



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 11 stycznia 2017 r.

Poz. 162

UCHWAŁA NR XXVII/223/2016 RADY MIASTA OLEŚNICY

z dnia 28 grudnia 2016 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Miasto Oleśnica

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r., poz. 446 ze zm.) oraz art. 4 i 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 2016 r., poz. 1610) Rada Miasta Oleśnicy uchwala, co następuje:

Rozdział 1. PRZEPIS OGÓLNY

§ 1. Uchwała określa wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Miasto Oleśnica w latach 2017-2021.

Rozdział 2. PROGNOZA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU

§ 2.1. Mieszkaniowy zasób gminy Miasto Oleśnica tworzą lokale mieszkalne położone zarówno w budynkach, w których wyodrębniono własność lokali (wspólnoty mieszkaniowe), jak i w budynkach, w których nie wyodrębniono własności lokali, stanowiących w całości własność gminy Miasto Oleśnica.

2. W 2017 r. w wyniku adaptacji budynku przejętego przez Miasto Oleśnica od Spółdzielni Mieszkaniowej „ZACISZE” uzyska się 18 lokali socjalnych, a w 2018 r. dalszych 16 lokali socjalnych, co pozwoli na skrócenie czasu realizacji zawarcia umów najmu lokali socjalnych dla osób oczekujących na ich zawarcie uprawnionych tak na podstawie wyroku sądowego jak i na podstawie zakwalifikowania wg zasad prawa miejscowego do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. W kolejnych latach 2019-2021 przewiduje się wzrost o 5 lokali w wyniku przekwalifikowania lokali komunalnych.

	2017	2018	2019	2020	2021
Liczba lokali mieszkalnych ogółem w tym :	1418	1399	1363	1325	1303
Lokale mieszkalne	1188	1148	1103	1058	1028
Lokale socjalne	214	230	235	240	245
Tymczasowe pomieszczenia	16	21	25	27	30
Powierzchnia w m2	65102	63909	62229	60549	59289

3. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy Miasto Oleśnica uzależniony jest od wieku budynków, jego utrzymania i przeprowadzonych w przeszłości remontów. Aktualną strukturę budynków pod względem wieku przedstawia poniższa tabela.

L.p.	Wiek budynku	%	Ilość
1.	Do 50 lat	14,7%	5
2.	Od 50 do 100 lat	20,6%	7
3.	Powyżej 100 lat	64,7%	22
4.	Razem	100%	34

4. Zmianę stopnia zużycia technicznego budynków w kolejnych latach przedstawia poniższa tabela.

Stopień zużycia	2017	2018	2019	2020	2021
0-25%	5	5	5	5	5
26%-50%	15	15	15	14	14
51%-70%	12	12	12	12	10
71%-100%	2	2	1	1	1
Liczba budynków	34	34	33	32	30

5. Ze względu na stan techniczny budynki mieszkalne przy ulicach: Rzemieślnicza 1, Rzemieślnicza 3, 3 Maja 36, Wiejska 39, Krzywoustego 33b przeznaczono do zużycia technicznego.

6. Budynki mieszkalne przy ulicach: B. Krzywoustego 31b, Wielkopolska 46, Traugutta 9, Rynek 33, Bociania 4a w Oleśnicy zostały przeznaczone do sprzedaży, gdyż wyremontowanie ich byłoby dla gminy Miasto Oleśnica nieopłacalne.

7. Zdecydowana większość budynków wymaga modernizacji ze względu na ich wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów budowlanych. Priorytetowym celem remontów i modernizacji jest zapewnienie bezpieczeństwa lokatorom, w związku z tym w pierwszej kolejności podejmowane będą prace zmierzające do zabezpieczenia konstrukcji budynków, instalacji technicznych oraz zabezpieczenia przeciwpożarowego.

