



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 30 stycznia 2012 r.

Poz. 407

UCHWAŁA NR XX/121/11 RADY MIEJSKIEJ W RADKOWIE

z dnia 5 grudnia 2011 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Radków na lata 2012–2016

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz 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 (tekst jednolity: Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późniejszymi zmianami) Rada Miejska w Radkowie uchwala, co następuje:

Rozdział 1

Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Radków na lata 2012–2016.

2. Program, o którym mowa w ust. 1, określa podstawowe zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Radków, tworzące warunki racjonalnego gospodarowania i zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1. Ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późniejszymi zmianami).

2. Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Radków.

3. Burmistrzowi – należy przez to rozumieć Burmistrza Miasta i Gminy Radków.

§ 3. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy został opracowany na pięć kolejnych lat i obejmuje w szczególności:

1. Prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.

2. Potrzeby w zakresie remontów i modernizacji – zasady konstrukcji planów rocznych.

3. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach.

4. Zasady polityki czynszowej.

5. Warunki obniżania czynszu.

6. Zasady zarządzania zasobem mieszkaniowym gminy.

7. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.

8. Wysokość wydatków na pokrycie kosztów bieżącej eksploatacji, kosztów remontów oraz zarządu nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych.

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

Rozdział 2

Wielkość, stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy oraz prognoza na przyszłość

§ 4. Zasobem mieszkaniowym w imieniu Gminy zarządzają Gminne Zakłady Użyteczności Publicznej w Radkowie oraz właściciele lokali we wspólnotach mieszkaniowych.

§ 5. Wykaz lokali socjalnych, stan ilościowy zasobu mieszkaniowego gminy, wiek budynków, stan techniczny budynków oraz stan wyposażenia technicznego zasobu mieszkaniowego przedstawiają tabele od nr 1 do nr 5.

1. Wykaz lokali socjalnych – tabela nr 1

1. Radków	ul. Rynek 11/1	– 20,90 m ²
2. Radków	ul. Rynek 17/7	– 29,80 m ²
3. Radków	ul. Handlowa 2/1	– 16,39 m ²
4. Radków	ul. Handlowa 7/4	– 18,61 m ²
5. Radków	ul. Grunwaldzka 7/5	– 26,20 m ²
6. Radków	ul. Grunwaldzka 19/4e	– 16,30 m ²
7. Radków	ul. Piękna 4/1	– 17,90 m ²
8. Radków	ul. Piękna 4/2	– 18,40 m ²
9. Radków	ul. Piękna 4/3	– 32,80 m ²
10. Radków	ul. Leśna 16	– 31,70 m ²
11. Radków	ul. Leśna 34/2	– 9,00 m ²
12. Radków	ul. Leśna 34/3	– 9,60 m ²
13. Radków	ul. Krótka 3/1	– 29,60 m ²
14. Radków	ul. Górska 6/1	– 27,20 m ²
15. Radków	ul. Piastowska 47/5	– 12,20 m ²
16. Wambierzyce	ul. Noworudzka 6/6	– 13,60 m ²
17. Wambierzyce	ul. Noworudzka 6/7	– 8,80 m ²
18. Wambierzyce	ul. Objazdowa 4/2	– 23,00 m ²
19. Ratno Górne	22/4	– 7,70 m ²
20. Ścinawka Średnia	ul. 3 Maja 14a/12	– 34,50 m ²
21. Ścinawka Średnia	ul. 3 Maja 16/1	– 12,86 m ²
22. Ścinawka Średnia	ul. 3 Maja 16/7	– 19,74 m ²
23. Ścinawka Średnia	ul. 3 Maja 16/8	– 14,13 m ²
24. Ścinawka Średnia	ul. Orzeszkowej 1/1	– 17,10 m ²
25. Ścinawka Średnia	ul. Orzeszkowej 3/9	– 11,20 m ²
26. Ścinawka Średnia	ul. Kościuszki 13/10	– 16,10 m ²
27. Ścinawka Średnia	ul. Wojska Polskiego 14a/11	– 50,50 m ²
28. Ścinawka Średnia	ul. Wojska Polskiego 14/18	– 71,70 m ²
29. Raszków	47	– 53,60 m ²

