

**Projekt**

z dnia 14 grudnia 2011 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIEJSKIEJ W STRONIU ŚLĄSKIM**

z dnia 14 grudnia 2011 r.

**w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Stronie Śląskie na lata 2012-2016.**

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j. t. z 2001 r. Dz. U. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie i o zmianie kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zmianami) **Rada Miejska w Stroniu Śląskim uchwala co następuje:**

**§ 1.** Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Stronie Śląskie na lata 2012-2016 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Stronia Śląskiego.

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

## **Uzasadnienie**

Obowiązek opracowania przez gminę a następnie uchwalenie przez Radę wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy, wynika z zapisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2005 r. Nr 31 , poz. 266 ze zmianami). Ustawa określa, że program ten powinien być opracowywany co najmniej na 5 kolejnych lat.

Załącznik do Uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Stroniu Śląskim

z dnia 14 grudnia 2011 r.

Zalacznik1.pdf

## WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY STRONIE ŚLĄSKIE NA LATA 2012-2016.

### I. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2012-2016

Mieszkaniowy zasób, objęty wieloletnim programem, stanowią lokale mieszkalne i socjalne położone w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Gminy Stronie Śląskie. Aktualnie stan zasobów mieszkaniowych Gminy Stronie Śląskie stanowi 149 lokali, w tym 16 lokali socjalnych.

Gmina w dniu 16 listopada 2010 r. przejęła w formie zamiany z Województwem Dolnośląskim nieruchomość zabudowaną siedmioma budynkami po byłych oddziałach szpitalnych, zlokalizowaną przy ul. Morawka nr 32-35, 37-39. W celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, Burmistrz Stronia Śląskiego podjął decyzję o sprzedaży lokali przeznaczonych do remontu i adaptacji na cele mieszkalne w budynkach numer 34, 33, 38 przy ul. Morawka w Stroniu Śląskim, natomiast przejęty budynek nr 35 przy ul. Morawka został wyremontowany (7 wyremontowanych lokali mieszkalnych Gmina Stronie Śląskie przydzieliła na zasadach najmu rodzinom najbardziej potrzebującym a następne 7 lokali zostało przekazane m.in. osobom z listy oczekującej na przydział mieszkań za zasobu mieszkaniowego, które wykonały adaptację we własnym zakresie). Ponadto z zasobu mieszkaniowego gminy wyłącza się budynek przy ul. Mickiewicza 2 w Stroniu Śląskim w związku z jego przeznaczeniem na cele użyteczności publicznej.

#### 1. Mieszkaniowy zasób gminy Stronie Śląskie.

Lp	Położenie	Liczba lokali stanowiących własność Gminy Stronie Śląskie	% udział Gminy	Kategoria	Administrator Budynku
1	ul. Mickiewicza 44	4	71,44	B	Dolnośląskie Centrum Obsługi Nieruchomości Sp. z o.o. ul. Okrzei 17 57-300 Kłodzko
2	ul. Mickiewicza 31	3	25,14	B	Wspólnota Mieszkaniowa
3	ul. Mickiewicza 33	3	17,58	B	Wspólnota Mieszkaniowa
4	ul. Mickiewicza 13	1	17,58	B	Wspólnota Mieszkaniowa
5	ul. Kościuszki 26	4	19,44	B	Wspólnota Mieszkaniowa
6	ul. Kościuszki 28	2	6,53	B	Wspólnota Mieszkaniowa
7	ul. Kościuszki 39	1	2,11	B	Wspólnota Mieszkaniowa
8	ul. Kościuszki 51	1	24,46	B	Wspólnota Mieszkaniowa
9	ul. Kościuszki 51a	1	96,17	C	Dolnośląskie Centrum Obsługi Nieruchomości Sp. z o.o. ul. Okrzei 17 57-300 Kłodzko
10	ul. Kościuszki 58	7	44,01	B	S.K. INVESTDOM Sp. z o.o. ul. Wyszyńskiego 1 Kłodzko
11	ul. Kościuszki 63	1	5,25	B	Wspólnota Mieszkaniowa
12	Strachocin 3	2	19,68	B	Wspólnota Mieszkaniowa
13	Strachocin 4	1		B	Wspólnota Mieszkaniowa
14	Strachocin 5	2	39,91	B	Dolnośląskie Centrum Obsługi Nieruchomości Sp. z o.o. ul. Okrzei 17 57-300 Kłodzko

