Rada Miejska
w Węglińcu

UCHWAŁA nr 54/IX/07
Rady Miejskiej w Węglińcu
z dnia 31 maja 2007 r

w sprawie zmiany treści załącznika do uchwały nr 223/XXXIV/05 Rady Miejskiej w Węglińcu z dnia 27.06.2005 r. w sprawie przyjęcia 'Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Węgliniec w latach 2005-2009''

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 15, 40 ust.1 i 41 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tj. Dz.U. z 2001 r. Nr 142 poz.1591 z pózn. 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 o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2005 r. Nr 31 poz.266), Rada Miejska w Węglińcu uchwala co następuje:

§ 1.

Zmienia się treść załącznika do Uchwały Nr 223/XXXIV/05 Rady Miejskiej w Węglińcu z dnia 27.06.2005 r. w sprawie przyjęcia ''Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Węgliniec w latach 2005-2009'', który otrzymuje brzmienie załącznika do niniejszej uchwały.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy i Miasta Węgliniec.

§ 3.

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

Przewodnicząca Rady
Drozd
mgr Barbara Drozd

Załącznik do uchwały nr 54/IX/07
Rady Miejskiej w Węglińcu
z dnia 31 maja 2007 r

"Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Węgliniec w latach 2005 - 2009"

1. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy w latach 2005 - 2009 z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

Wielkość zasobów mieszkaniowych - stan na 31.12.2004 r.

Lokale socjalne - 28

Lokale mieszkalne - 557

Zasób mieszkaniowy gminy tworzy 557 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 27.586,37 m2, z czego 247 lokali o powierzchni 10.195,46 m2 to mieszkania w 57 budynkach stanowiących 100% własność gminy, a pozostałe znajdują się w wspólnotach mieszkaniowych. Powierzchnia lokali socjalnych wynosi 936 m2.

W wspólnotach mieszkaniowych znajduje się 315 lokali komunalnych o łącznej powierzchni użytkowej 17.390,91 m2; stanowi to 112 budynki.

Istniejące budownictwo komunalne jest zróżnicowane: od budynków jednorodzinnych wolnostojących, poprzez zabudowę szeregową bliźniaczą, aż do budynków wielorodzinnych. Należy zaznaczyć, że większość tych obiektów została wybudowana przed 1945 rokiem, co obrazuje poniżej tabela:

Rok budowy	Ilość budynków
do 1945	159
1946 - 1959	6
1960 - 1970	2
1971 - 1980	0
1981 - 1990	2
1991 - 2000	0
razem	169

W prognozie wielkości zasobów mieszkaniowych uwzględniono sprzedaż lokali komunalnych (około 90 rocznie, przy średniej pow. użytkowej sprzedawanego lokalu 49,5 m2) oraz powiększanie zasobu mieszkaniowego poprzez przejmowanie budynków i mieszkań od innych dysponentów.

Rok		Prognozowana wielkość zasobów mieszkaniowych		
		ogółem, w tym:	Socjalnych	
	ilość lokali	powierzchnia użytkowa (w m2)	ilość lokali	Powierzchnia użytkowa (w m2)
2005	557	27.586,37	28	936
2006	559	27.670,50	28	936
2007	541	26.779,50	28	936
2008	523	25.888,50	28	936
2009	505	24.997,50	28	936

Jednocześnie założono, że 28 mieszkań o średniej powierzchni użytkowej wynoszącej około 33,40 m2 utraci standard lokalu mieszkalnego i stanie się lokalem socjalnym.

Lista lokali mieszkalnych, które w latach 2005 - 2009 przeznaczy się na wynajem jako lokale socjalne:

Rok	Adres	Liczba lokali
2005	W-c ul. Leśna 32	3
	W-c Kochanowskiego 8a	1
	Zielonka 8	13
	Zielonka 9	2
	Kościelna Wieś 22	4
	Kościelna Wieś 23	4
	Ruszów ul. Świerczewskiego 7	1
		Ogółem: 28

Zastosowanie przekwalifikowania lokali na lokale socjalne będzie możliwe przede wszystkim po opuszczeniu ich przez dotychczasowych najemców, którzy zostaną przekwaterowani do lokali pozyskanych.

2. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na lata 2005 – 2009

Przy ocenie stanu technicznego istniejącej substancji mieszkaniowej uwzględniono przede wszystkim konstrukcje budynków, dachy, kominy, piece grzewcze, stolarkę okienną i drzwiową, instalacje i przyłącza elektryczne oraz podłączenia kanalizacyjne.