2. Stan ilościowy zasobu mieszkaniowego gminy – tabela nr 2

Wyszczególnienie	Budynki szt.	Lokale ogółem szt.	Pow. użytkowa m ²	Lokale			
				mieszkalne		socjalne	
				szt.	p.u. - m ²	szt.	p.u. - m ²
Budynki komunalne	48	221	11285,53	207	10906,03	14	379,50
Budynki wspólnot mieszkaniowych	101	363	17317,60	348	17025,97	15	291,63
Razem	149	584	28603,19	555	27932,00	29	671,13

3. Wiek budynków – tabela nr 3

Lata budowy	Budynki		Lokale mieszkalne		Lokale socjalne	
	szt.	%	szt.	%	szt.	%
do 1945 r.	139	93,29	529	90,58	29	100
1946-1980	7	4,70	27	4,62	0	0
1981-2001	3	2,01	28	4,80	0	0

4. Stan techniczny budynków - tabela nr 4

Ocena stanu technicznego	Budynki		Lokale mieszkalne		Lokale socjalne	
	szt.	%	szt.	%	szt.	%
Bardzo dobry	0	0	73	12,50	0	0
Dobry	56	37,58	417	71,40	9	32,14
Poprawny	86	57,72	76	13,01	12	42,86
Zły - do gruntownego remontu	4	2,69	15	2,57	5	17,86
Do rozbiórki	3	2,01	3	0,52	2	7,14
Razem	149	100	584	100	28	100

5. Stan wyposażenia technicznego zasobu mieszkaniowego – tabela nr 5

Wyposażenie techniczne	Lokali ogółem		Mieszkalnych	Socjalnych
	szt.	%		
Urządzenia wod.-kan.	584	100,00	556	28
WC splukiwany	576	98,63	552	24
Łazienka	510	87,33	504	6
Centralne ogrzewanie	49	8,39	49	0
Gaz przewodowy	275	47,09	274	1

§ 6. Prognozę stanu ilościowego gminnego zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach, prognozę stanu technicznego budynków i lokali mieszkalnych oraz zestawienie zmian lokali komunalnych związanych z rozbiórką budynków przedstawiają tabele od nr 6 do nr 9.

1. Prognoza stanu ilościowego gminnego zasobu mieszkaniowego – tabela nr 6

Rodzaj lokalu	2012	2013	2014	2015	2016
Lokale mieszkalne	542	524	504	481	460
Lokale socjalne	27	27	27	26	26
Ogółem	569	551	531	507	486

2. Prognoza stanu technicznego budynków - tabela nr 7

Ocena stanu technicznego budynków	2012	2013	2014	2015	2016
Bardzo dobry	0	0	0	0	0
Dobry	56	59	62	64	67
Poprawny	86	85	84	83	79
Zły	4	3	2	1	0
Do rozbiórki	3	1	1	1	0

3. Prognoza stanu technicznego lokali mieszkalnych - tabela nr 8

Ocena stanu technicznego lokali	2012	2013	2014	2015	2016
Bardzo dobry	73	75	78	80	84
Dobry	417	430	442	449	461
Poprawny	76	67	52	44	30
Zły	13	7	7	6	4
Do rozbiórki	5	4	3	3	0
Razem	584	583	582	582	579

4. Zestawienie zmian lokali komunalnych związanych z rozbiórką budynków - tabela nr 9

Adres budynku	Rok realizacji	Liczba lokali	Struktura rodzin
Radków, ul. Leśna 16	2012	1	1 os.
Raszków Nr 47	2013	1	4 os.
Suszyzna Nr 3	2015	3	3+3+1=7 os.

Rozdział 3**Potrzeby w zakresie remontów i modernizacji – zasady konstrukcji planów rocznych**

§ 7. Podstawę do określenia potrzeb remontowych i modernizacyjnych stanowią przeglądy techniczne budynków wykonywane zgodnie z przepisami prawa budowlanego. W większości przypadków są to oszacowane najpilniejsze potrzeby ustalone ze świadomo-

ścią ograniczonych możliwości finansowych, jakie będą posiadali zarządcy. Ogólnie oszacowane potrzeby w zakresie remontów i modernizacji zostały określone w oparciu o stan techniczny budynków i lokali jak również przewidywanych źródeł finansowych i wynoszą: 4 180 000 zł.