15	Strachocin 28	2	15,44	B	Dolnośląskie Centrum Obsługi Nieruchomości Sp. z o.o. ul. Okrzei 17 57-300 Kłodzko
16	ul. Dolna 14A	1	4,00	C	Wspólnota Mieszkaniowa
17	ul. Dolna 16	2	11,67	C	Wspólnota Mieszkaniowa
18	ul. Morawka 18	2	14,56	B	Wspólnota Mieszkaniowa
19	ul. Polna 7	4	29,38	B	Wspólnota Mieszkaniowa
20	Bolesławów 14	2	30,28	B	Dolnośląskie Centrum Obsługi Nieruchomości Sp. z o.o. ul. Okrzei 17 57-300 Kłodzko
21	Bolesławów 19	1	13,07	C	Dolnośląskie Centrum Obsługi Nieruchomości Sp. z o.o. ul. Okrzei 17 57-300 Kłodzko
22	ul. Zielona 5	34 w tym 16 lokali socjalnych	100,00	A	Gmina Stronie Śląskie
23	Kletno 12	3	68,36	C	Gmina Stronie Śląskie
24	ul. Morawka 35	14	100,00	B	Gmina Stronie Śląskie
	<b>OGÓŁEM</b>	<b>98</b>			

## 2. Wykaz lokali przeznaczonych do remontu i adaptacji na cele mieszkalne.

Lp	Położenie	Liczba lokali stanowiących własność Gminy Stronie Śląskie	% udział Gminy	Kategoria	Administrator Budynku
1	ul. Morawka 32	14	100,00	D	Gmina Stronie Śląskie
2	ul. Morawka 33	9	61,06	D	Gmina Stronie Śląskie
3	ul. Morawka 37	14	100,00	D	Gmina Stronie Śląskie
4	ul. Morawka 39	14	100,00	D	Gmina Stronie Śląskie
	<b>OGÓŁEM</b>	<b>51</b>			

A - standard wysoki (centralne ogrzewanie z sieci miejskiej, inst. gazowa i wod-kan),

B - standard średni (centralne ogrzewanie etażowe, inst. gazowa i wod-kan),

C - standard niski (ogrzewanie piecowe, brak inst. gazowej),

D - standard niski (brak wyposażenia w media).

## II. Analiza potrzeb plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na lata 2012-2016.

### 1. Wykaz planowanych prac remontowych w następujących budynkach:

a) zakończenie w 2012 r. II etapu modernizacji z przebudową budynku położonego przy ul. Zielonej 5.

W wyniku modernizacji Gmina pozyska 24 samodzielne lokale z przeznaczeniem na lokale socjalne w celu zasiedlenia dla potrzebujących. Całkowity koszt modernizacji 3 128 684,00 PLN brutto, w tym dotacja z Banku Gospodarstwa Krajowego wynosi 1 078 152,35 PLN.

b) gmina planuje w kolejnych latach przejąć od Województwa Dolnośląskiego budynki po byłych oddziałach ZOL Wojewódzkiego Centrum Psychiatrii Długoterminowej, które przeznaczy m.in. na lokale mieszkalne,

c) w kolejnych latach przewiduje się modernizację jednego z przejętych od Województwa Dolnośląskiego budynku na cele mieszkaniowe,

d) potrzeby remontowe w budynkach wspólnot mieszkaniowych, których członkiem jest Gmina ustalone są przez zarządców budynków mieszkalnych, w których Gmina posiada udziały. Wynika to z uchwał wspólnot mieszkaniowych podjętych w tym zakresie.

### **III. Planowana sprzedaż lokali w latach 2012-2016.**

Sprzedaż lokali mieszkalnych odbywa się w oparciu o zapisy uchwały Rady Miejskiej w Stroniu Śląskim Nr XXVII/256/05 z dnia 21 lutego 2005 r. regulującej zasady sprzedaży lokali mieszkalnych, stanowiących własność Gminy.

Gmina planuje w 2012 r. kontynuację sprzedaży lokali mieszkalnych za 1% wartości. Szczegóły w tym zakresie określa uchwała Nr XXVII/256/05 Rady Miejskiej w Stroniu Śląskim z dnia 21 lutego 2005 r. w sprawie określenia zasad nabycia, zbycia i obciążania nieruchomości będących własnością Gminy Stronie Śląskie oraz ich wydzierżawiania i najmu na okres dłuższy niż trzy lata (Dz. Urz. Woj. Dol. z 2005 r. Nr 61, poz. 1322 ze zmianami).

Gmina planuje w kolejnych latach sprzedaż lokali mieszkalnych w budynku przy ul. Zielonej 5 w Stroniu Śląskim oraz lokali mieszkalnych, stanowiących własność Gminy usytuowanych w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

W obecnej chwili do Urzędu Miejskiego w Stroniu Śląskim wpłynęły dwa wnioski o wykup lokali mieszkalnych.

### **IV. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.**

1. Rodzaje czynszów występujących w gminie:

- a) za lokale mieszkalne,
- b) za lokale socjalne.

2. Czynsz obejmuje: koszty administrowania, koszty konserwacji i utrzymania technicznego budynku, koszty utrzymania zieleni oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania, tj. windy, anteny zbiorczej, domofonu, w tym opłaty za utrzymanie czystości, energię cieplną, energię elektryczną w częściach wspólnych i inne, które będą wynikały z zawartych umów najmu.

3. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania związanych z eksploatacją mieszkania opłat niezależnych od właściciela, t.j. opłat za dostawę do lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór nieczystości płynnych.

