

UCHWAŁA NR XXXII/270/2010

RADY GMINY CZERNICA

z dnia 5 marca 2010 r.

w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Czernica na lata 2010-2014”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1, art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U z 2001r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.) w związku z 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 (tj. Dz U z 2005r. nr 31, poz. 266 ze zm.) Rada Gminy Czernica uchwała, co następuje:

Rozdział I

Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Czernica na lata 2010-2014”

2. Zastrzega się możliwość stałej aktualizacji programu w miarę potrzeb.

3. Celem programu jest określenie podstawowych kierunków działania Gminy w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Czernica.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego- rozumie się przez to powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, tj. pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, łazienek oraz innych pomieszczeń służących do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych najemcy bez względu na sposób ich użytkowania,
- 2) lokalu posiadającym wspólne pomieszczenie – rozumie się przez to lokal, w którym znajdują się pomieszczenia użytkowane wspólnie przez dwóch lub więcej najemców, a czynsz naliczany jest proporcjonalnie do powierzchni zajmowanej oddzielnie przez każdego z nich,
- 3) lokalu z w.c. – rozumie się przez to wydzielone pomieszczenie wyposażone w instalację wodociągowo- kanalizacyjną umożliwiającą podłączenie muszli ustępowej i spłuczki. Za lokal z w.c. uznaje się również pomieszczenie łazienkowe wyposażone w instalację umożliwiające podłączenie muszli ustępowej i spłuczki. Dotyczy również pomieszczeń przeznaczonych na ten cel, a znajdujących się poza lokalem w budynku, w którym znajduje się lokal mieszkalny,
- 4) lokalu z łazienką – rozumie się przez to wydzielone pomieszczenie wyposażone w instalację wodociągową – kanalizacyjną, zimnej wody i ciepłej wody dostarczanej centralnie bądź z urządzeń do podgrzewania wody zainstalowanych w lokalu, umożliwiającą zainstalowanie wanny, brodzika, natrysku, dotyczy również pomieszczeń przeznaczonych na ten cel, a znajdujących się poza lokalem

- w budynku, w którym znajduje się lokal mieszkalny,
- 5) lokalu z centralnym ogrzewaniem- rozumie się przez to lokal mieszkalny wyposażony w ogrzewanie za pomocą instalacji dostarczającej energię ciepłą z ciepłowni, kotłowni (osiedlowych i domowych) lub instalacji dostarczających energię ciepłą z urządzeń zainstalowanych w mieszkaniu,
 - 6) lokalu z ciemną kuchnią – rozumie się przez to lokal mieszkalny, w którym znajduje się pomieszczenie kuchenne bez naświetlania światłem naturalnym i brak jest technicznych możliwości jego wykonania. Nie uznaje się za ciemną kuchnię lokal jednoizbowy z aneksem lub wnęka kuchenną.

Rozdział II

Prognoza dotycząca wielkości posiadania oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy

§ 3. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Czernica obejmuje 23 lokale mieszkalne i 6 lokali socjalnych.

2. Gmina posiada 8 lokali położonych w budynkach będących w całości jej własnością. Są to budynki położone w miejscowościach:

- 1) Wojnowice ul. Główna 65 – 3 lokale o powierzchni użytkowej 150,72 m²
- 2) Czernica ul. Wrocławska 78 - 4 lokale o pow. użytkowej 201,89 m²
- 3) Ratowice ul. Wrocławska 110 - 1 lokal o pow. użytkowej 53,55 m²

3. Na prawach współwłasności Gmina posiada 7 budynków w których jest właścicielem 15 lokali mieszkalnych. Dotyczy to budynków położonych w miejscowościach:

- 1) Ratowice ul. Wrocławska 50 (4 lokale na 8 ogółem) o pow. użytkowej 136,90 m²
- 2) Jeszkowice ul. Szkolna 1(2 lokale na 3 ogółem) o pow. użytkowej 124,63 m²
- 3) Chrzastawa Wlk. Ul. Wrocławska 40 (1 lokal na 5 ogółem)-o pow. użytkowej 48,79 m²
- 4) Chrzastawa Wlk. Ul. Wrocławska 95(1 lokal na 2 ogółem) o pow. użytkowej 34,49 m²
- 5) Czernica ul. Wojska Polskiego 2 (2 lokale na 20 ogółem) o pow. użytkowej 70,16 m²
- 6) Czernica ul. Wojska Polskiego 3 (1 lokal na 20 ogółem) o pow. użytkowej 43,40 m²
- 7) Czernica ul. Wojska Polskiego 4 (4 lokale na 20 ogółem) o pow. użytkowej 150,10 m²