1. Zestawienie potrzeb finansowych w zakresie remontów i modernizacji w latach 2012–2016 – tabela nr 10.

Lata	Koszt remontów i modernizacji		Ilość remontów	
	budynków	lokali	budynków	lokali
2012	820,000	120,000	17	27
2013	700,000	160,000	15	28
2014	750,000	130,000	16	24
2015	650,000	140,000	13	21
2016	600,000	110,000	11	20
Razem	3,520,000	660,000		

Rozdział 4**Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych**

§ 8. Sprzedaż lokali powinna koncentrować się na zbywaniu lokali w budynkach o stanie technicznym poprawnym i dobrym, w których to powstały wspólnoty mieszkaniowe, dążąc do pełnego ich wykupu

z wykluczeniem lokali w budynkach użyteczności publicznej.

§ 9. Planowana ilość sprzedaży lokali mieszkalnych w latach 2012–2016 to 98 szt.

1. Plan sprzedaży lokali mieszkalnych – tabela nr 11.

Rok	Sprzedaż lokali mieszkalnych planowana
2012	15
2013	18
2014	20
2015	24
2016	21
Razem	98

Rozdział 5**Zasady polityki czynszowej**

§ 10. 1. Miesięczny czynsz najmu 1m² lokalu składa się z dwóch elementów:

- 1) stały – zwany stawką bazową,
- 2) zmienny – zwany stawką jakościową

2. Wysokość stawki bazowej określana jest rokrocznie przez Burmistrza z zastrzeżeniem stopniowego ustalania czynszów na poziomie umożliwiającym pełne pokrycie kosztów administracji i remontów bieżących.

3. Stawka jakościowa dla każdego lokalu obliczana jest indywidualnie i uwzględnia następujące czynniki:

- 1) Podwyższające stawkę bazową ze względu na wyposażenie mieszkania w:
 - 1) centralne ogrzewanie – o 20%
 - 2) łazienkę – o 20%
 - 3) WC – o 20%
 - 4) gaz przewodowy – o 20%
- 2) Obniżającą stawkę bazową ze względu na wyposażenie mieszkania w:
 - 1) stan techniczny budynku (za zły stan techniczny mieszkania należy rozumieć lokal, w którym trwale zawilgocone są ściany zewnętrzne, trwale występuje pleśń, grzyb z tytułu jak wyżej, występuje trwale przemarzanie przegród ściennych):
 - a) mieszkanie położone w budynku substandardowym – o 20%,
 - b) mieszkanie o złym stanie technicznym – o 20%,
 - 2) wyposażenie budynku i lokalu:
 - a) lokal bez urządzeń wod.-kan. – o 20%,
 - 3) położenie lokalu w budynku:
 - a) mieszkanie położone w suterenie – o 20%,
 - 4) nasłonecznienie lokalu w budynku:
 - a) mieszkanie z kuchnią bez bezpośredniego oświetlenia naturalnego – o 10%,
 - 5) położenie budynku na peryferiach (strefa peryferyjna obejmuje miejscowości: Pasterka, Karłów, Raszków, Suszyna, Gajów, Ratno Dolne tzw. Nowy Świat, Tłumaczów tzw. Rudawa, Tłumaczówek tzw. Mały Tłumaczów, Ścinawka Średnia tzw. Bieganówek i Książno, Wambierzyce od skrzyżowania na Studzienno do końca) – o 20%
 - 6) wspólne użytkowanie pomieszczeń (kuchnia, łazienka, w.c.) – o 20%.

4. Za mieszkanie wyposażone w instalację c.o. rozumie się mieszkanie podłączone do instalacji doprowadzającej ciepło z centralnego źródła jego wytwarzania, np. z kotłowni osiedlowej, kotłowni lokalnej w budynku.