Na 57 budynków komunalnych 5 wymaga przeprowadzenia remontów kapitalnych, których szacunkowy koszt wyniesie około 224,000 zł., ponadto w wielu tych budynkach należy przewidzieć remonty o różnym zakresie w zależności od stanu elementów wskazanych wyżej, jako podstawę do oceny stanu technicznego; szacunkowy koszt takich napraw wyniesie około 293,600 zł., - obrazuje to tabela poniżej:

Rodzaj zadania	Ilość budynków	Ilość w szt.	Szacunkowy koszt zadania
Remonty dachów	10	10	110 000
Remonty kominów	14	28	14 000
Remonty pieców kaflowych	15	30	105 000
Wymiana stolarki okiennej	10	40	19 000
Wymiana stolarki drzwiowej	12	18	7 200
Instalacje i przyłącza elektryczne	4	8	12 000
Podłączenia kanalizacyjne i wodne	12	24	26 400
Ogółem			293,600

W oparciu o przedstawioną analizę potrzeb należy przede wszystkim w latach 2005 - 2009 w ramach środków przeznaczonych na bieżącą eksploatację uwzględnić potrzeby wskazane w tabeli powyżej, a w ramach środków planowanych na remonty i modernizacje przeprowadzić 5 remontów kapitalnych budynków.

Poniżej przedstawia się plan remontów kapitalnych w latach 2005 - 2009

Rok	Adres	Szacunkowy koszt zadania (zł)
2005	Węgliniec ul. Karola Wojtyły 21	34,000
2006	Jagodzin 81	70,000
2007	Główna 14	42,000
2008	Ruszów, ul. Świerczewskiego 7	38,000
2009	Węgliniec, ul. Kolejowa 18	40,000
	ogółem	224,000

Przy uwzględnieniu wykazanych napraw i remontów kapitalnych, poprawa stanu technicznego budynków wymaga corocznie angażowania znacznych środków finansowych, co z kolei zapewni utrzymanie zadawalającego stanu obiektów przeznaczonych do stałego zamieszkania. W przypadku lokali komunalnych wchodzących w skład wspólnot mieszkaniowych, remonty i modernizacje uzależnione są od planów wspólnot, które ustalają je na bazie podjętych uchwał i - o ile w przypadku budynków stanowiących 100% własność gminy wieloletnie potrzeby w tym zakresie są zdiagnozowane - to w przypadku budynków wspólnot znane są przeważnie plany remontowe na dany rok kalendarzowy, ponieważ niewiele wspólnot uchwaliło wieloletnie plany gospodarcze uwzględniające wykaz niezbędnych prac remontowo - modernizacyjnych na kolejne lata.

3. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2005 – 2009

Sprzedaż budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy odbywa się w oparciu o ustawę o własności lokali i uchwałę nr 15/LIV/98 z dnia 6 kwietnia 1998 r. Rady Miejskiej w Węglińcu w sprawie zasad sprzedaży budynków i lokali mieszkalnych.

Zgodnie z przyjętymi zasadami w latach 2005 - 2009 planuje się sprzedać około 90 lokali, po 18 w każdym roku. Lokale zbywane są najemcom na zasadach preferencyjnych zachęcających do całkowitego wykupu lokali w poszczególnych budynkach.

Gmina będzie dążyć do posiadania takich zasobów mieszkaniowych, które zabezpieczać będę niezbędną ilość lokali socjalnych i lokali przeznaczonych do wynajmowania zgodnie z zasadami określonymi w uchwale Rady Gminy i Miasta w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Ponadto należy dążyć do zbywania pojedynczych mieszkań w małych i dużych wspólnotach mieszkaniowych, gdzie gmina ma niewielkie udziały.

4. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu

Ustala się zasady polityki czynszowej, które stanowić będą element wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Węgliniec.

Burmistrz ustala stawkę podstawową czynszu mieszkaniowego za $1m^2$ powierzchni użytkowej oraz procentową wysokość czynników podwyższających i obniżających stawki czynszu

Za czynniki podwyższające uznaje się:

– wielkość budynku, w którym położony jest lokal (jedno- i dwurodzinne), z wyjątkiem takich budynków położonych na wsi

– wyposażenie lokalu w instalację centralnego ogrzewania z kotłowni lokalnej

Za czynniki obniżające uznaje się;

– stan techniczny lokalu (np. lokal zawilgocony z przyczyn technicznych),

– brak urządzeń wodno-kanalizacyjnych,

– wyposażone w kuchnie albo wnękę kuchenną bez oświetlenia naturalnego,

– położenie lokalu

– położenie lokalu w budynkach znajdujących się na terenie wsi.

