

**U C H W A Ł A NR.....
RADY GMINY CZERNICA**

z dnia

w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Czernica na lata 2015-2019”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1, art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity : Dz. U. z 2013 r. poz. 594, z późn. 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 (tekst jednolity: Dz. U. z 2014r. poz. 150 z późn. zm.) uchwala się, co następuje:

§ 1. Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Czernica na lata 2015-2019” stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czernica

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

RADCA PRAWNY

(Małgorzata Biernacka)

S. Lingard

**Uzasadnienie do projektu Uchwały
w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania
mieszkaniowym zasobem gminy Czernica na lata 2015 – 2019”**

Opracowanie wieloletniego Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Czernica jest realizacją obowiązku, który nakłada ustawa z dnia 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Przyjęty uchwałą Rady Gminy Czernica nr XXXII/270/2010 z dnia 5 marca 2010 „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Czernica na lata 2010 – 2014” zdezaktualizował się i wymaga uaktualnienia poprzez przyjęcie programu na kolejny okres pięcioletni.

Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy zgodnie z art. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego jest jednym z podstawowych zadań gminy.

Celem „Wieloletniego programu” jest ustalenie racjonalnej polityki mieszkaniowej zmierzającej do zwiększenia możliwości zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych najuboższych mieszkańców gminy, prywatyzacji lokali z zasobu, zwłaszcza lokali będących przedmiotem wieloletniego najmu i określenia odpowiedniej polityki czynszowej.



Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Czernica na lata 2015-2019”

ROZDZIAŁ I

Postanowienia ogólne

§ 1.1 Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Czernica na lata 2015-2019”

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: lokatorze, właścicielu lokalu, lokalu, lokalu socjalnym, powierzchni użytkowej, lokalu zamiennym, opłatach niezależnych od właściciela, wydatkach związanych z utrzymaniem lokalu, gospodarstwie domowym, mieszkaniowym zasobie gminy należy przez to rozumieć definicje wynikające z ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

ROZDZIAŁ II

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy

§ 3. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Czernica obejmuje 29 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 1216,39 m² w tym 7 lokali socjalnych o łącznej powierzchni użytkowej 193,29 m².

2. Gmina posiada 15 lokali położonych w budynkach będących w całości jej własnością. Są to budynki położone w miejscowościach:

- a) Wojnowice ul. Główna 67 – 3 lokale o powierzchni użytkowej 150,72 m²
- b) Czernica ul. Wrocławska 78 - 4 lokale o pow. użytkowej 201,89 m² (budynek GOPS)
- c) Kamieniec Wrocławski ul. Polna 48 - 2 lokale o pow. użytkowej 201,89 m²
- d) Gajków ul. Ładna 11 - 6 lokali socjalnych o pow. 116,18 m² w.

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

- a) Ratowice ul. Wrocławska 50 (2 lokale na 8 ogółem) o pow. użytkowej 78,35 m²
- b) Jeszkowice ul. Szkolna 1(1 lokal na 3 ogółem) o pow. użytkowej 77,41 m²
- c) Chrząstawa Wlk. Ul. Wrocławska 40 (1 lokal na 5 ogółem)-o pow. użytkowej 48,79 m²
- d) Dobrzykowice ul. Wrocławska 5 (1 lokal na 5 ogółem)-o pow. użytkowej 28,41 m²
- e) Dobrzykowice ul. Stawowa 19 (2 lokale na 9 ogółem)-o pow. użytkowej 100,85 m²
- f) Czernica ul. Wojska Polskiego 2 (2 lokale na 20 ogółem) o pow. użytkowej 70,16 m²
- g) Czernica ul. Wojska Polskiego 3 (1 lokal na 20 ogółem) o pow. użytkowej 43,40 m²
- h) Czernica ul. Wojska Polskiego 4 (4 lokale na 20 ogółem) o pow. użytkowej 150,10 m²

4. Podstawowym założeniem niniejszego programu jest stworzenie warunków do prawidłowego wykorzystania istniejących zasobów mieszkaniowych Gminy.

5. Sprzedaż lokali na rzecz najemców spowoduje zmniejszenie się istniejącego zasobu mieszkaniowego. Zakłada się także sukcesywne przeznaczanie dotychczasowych lokali komunalnych na lokale socjalne. Przewiduje się nacisk na sprzedaż lokali o m.in. poprzez tworzenie korzystnych warunków transakcji dla dotychczasowych najemców oraz ukierunkowanie na inne niż utrzymywanie zasobu mieszkaniowego sposoby wypełniania zadań własnych gminy w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw o niskich dochodach Przewiduje się, że wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy w poszczególnych latach będzie się kształtować następująco:

Zasób	Lata				
	2015	2016	2017	2018	2019
lokale komunalne	22	19	16	13	10
lokale socjalne	7	8	9	10	10
pozostałe lokale mieszkalne	29	27	25	23	20

ROZDZIAŁ III

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

§ 4 . Stan techniczny budynków wynikający najczęściej z zaawansowanego wieku obiektów, jak też ich zużycia wskutek wieloletniego eksploataowania, przy braku wystarczających środków na remonty kapitalne jest najistotniejszym problemem. Przewiduje się, że stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy w latach 2015-2019, jak i warunki zamieszkania w lokalach będą ulegały minimalnej poprawie wskutek wykonania odpowiednio różnorodnych prac z podziałem na branże:

- roboty dekarские - w tym: niezbędne naprawy pokryć dachowych, wymiana i naprawa rynien, rur spustowych, obróbek blacharskich
- roboty elektryczne - w tym: naprawa instalacji elektrycznej na klatce schodowej i piwnicach
- roboty hydrauliczne- w tym: wymiana pionów wodnych, kanalizacyjnych, montaż instalacji kanalizacyjnych

- roboty murarsko- tynkarskie – w tym: wykonanie posadzek, wymiana tynków, odbudowa komina, remont klatki schodowej, roboty malarskie, remont elewacji bud

2. W latach 2015-2019 koszty te przedstawiają się następująco:

Lp.	Zakres robót	2015	2016	2017	2018	2019	Razem
1.	Roboty dekarские	30 000	30 000	20 000	20 000	15 000	115 000
2.	Roboty elektryczne	3 000	3 000	2 000	1 000	1 000	10 000
3.	Roboty hydrauliczne	2 000	2 000	2 000	1 000	1 000	8 000
4.	Roboty murarsko-tynkarskie	20 000	10 000	10 000	5 000	5 000	50 000
5.	Inne prace remontowe	5 000	5 000	2 000	3 000	3 000	18 000
	RAZEM	60 000	50 000	36 000	30 000	25 000	201 000

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 redukcja zasobu komunalnego gminy odbywać się będzie przez sprzedaż mieszkań, przeznaczanie na potrzeby własnej działalności gminy

4. Przewiduje się do zbycia w poszczególnych latach następujące ilości lokali:

w roku 2015 - 2 lokale

w roku 2016 – 2 lokale

w roku 2017 – 2 lokale

w roku 2018 - 2 lokale

w roku 2019 – 2 lokale

5. Przyjmuje się, że w zasobie Gminy docelowo 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 w każdym kolejnym roku obowiązywania programu, zgodnie z zapisami ustawy,
- 2) stawka czynszu za lokale socjalne nie może przekroczyć 50% stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym
- 3) stawka bazowa czynszu będzie ustalana Zarządzeniem Wójta Gminy Czernica.

§ 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. Czynsz obejmuje podatek od nieruchomości,
5. Czynsz nie obejmuje kosztów :
- a) administrowania,
 - b) konserwacji i utrzymania technicznego budynku, w tym remontów,
 - 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. opłat za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, wody gazu 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 maksymalnie 50% 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 na podstawie umowy o.....

4. 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.

ROZDZIAŁ VI

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

§ 13.1. Budynkami stanowiącymi mieszkaniowy zasób gminy wymienionymi w §3. ust. 2 zarządza Wójt Gminy Czernica.

2. Budynki stanowiącymi mieszkaniowy zasób gminy wymienionymi w §3. ust. 3 zarządzane są w sposób wynikający z kodeksu cywilnego (tzw. małe wspólnoty) oraz z ustawy o własności lokali (tzw. duże wspólnoty)

3. Gmina będzie wspomagać działania prowadzące do ustanowienia profesjonalnych zarządców w budynkach, w których gmina posiada udziały wymienionych w § 3 ust. 3.

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

4. Wykonywany przez Spółdzielnię Mieszkaniową w Jelczu Laskowicach zarząd nieruchomościami wspólnymi, w których znajdują się lokale będące własnością Gminy Czernica i właścicieli 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:

- wpływy z czynszów za najem lokali mieszkalnych
- wpływy z czynszów za najem lokali użytkowych
- środki budżetowe, środki z prywatyzacji mienia gminnego

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

- pokrycie kosztów utrzymania lokali socjalnych, w których Gmina posiada współwłasność

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

Lp.	Zakres	2015	2016	2017	2018	2019
1.	Przewidywane wpływy z czynszów	16 000	15 000	14 000	10 000	10 000
2.	Wpływy z bieżącej eksploatacji	20 000	18 000	16 000	16 000	12 000
3.	środki budżetowe	64 000	47 000	40 000	34 000	26 000
4.	Razem	100 000	80 000	70 000	60 000	50 000

ROZDZIAŁ VIII

Wysokość wydatków w kolejnych ratach

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

Lp.	Zakres	2015	2016	2017	2018	2019
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	22 000	17 000	15 000	15 000	13 000
2.	Koszty remontów	60 000	50 000	36 000	30 000	25 000
3.,	Pozostałe koszty działalności eksploatacyjnej	18 000	23 000	19 000	15 000	12 000
	RAZEM	100 000	80 000	70 000	60 000	50 000

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
- 5). Wprowadzenie dodatkowych programów dla najemców zamierzających wykupić zajmowane lokale.
- 6). Zwiększenie windykacji należnych opłat za wynajmowane lokale mieszkalne
- 7). Sukcesywne zmniejszanie ilości lokali komunalnych oraz niewielki wzrost ilości lokali socjalnych
- 8). Ograniczenie możliwości przedłużania umów dotyczących najmu lokali socjalnych.