5. Przez łazienkę, w.c. rozumie się wydzielone w mieszkaniu pomieszczenie posiadające instalację wodno-kanalizacyjną umożliwiającą podłączenie armatury łazienki czy też w.c.. Dotyczy to również w.c. przynależnego do lokalu położonego poza lokalem na tej samej kondygnacji i do wyłącznego użytku.

6. Łącznie obniżenie stawki czynszu może nastąpić do wysokości nie większej niż 40% stawki bazowej.

§ 11. Czynniki, o których mowa w § 10 nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.

§ 12. Obliczeń stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego dokonuje zarządca.

§ 13. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może zmienić stawkę czynszu, jeśli dokonał w lokalu ulepszeń lub uszczupień mających wpływ na wysokość czynszu.

§ 14. Jeśli najemca w czasie trwania stosunku najmu dokonał w lokalu na własny koszt ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu, stosuje się stawkę taką jak w przypadku braku ulepszenia. (Skarga Wojewody Dolnośląskiego NK-N1.4131.1070.2011 z dnia 25 stycznia 2012 r. do WSA we Wrocławiu na § 14)

§ 15. Zasada określona w § 14 nie ma zastosowania do kolejnych, nowych najemców lokalu. (Skarga Wojewody Dolnośląskiego NK-N1.4131.1070.2011 z dnia 25 stycznia 2012 r. do WSA we Wrocławiu na § 15)

§ 16. Przed zmianą umowy najmu wynikającą z zaistnienia okoliczności, o których mowa w par 13 mających wpływ na wysokość czynszu, wynajmujący sporządza protokół stwierdzający fakt powstania tych czynników. Zmianę wprowadza się od pierwszego dnia miesiąca następującego po dokonaniu ulepszeń lub uszczupień.

§ 17. Zawinione przez lokatora pogorszenie stanu technicznego lokalu nie stanowi podstawy do obniżenia stawki czynszu.

§ 18. Czynsz jest płatny miesięcznie z góry do dnia 10 każdego miesiąca. (Skarga Wojewody Dolnośląskiego NK-N1.4131.1070.2011 z dnia 25 stycznia 2012 r. do WSA we Wrocławiu na § 18)

§ 19. Wynajmujący może podwyższyć czynsz, wypowiadając wysokość dotychczasowego z zachowaniem terminów wypowiedzenia. W przypadku dokonania podwyżek spełniających zapisy art. 8a ust. 7 ustawy wypowiedzenie jest nieobligatoryjne. (Skarga Wojewody Dolnośląskiego NK-N1.4131.1070.2011 z dnia 25 stycznia 2012 r. do WSA we Wrocławiu na § 19 zdanie drugie)

§ 20. Jeżeli strony w umowie najmu nie ustaliły terminu dłuższego, wówczas termin wypowiedzenia wysokości czynszu wynosi trzy miesiące.

§ 21. Wypowiedzenie czynszu powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie.

§ 22. Stawka czynszu za lokal socjalny wynosi 50% najniższego czynszu w gminnym zasobie mieszkaniowym. (Skarga Wojewody Dolnośląskiego NK-N1.4131.1070.2011 z dnia 25 stycznia 2012 r. do WSA we Wrocławiu na § 22)

§ 23. Wpływy z czynszu przeznaczone są w szczególności na pokrywanie:

1. Podatku od nieruchomości,
2. Kosztów eksploatacyjnych budynku,
3. Kosztów zarządu,
4. Kosztów remontów bieżących części wspólnych budynku,
5. Kosztów remontów lokali mieszkalnych.

Rozdział 6

Warunki obniżania czynszu

§ 24. Obniżka czynszu może być zastosowana jedynie w stosunku do najemców zamieszkujących w lokalach mieszkalnych stanowiących gminny zasób mieszkaniowy.

§ 25. O obniżkę czynszu mogą ubiegać się najemcy lokali, których średni dochód brutto osiągany przez wszystkich członków gospodarstwa domowego w okresie trzech ostatnich miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekroczył wysokości kwoty ustalonej na podstawie przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. Nr 71, poz. 734 z późniejszymi zmianami).