4. Ponadto Gmina posiada 6 lokali socjalnych o pow. 116,18 m² w Gajkowie przy ulicy Ładnej 11

5. Podział budynków i mieszkań:

- dwa budynki mieszkalne zostały wybudowane przed 1930 rokiem

6. Wyposażenie budynków komunalnych:

- woda – 2 budynki

- kanalizacja- 1 budynek

- centralne ogrzewanie- 1 budynek

7. Podstawowym zadaniem Gminy będzie utrzymanie właściwego stanu technicznego budynków oraz utrzymania zasobu mieszkaniowego w stanie nie pogorszonym

8. Sprzedaż lokali na rzecz najemców spowoduje zmniejszenie się istniejącego zasobu mieszkaniowego. Przewiduje się, że wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy w poszczególnych latach będzie się kształtować następująco:

| rok | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 |
|------------------------------------|---------|--------|--------|--------|--------|
| lokale mieszkalne w m2 | 697,42 | 697,42 | 697,42 | 697,42 | 697,42 |
| lokale socjalne w m2 | 116,18 | 116,18 | 116,18 | 116,18 | 116,18 |
| lokale mieszkalne w zarządzie w m2 | 263,66 | 227,16 | 183,76 | 157,01 | 113,61 |
| planowana sprzedaż w m2 | 36,50 | 43,40 | 26,75 | 43,40 | 43,40 |
| stan zasobu na koniec roku w m2 | 1040,76 | 997,36 | 970,61 | 927,21 | 883,81 |

Rozdział III

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata

§ 4. Jednym z ważniejszych problemów, które należy rozwiązać w dziedzinie gospodarki lokalowej jest stan techniczny budynków. W dużej mierze stan ten wynika z zaawansowanego wieku obiektów, jak też ich zużycia wskutek wieloletniego eksploataowania, przy braku wystarczających środków na remonty kapitalne.

§ 5. 1. Przewiduje się, że stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy w latach 2010-2014, jak i warunki zamieszkania w lokalach będą ulegały poprawie wskutek wykonania odpowiednio różnorodnych prac z podziałem na branże:

- 1) roboty dekarские - w tym: naprawa pokryć dachowych, wymiana i naprawa rynien, rur spustowych, obróbek blacharskich
- 2) roboty elektryczne - w tym: naprawa i wymiana instalacji elektrycznej na klatce schodowej i piwnicach
- 3) roboty hydrauliczne- w tym: wymiana pionów wodnych, kanalizacyjnych, montaż instalacji kanalizacyjnych
- 4) roboty murarsko- tynkarskie – w tym: wykonanie posadzek, wymiana tynków, odbudowa komina, remont klatki schodowej, roboty malarskie, remont elewacji

budynku

2. W latach 2010-2014 koszty te przedstawiają się następująco:

| Lp. | Zakres robót | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | Razem |
|-----|----------------------------|---------|---------|---------|--------|--------|---------|
| 1 | Roboty dekarские | 200 000 | 50 000 | 20 000 | 20 000 | 10 000 | 300 000 |
| 2 | Roboty elektryczne | 10 000 | 10 000 | 5 000 | 10 000 | 5 000 | 40 000 |
| 3 | Roboty hydrauliczne | 10 000 | 5 000 | 10 000 | 5 000 | 10 000 | 40 000 |
| 4 | Roboty murarsko-tynkarskie | 50 000 | 100 000 | 100 000 | 50 000 | 50 000 | 350 000 |
| | RAZEM | 270 000 | 165 000 | 135 000 | 85 000 | 75 000 | 730 000 |

Rozdział IV

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych

§ 6. 1. Na podstawie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz Uchwały Nr III/39/98 Rady Gminy Czernica z dnia 16 maja 1998r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Czernica prowadzona jest sprzedaż mieszkań na rzecz najemców.

2. Do sprzedaży lokali stosuje się bonifikaty ustanowione przez Radę Gminy Czernica odrębnymi uchwałami.

3. Przyjmuje się, że w okresie obowiązywania programu sprzedaż mieszkań będzie się utrzymywać na zmniejszonym poziomie, gdyż zdecydowana większość najemców zainteresowanych wykupem lokalu mieszkalnego już to uczyniła.

4. Ilość lokali przeznaczonych do sprzedaży w kolejnych latach określa się na podstawie wniosków lub deklaracji najemców stale zamieszkujących w tych lokalach. Przewiduje się do zbycia w poszczególnych latach następujące ilości lokali.

- w roku 2010- 1 lokal
- w roku 2011 – 1 lokal
- w roku 2012 – 1 lokal
- w roku 2013 - 1 lokal
- w roku 2014 - 1 lokal

5. Przyjmuje się, że w zasobie Gminy pozostaną głównie lokale socjalne, a pozostałe lokale mieszkalne powinny być sukcesywnie sprzedawane.