4. Stawka czynszu za lokale mieszkalne, stanowiące własność Gminy Stronie Śląskie została ustanowiona Zarządzeniem Burmistrza Stronia Śląskiego Nr 146/11 z dnia 19 lipca 2011 r. i wynosi 4,00 zł/m<sup>2</sup>.

5. Czynniki obniżające stawkę czynszu:

- a) 2% za lokal jednoizbowy (bez kuchni, wnęki kuchennej albo kuchni wspólnej),
- b) 17% za lokal ze wspólną używalnością kuchni, łazienki lub w.c,
- c) 6% w przypadku mieszkania z kuchnią, która nie ma bezpośredniego oświetlenia naturalnego,
- d) 8% za brak wyposażenia w lokalu każdego z niżej wymienionych urządzeń:
  - jeżeli do budynku nie ma doprowadzonej instalacji wodnej i kanalizacyjnej,
  - centralne ogrzewanie – dotyczy ogrzewania energią cieplną dostarczaną z elektrociepłowni, ciepłowni, kotłowni lokalnych (osiedlowych, domowych),
  - gaz przewodowy.

6. Czynniki obniżające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.

7. Stawka czynszu za lokal socjalny stanowi połowę stawki najniższego czynszu w gminnym zasobie mieszkaniowym.

8. Zarządzeniem Nr 140/11 Burmistrza Stronia Śląskiego z dnia 12 lipca 2011 r. w sprawie ustalenia wykazu lokali mieszkalno-socjalnych w budynku przy ul. Zielonej 5 w Stroniu Śląskim zostały z zasobu mieszkaniowego Gminy Stronie Śląskie wydzielone lokale mieszkalne, które przeznaczone są do wynajmu jako lokale socjalne położone w budynku przy ul. Zielonej 5.

9. Zasady wynajmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy reguluje

uchwała Nr XXXV/313/05 Rady Miejskiej w Stroniu Śląskim z dnia 21 listopada 2005 r.

10. Pomoc rodzinom najuboższym dokonywana jest na podstawie ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. Nr 71, poz. 734 ze zmianami).

W szczególnych przypadkach Burmistrz może dokonywać umorzeń, odroczeń terminów zapłaty lub rozkładania na raty zaległego czynszu zgodnie z podjętą uchwałą Rady Miejskiej w Stroniu Śląskim Nr LIIII/336/10 z dnia 26 lipca 2010 r. Szczegółowe zasady określa uchwała Nr IV/31/07 Rady Miejskiej w Stroniu Śląskim z dnia 29 stycznia 2007 r. w sprawie ustalenia zasad polityki czynszowej, która jest elementem wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

#### **V. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany gospodarki mieszkaniowej w latach 2012-2016.**

1. Administrowanie zasobem mieszkaniowym Gminy Stronie Śląskie prowadzone jest przez firmy wymienione w ust.1 pkt 1 niniejszego programu oraz wspólnoty mieszkaniowe, jak również przez Gminę.

2. Zarządzanie budynkami wspólnot mieszkaniowych odbywa się na podstawie uchwał podjętych przez Wspólnoty Mieszkaniowe oraz ustawy z dnia 24 czerwca o własności lokali (t.j. Dz. U. Nr 80 poz. 903 ze zmianami).

3. Obowiązki i upoważnienia zarządcy określa umowa o zarządzaniu nieruchomością wspólną.

4. Obsługę finansową w zakresie naliczania i ściągania należności z tytułu najmu oraz opłat dodatkowych prowadzi Referat Finansów Urzędu Miejskiego w Stroniu Śląskim.

5. Za nadzór (dot. budynków będących własnością gminy w 100%) nad stanem technicznym prowadzenia prac remontowych i przeglądy odpowiedzialny jest Referat Gospodarki Nieruchomościami i Spraw Wiejskich Urzędu Miejskiego w Stroniu Śląskim.

Gminna realizuje politykę zarządzania mieszkaniowym zasobem, która ma na celu ograniczanie kosztów eksploatacji tych zasobów, które znacznie obciążają budżet gminy, poprzez sprzedaż lokali za 1%.

#### **VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2012-2016.**

1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są przychody z tytułu:

- 1) czynszu za najem lokali mieszkalnych,
- 2) czynszu za najem lokali użytkowych,
- 3) część z tytułu sprzedaży nieruchomości gminnych,
- 4) dotacje z budżetu gminy,
- 5) z budżetu państwa.

#### **VII. Działania w celu poprawy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2012-2016.**

Gmina podejmować będzie działania umożliwiające:

- 1) udział gminy w prowadzeniu remontów budynków i lokali, w celu utrzymania substancji mieszkaniowej w stanie nie pogorszonym,
- 2) likwidowanie niesamodzielnych lokali mieszkalnych poprzez scalania mieszkań wspólnych,
- 3) pozyskiwanie substancji mieszkaniowej od Województwa Dolnośląskiego (budynki po byłych oddziałach ZOL Wojewódzkiego Centrum Psychiatrii Długoterminowej) z przeznaczeniem na cele mieszkalne.