§ 26. Na pisemny wniosek najemcy czynsz może zostać obniżony:

1. W przypadku gospodarstwa jednoosobowego:
 - 1) o 40% przy średnim dochodzie nieprzekraczającym 70% ustalonej ustawą kwoty
 - 2) o 20% przy średnim dochodzie nieprzekraczającym 100% ustalonej ustawą kwoty.
2. W przypadku gospodarstwa wieloosobowego:
 - 1) o 40% przy średnim dochodzie w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nieprzekraczającym 35% ustalonej ustawą kwoty
 - 2) o 20% przy średnim dochodzie w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nieprzekraczającym 55% ustalonej ustawą kwoty.

§ 27. Obniżka czynszu nie dotyczy najemców posiadających decyzję o przyznaniu dodatku mieszkaniowego oraz najemców lokali socjalnych.

§ 28. Rozpatrzenie wniosku o obniżkę czynszu kończy decyzja administracyjna o przyznaniu lub odmowie przyznania ulgi wydana przez Burmistrza. (Skarga Wojewody Dolnośląskiego NK-N1.4131.1070.2011 z dnia 25 stycznia 2012 r. do WSA we Wrocławiu na § 28)

§ 29. Przyznana decyzją ulga podlega wstrzymaniu w przypadku stwierdzenia, że osoba której przyznano obniżkę nie opłaca na bieżąco należności za zajmowany lokal, a zwłoka w opłatach sięga wysokości dwumiesięcznego czynszu. Nie uregulowanie zaległości w okresie trzech miesięcy od dnia wydania decyzji o uldze powoduje jej wygaśnięcie.

(Skarga Wojewody Dolnośląskiego NK-N1.4131.1070.2011 z dnia 25 stycznia 2012 r. do WSA we Wrocławiu na § 29)

Rozdział 7

Zasady zarządzania zasobem mieszkaniowym gminy

§ 30. Zarządzanie zasobem mieszkaniowym sprawują:

1. Gminne Zakłady Użyteczności Publicznej w Radkowie – zakład budżetowy gminy.
2. Zarządcy wyłonieni ze współwłaścicieli wspólnot mieszkaniowych.
3. Licencjonowani zarządcy.

Rozdział 8

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

§ 31. Podstawę dochodów finansowania gospodarki mieszkaniowej stanowią:

1. Wpływy z dodatków mieszkaniowych,
2. Wpływy z czynszów lokali mieszkalnych i socjalnych.
3. Wpływy z czynszów za wynajem lokali użytkowych,
4. Wpływy z reklam i dzierżaw gruntów.

§ 32. W celu poprawy stanu finansów w obrębie gospodarki mieszkaniowej będą podejmowane działania:

1. Obniżające koszty zarządu,
2. Podnoszące efektywność zarządzania,
3. Podnoszące efektywność wykorzystania środków finansowych na określone cele i zadania,
4. Doskonające systemy pomocy finansowej dla najemców znajdujących się w trudnej sytuacji materialnej.

Rozdział 9

Wydatki na pokrycie kosztów bieżącej eksploatacji kosztów remontów oraz zarządu nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych

§ 33. Kształtowanie kosztów na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2012–2016 – tabela nr 12.

Lata	Koszty bieżącej eksploatacji		koszty remontów i modernizacji		Wynagrodzenie zarządcy
	budynków	lokali	budynków	lokali	
2012	100,000	30,000	820,000	120,000	203,000
2013	110,000	32,000	700,000	160,000	202,000
2014	115,000	40,000	750,000	130,000	200,500

2015	105,000	43,000	650,000	140,000	201,000
2016	120,000	39,000	600,000	110,000	200,000

Rozdział 10

Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 34. Kompleksowa realizacja zamierzeń, celów i zadań zawartych w programie umożliwi wypełnienie przez gminę roli właściciela komunalnego zasobu mieszkaniowego, a działania gminy zmierzają do:

1. Wspierania w miarę możliwości finansowych gminy, remontów budynków wspólnot w formie pożyczek.

2. Stworzenia i rozbudowę systemu zachęt dla najemców modernizujących swoje lokale.

3. Kontynuowania przedsięwzięć związanych z Rewitalizacją Radkowa.

Rozdział 11

Postanowienia końcowe

§ 35. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Radków.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej:
Bogumił Kuczyński