Rozdział V

Zasady polityki czynszowej i warunki obniżania czynszu

§ 7. 1. W celu prowadzenia właściwej gospodarki lokalami mieszkalnymi, należytego utrzymania technicznego, podniesienia standardu prowadzącego do poprawy warunków mieszkaniowych najemców lokali komunalnych przyjmuje się zasady polityki czynszowej dla mieszkaniowego zasobu Gminy Czernica.

§ 8. Kierunki zmian wysokości czynszu

- 1) uzasadniony jest stopniowy wzrost stawki maksymalnie do 10% w każdym kolejnym roku obowiązywania programu,
- 2) stawka czynszu nie będzie podwyższana nie częściej niż 1 raz w roku zgodnie z zapisami ustawy,
- 3) stawka czynszu za lokale socjalne nie może przekroczyć 50% stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym
- 4) stawka bazowa czynszu będzie ustalana Zarządzeniem Wójta Gminy Czernica.
- 5) nie przewiduje się w okresie obowiązywania programu obniżania czynszu.

§ 9. 1. Do mieszkaniowego zasobu Gminy Czernica ustala się następujące rodzaje czynszów:

- 1) czynsz za lokale mieszkalne wynajmowane na czas nieokreślony,
- 2) czynsz za lokale socjalne

2. Miesięczne stawki czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego i socjalnego ustala Wójt Gminy Czernica z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawnych.

3. Stawka czynszu za lokale socjalne wynosi 50% stawki najniższego czynszu obowiązujących w mieszkaniowym zasobie Gminy Czernica.

4. Stawki czynszu, o których mowa w § 10, mogą wzrastać systematycznie nie częściej niż jeden raz w roku.

5. Czynsz obejmuje

- 1) podatek od nieruchomości,
- 2) koszty:
 - a) administrowania,
 - b) konserwacji i utrzymania technicznego budynku, w tym remonty,
 - c) utrzymania zieleni,
 - d) wszystkich pomieszczeń wspólnego użytku, w tym opłaty za utrzymanie czystości, energię elektryczną
 - e) ubezpieczenia nieruchomości.

6. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat związanych z eksploatacją lokalu, a niezależnych od właściciela tj.

- 1) opłat za dostawę energii elektrycznej i ciepłej,
- 2) wody oraz odbiór nieczystości płynnych i stałych w wypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej odrębnej umowy.

§ 10. 1. Wysokość czynszu dla danego lokalu określa się w oparciu o stawkę

bazową czynszu oraz czynniki obniżające lub podwyższające jego wartość użytkową.

2. Wprowadza się następujące czynniki obniżające wartość użytkową lokalu, mające wpływ na wysokość stawki czynszowej:

1) położenie lokalu w budynku:

a) lokal posiadający wspólne pomieszczenie – 10%

2) wyposażenie budynku lub lokalu:

a) lokal bez łazienki- 10%

b) lokal bez w.c. – 10%

c) lokal z ciemną kuchnią – 5%

d) lokal bez centralnego ogrzewania - 10%

3. Wprowadza się następujące czynniki podwyższające wartość użytkową lokalu, mające wpływ na wysokość stawki czynszowej:

1) wyposażenie budynku lub lokalu:

a) lokal posiadający centralne ogrzewanie inne niż piecowe + 10%

b) lokal posiadający ciepłą wodę (ogrzewaną poza lokalem) + 5%

4. Obniżka stawki bazowej czynszu nie może przekroczyć 45% .

5. Czynniki obniżających lub podwyższających wartość użytkową lokalu nie stosuje się do ustalenia stawki czynszu za lokale socjalne.

6. W przypadku najemców pozbawionych mieszkań w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy , pożaru lub konieczności wykwaterowania z uwagi na inwestycję gminy najemca jest uprawniony do uzyskania 40% zniżki w opłatach czynszowych za lokal zamienny, do czasu powrotu do lokalu, który zajmował dotychczas bądź do czasu przydzielenia innego lokalu na stałe.

§ 11. 1. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeżeli w lokalu zostały dokonane ulepszenia lub remont przez wynajmującego mające wpływ na wysokość czynszu.

2. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego stawkę czynszu zmniejsza się zgodnie z § 10 uchwały.

3. Jeżeli najemca podpisze umowę o remont bądź modernizację najmowanego lokalu mieszkalnego, a zakres remontu leży po stronie wynajmującego, obowiązującą stawkę czynszu obniża się o 50%, na okres nie dłuższy niż 6 miesięcy.

