupu lokali mieszkalnych w trybie bezprzetargowej.

§6. Ustala się prognozowaną sprzedaż lokali z gminnego zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach:

L/p	ROK	Liczba sprzedaży lokali
1	2006	3
2	2007	3
3	2008	2
4	2009	3
5	2010	2

Rozdział V

Zasady polityki czynszowej

§7.1. Polityka czynszowa zasobu mieszkaniowego Gminy Niechlów określona została odrębną uchwałą Nr XXIX/191/02 Rady Gminy Niechlów z dnia 7 lutego 2002 rok.

2. W okresie obowiązywania programu, uznaje się za konieczne zrównoważenie wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego z dochodami z tytułu najmu lokali mieszkalnych.

Stawka bazowa czynszu zapewnić winna pokrycie kosztów ponoszonych na utrzymanie zasobu w tym kosztów administrowania, kosztów konserwacji, remontów, kosztów bieżącego utrzymania technicznego budynków.

3. Uznaje się za uzasadniony stały stopniowy wzrost stawki bazowej w poszczególnych latach realizowania programu przy zachowaniu zasady określonej w obowiązujących ustawach.

§8. 1. Dodatki mieszkaniowe.

Uznaje się konieczne stosowanie systemu dodatków mieszkaniowych dla osób znajdujących się w trudnym położeniu materialnym, z zachowaniem ustawowych warunków ich przyznawania.

Rozdział VI

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami

§9. Zarządzanie zasobem.

1. Zarządzanie budynkami, w których nie wyodrębniono własności lokali, stanowiących własność Gminy Niechlów wykonywane jest przez Zakład Gospodarki Komunalnej Mieszkaniowej i Wodociągów w Niechlowie.

2. Zarządzanie nieruchomościami powierzonymi Zakładowi Gospodarki Komunalnej Mieszkaniowej i Wodociągów w Niechlowie polega na podejmowaniu wszelkich czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości i ich części w stanie nie pogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem, poprzez między innymi:

- 1) prowadzenie spraw remontowych w zakresie zasobu mieszkaniowego, a także nadzór nad ich realizacją i eksploatacją zasobu,
- 2) prowadzenie postępowań o udzielenie zamówień publicznych w zakresie robót remontowych, usług i dostaw dotyczących zarządzanego zasobu i zawierania umów z wykonawcami,
- 3) prowadzenie obsługi technicznej, eksploatacyjnej i finansowej zasobu mieszkaniowego,
- 4) dysponowanie lokalami i zawieranie umów z najemcami lokali użytkowych oraz zawieranie umów z najemcami lokali mieszkalnych z osobami wskazanymi przez Gminę,
- 5) windykacja należności gminnych od najemców,
- 6) prowadzenie i wdrażanie racjonalnego systemu zarządzania zasobem komunalnym,
- 7) reprezentowanie Gminy Niechlów jako właściciela we wspólnotach mieszkaniowych.

3. Zakład Gospodarki Komunalnej, Mieszkaniowej i Wodociągów w Niechlowie wykonuje swoje zadania w oparciu o statut i pełnomocnictwa udzielone Kierownikowi ZGKM i W przez Wójta Gminy Niechlów oraz uchwały Rady Gminy Niechlów.

Rozdział VII

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej i wysokość wydatków w kolejnych latach.

§10. Możliwości finansowania gospodarki mieszkaniowej

1. Jako źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej przyjmuje się:

- wpływy z czynszów za lokale mieszkalne
- wpływy z czynszów za lokale użytkowe.

2. Procentowy udział źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej w poszczególnych latach przedstawia poniższa tabela:

Źródła finansowania w procentach	2006	2007	2008	2009	2010
Wpływy z czynszów za lokale mieszkalne	86	84	81	81	81
Wpływy z czynszów za lokale użytkowe	2	2	1	1	-
Gminny Fundusz Mieszkaniowy	12	14	18	18	19
Razem %	100	100	100	100	100

3. Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na poszczególne rodzaje kosztów związanych z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego przedstawia poniższa tabela:

Wydatki związane z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego w %	2006	2007	2008	2009	2010
Koszty bieżącej eksploatacji	41	43	42	40	39
Koszty remontów	24	26	22	25	22
Koszty modernizacji lokali i budynków	25	19	21	18	20
Koszty zarządzania nieruchomościami wspólnymi	10	12	15	17	19
Razem %	100	100	100	100	100

Rozdział VIII

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania w kolejnych latach

§11. 1. Gminnym zasobem mieszkaniowym gospodaruje Wójt Gminy Niechlów, jako reprezentujący właściciela powierzając administrowanie i zarząd tymi lokalami Zakładowi Gospodarki Komunalnej, Mieszkaniowej i Wodociągów w Niechlowie.

2. Gospodarowanie zasobem mieszkaniowym w gminie Niechlów polega w szczególności na: ewidencjonowaniu zasobów mieszkaniowych,

- utrzymaniu zasobów w należyтым stanie technicznym,
- naliczaniu i windykacji należności mieszkaniowych,
- zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych poprzez racjonalne wykorzystanie zasobu,
- podnoszenie jakości wykonywanych usług w zakresie zarządzania i administrowania zasobem,
- racjonalnej gospodarce remontowej i modernizacyjnej,
- przeznaczaniu mieszkań o niskim standardzie na lokale socjalne.

Rozdział IX

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

§12. 1. W celu poprawy i lepszego wykorzystania zasobów mieszkaniowych należy:

- prowadzić efektywną i racjonalną gospodarkę mieszkaniową, o której mowa między innymi w rozdziale III,
- osiągnąć planowaną sprzedaż określoną w rozdziale IV,
- uczestniczyć w realizowaniu zamierzeń poprawiających wygląd oraz stan techniczny,
- pozyskiwanie środków celem sfinansowania potrzeb w zakresie rewitalizacji mieszkaniowego zasobu gminy,
- dążyć do zmian własnościowych poprzez sprzedaż lokali,
- umożliwić dokonywanie zamian lokali oraz w miarę możliwości wyrażać zgodę na czynności adaptacyjne i modernizacyjne służące potrzebom mieszkaniowym.

Rozdział X

Przepisy końcowe

§13. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Niechlów.

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

W rozstrzygnięciu Województwa Dolnośląskiego z dn. 18/01/2006, nr pisma PR.09114/20/06: - „uchwała w życie z dniem podpisania”.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY NIECHLÓW

Kazimierz Rogalska
Kazimierz Rogalska