Najemca lokalu oprócz czynszu jest zobowiązany do uiszczania opłat niezależnych od właściciela lokalu. W ślad tego wchodzą opłaty za dostawy do lokalu energii elektrycznej, gazu, wody oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych.

W przypadku gdy pomieszczenia w lokalu mieszkalnym służą celom użytkowym, czynsz oblicza się dla tej części lokalu według stawek za lokal użytkowy.

5. Sposób i zasady zarządzania lokami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania zasobem gminy w latach 2005 - 2009

Obecnie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy administruje Zakład Usług Komunalnych w Węglińcu, który został utworzony przez gminę z myślą o prowadzeniu takiej działalności. Z uwagi na występujące w mieszkaniowym zasobie gminy lokale wchodzące w skład nieruchomości, których właściciele utworzyli wspólnoty mieszkaniowe, zarządzanie tymi wspólnotami odbywa się przez inne uprawnione podmioty określone uchwałami tych wspólnot.

Zasady zarządzania zasobem obejmują między innymi:

- zawieranie umów najmu lokali
- zawieranie umów o dostawę:
    * energii cieplnej
    * zimnej wody i odbioru ścieków kanalizacyjnych
    * wywozu nieczystości stałych i płynnych
- zawieranie umów dotyczących zbiorczych anten telewizyjnych
- sprawowanie kontroli wykonywania warunków tych umów przez dystrybutorów
- ubezpieczanie budynków komunalnych będących przedmiotem umowy
- naliczanie, inkasowanie i windykowanie czynszów i opłat niezależnych od właściciela
- współdziałanie z najemcami w zakresie przebudowy pomieszczeń mieszkalnych, domów, rozbudowy bądź nadbudowy budynków, zagospodarowania terenu wokół budynków i wykonywania innych prac z udziałem najemców.

6. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2005 - 2009

Przyjmuje się zasadę samofinansowania gospodarki mieszkaniowej w zakresie bieżącego utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy, z wyłączeniem lokali socjalnych.

Koszty utrzymania zasobu, w tym koszty bieżącej eksploatacji, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, koszty remontów bieżących powinny być pokrywane z opłat czynszowych za lokale mieszkalne.

Koszty modernizacji i remontów kapitalnych będą pokrywane częściowo z należności czynszowych i częściowo mogą być pokrywane z budżetu gminy.

Koszty wydatków inwestycyjnych pokrywane będą częściowo z budżetu gminy i zaciągniętych przez gminę pożyczek.

Koszty wynikające z zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy pokrywane są z budżetu gminy.

7. Wysokość wydatków w latach 2005 - 2009 z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne

Rodzaj wydatków	2005	2006	2007	2008	2009
Koszty bieżącej eksploatacji	32000	31200	30100	29100	28800
Koszty remontów i modernizacji	67800	65400	65200	65000	63000
koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	171840	172400	172640	172800	773200
Wydatki inwestycyjne gminy	-	-	-	-	-
ogółem:	271640	269000	267940	266900	865000

Przy planowaniu wydatków w poszczególnych latach uwzględniono:

- prognozowaną wielkość zasobów mieszkaniowych
- utrzymanie kosztów bieżącej eksploatacji na dotychczasowym poziomie
- systematyczne zmniejszanie kosztów zarządu nieruchomościami wspólnymi
- w związku z planowaną sprzedażą lokali komunalnych
- remonty w budynkach wspólnot mieszkaniowych w ramach kosztów remontu i modernizacji

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

Gmina realizując opracowany program będzie przede wszystkim dążyła do:

- systematycznej poprawy stanu technicznego budynków
- powiększania istniejącego zasobu poprzez adaptacje powierzchni niemieszkalnych lub części wspólnych budynku na lokale
- dokonywanie zamian lokali:
  - na czas oznaczony z uwagi na planowane remonty budynków i lokali
  - na czas nieoznaczony w przypadku sprzedaży pojedynczych mieszkań we wspólnotach mieszkaniowych
  - na mniejszy lokal w przypadku braku możliwości utrzymania go przez aktualnego lokatora
  - z osobami zajmującymi lokale przewidziane w programie do przekwalifikowania na lokale socjalne.

Przewodnicząca Rady
Drozd
mgr Barbara Drozd