4. W przypadku podnajęcia całego lub części lokalu, które może nastąpić wyłącznie za zgodą wynajmującego, wysokość czynszu podwyższa się o 30% na czas trwania podnajmu.

5. W przypadku zmiany wysokości stawki bazowej czynszu wynajmujący zobowiązany jest do sporządzenia protokołu stwierdzającego fakt powstania czynników przedstawionych w § 10 uchwały.

§ 12. Czynsz najmu i inne opłaty niezależne za lokale płacone są z góry do 10 dnia

każdego miesiąca na wskazany przez gminę rachunek bankowy, za wyjątkiem przypadków gdy strony pisemnie ustaliły zmianę terminu i formy płatności.

Rozdział VI

Sposób zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Czernica.

§ 13. 1. Budynkami stanowiącymi mieszkaniowy zasób gminy oraz częścią lokali będących współwłasnością gminy zarządza i administruje Wójt Gminy Czernica.

2. Siedmioma lokalami znajdującymi się w budynkach będących współwłasnością Gminy zarządza i administruje Spółdzielnia Mieszkaniowa w Jelczu Laskowicach.

3. Wykonywany przez Spółdzielnię Mieszkaniową w Jelczu Laskowicach zarząd nieruchomościami wspólnymi, w których znajdują się lokale będące własnością Gminy Czernica i właściciele lokali już wykupionych od Gminy, będzie ustawał w miarę wykupu przez najemców wszystkich lokali w danym budynku.

Rozdział VII

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w poszczególnych latach

§ 14. 1. Podstawowym źródłem utrzymania komunalnego zasobu mieszkaniowego są:

- 1) wpływy z czynszów za najem lokali mieszkalnych
- 2) wpływy z czynszów za najem lokali użytkowych
- 3) środki budżetowe

2. Innym źródłem finansowania mogą być dotacje z budżetu Gminy Czernica przeznaczone na:

- 1) pokrycie kosztów utrzymania lokali socjalnych
- 2) pokrycie kosztów remontów budynków Wspólnot Mieszkaniowych, w których Gmina posiada współwłasność

3. Planowane środki finansowe na gospodarkę mieszkaniową, w zakresie bieżącej działalności eksploatacyjnej przedstawia poniższa tabela:

| Lp. | Zakres | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 |
|-----|--------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| 1 | Przewidywane wpływy z czynszów | 11 047,13 | 12 135,11 | 13 390,46 | 14 729,51 | 16 152,25 |
| 2 | Wpływy z bieżącej eksploatacji | 16 874,40 | 17 718,12 | 18 604,03 | 19 534,23 | 20 510,94 |
| 3 | Środki budżetowe | 280 500,00 | 174 800,00 | 144 600,00 | 94 200,00 | 84 000,00 |
| 4 | RAZEM | 308 421,53 | 204 653,23 | 176 594,49 | 128 514,23 | 120 663,19 |

Rozdział VIII

Wysokość wydatków w kolejnych ratach

§ 15. 1. Planowane wydatki , w kolejnych latach, przedstawia poniższa tabela:

| Lp. | Zakres | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 |
|-----|---|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 1 | koszty bieżącej eksploatacji | 16 876,40 | 17 718,12 | 18 604,03 | 19 534,23 | 20 510,94 |
| 2 | koszty remontów | 270 000,00 | 165 000,00 | 135 00,00 | 85 000,00 | 75 000,00 |
| 3 | pozostałe koszty działalności eksploatacyjnej | 24 547,13 | 21 935,11 | 22 990,46 | 23 980 | 25 152,25 |
| | RAZEM | 308 421,53 | 204 653,23 | 176 594,49 | 128 514,23 | 120 663,19 |

Rozdział IX

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Czernica.

§ 16. 1. W ramach niniejszego programu nie przewiduje się remontów kapitalnych całych budynków, wiążących się z koniecznością wykwaterowania lokatorów do lokali zamiennych na czas trwania remontów.

2. Mając na uwadze racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym określa się następujące zasady:

- 1) lokatorom posiadającym zadłużenie z tytułu czynszu lub innych opłat należy umożliwić zamianę posiadanego lokalu na lokal mniejszy o niższym czynszu (standardzie),
- 2) osobą, z którą lokal może być zamieniany może być inny mieszkaniec Gminy, który spłaci zaległości czynszowe dłużnika,
- 3) dalsze porządkowanie stosunków własnościowych w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych poprzez składanie propozycji wykupu mieszkań,
- 4) utrzymywanie w dalszym ciągu bonifikaty dla najemców zgłaszających chęć wykupu lokalu mieszkalnego.

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czernica

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

**Przewodniczący Rady
Gminy Czernica**

Karol Pietrucha