8. Stan techniczny budynków lub ich poszczególnych elementów wskazują na konieczność systematycznego przeprowadzania remontów i modernizacji:

1) w zakresie standardu budynków:

- a) sprawnej instalacji elektrycznej,
- b) sprawnej instalacji gazowej o potwierdzonej szczelności,
- c) sprawnej instalacji odgromowej,
- d) stanu konstrukcji budynków zapewniającej bezpieczeństwo,
- e) elewacji budynków bez ubytków tynków,
- f) szczelności pokrycia dachowego,
- g) sprawnych przewodów dymowych, spalinowych i wentylacyjnych,
- h) przyłączenia do miejskiej sieci ciepłowniczej,
- i) schludnych i estetycznych klatek schodowych oraz otoczenia budynków;

2) w zakresie standardu lokali mieszkalnych:

- a) sprawnego i odpowiedniego do kubatury źródła ciepła,
- b) wykonania nowej instalacji grzewczej przy zmianie systemu ogrzewania,
- c) sprawnej wentylacji w pomieszczeniach kuchni i łazienki,
- d) sprawnych instalacji: elektrycznej, gazowej, wodno-kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania,
- e) stolarki okiennej i drzwiowej w dobrym stanie technicznym.

9. Podejmowane remonty zapewnią utrzymanie zasobu mieszkaniowego gminy Miasto Oleśnica na zadawalającym poziomie technicznym gwarantującym zapewnienie standardu budynków i lokali określonych w ust. 8.

10. Jako zasadę przyjmuje się udzielanie zgody najemcom na zmianę systemu ogrzewania z piecowego na elektryczne lub gazowe w lokalach mieszkalnych, w których pozwalają na to warunki techniczne.

Rozdział 3.

ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI ZASOBU

§ 3. 1. Analiza struktury wieku budynków, w których znajduje się mieszkaniowy zasób gminy Miasto Oleśnica, wskazuje iż 64,7% budynków znajduje się w użytkowaniu powyżej 100 lat. Są to budynki, które wymagają znacznych nakładów na ich utrzymanie w należyтым stanie technicznym. Tylko 14,7% budynków jest młodszych niż 50 lat, ale stosowane w okresie ich budowy technologie powodują, iż także w tych budynkach należy przewidzieć nakłady na ich modernizację.

2. Jako priorytetowe uznaje się remonty przeprowadzane na podstawie art. 70 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r., poz.290) tj. wynikające z wymogów bezpieczeństwa dla życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska, w szczególności w zakresie instalacji gazowej, elektrycznej i grzewczej.

3. Jako standard docelowy uznaje się przeprowadzanie remontów zmierzających do poprawy warunków technicznych i funkcjonalności mieszkaniowego zasobu gminy Miasto Oleśnica zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, a nie przeprowadzanie remontów o charakterze zachowawczym (tekst jednolity: Dz.U. z 2015 r., poz.1422).

4. Sposób wykorzystania planowanych środków finansowych na poszczególne zadania remontowe wynikające z analizy potrzeb w kolejnych latach obrazuje poniższa tabela.

L.p.	Nazwa zadania	2017	2018	2019	2020	2021
1.	Roboty dekarские	6%	6%	5%	5%	5%
2.	Roboty elewacyjne	0%	9%	10%	10%	8%
3.	Roboty zduńskie	5%	4%	3%	3%	3%
4.	Roboty stolarskie	7%	6%	6%	5%	4%
5.	Roboty murarskie i ogólnobudowlane	54%	49%	49%	48%	51%
6.	Remonty lokali mieszkalnych systemem własnym	3%	4%	4%	5%	5%
7.	Remonty instalacji elektrycznej i WLZ	7%	6%	6%	6%	5%
8.	Remonty instalacji centralnego ogrzewania	5%	4%	4%	5%	5%
9.	Zmiana systemu ogrzewania	10%	10%	10%	9%	8%
10	Remonty instalacji wodno-kanalizacyjnej	3%	2%	3%	4%	6%
	Razem	100%	100%	100%	100%	100%

5. Dokonane remonty pozwolą na utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy Miasto Oleśnica w stanie co najmniej nie pogorszonym, a nawet przy ich systematycznej realizacji doprowadzą do poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy Miasto Oleśnica.

6. Oprócz remontów w budynkach i w lokalach komunalnych wykonywana będzie bieżąca konserwacja zasobu komunalnego.

Rozdział 4.

PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI

§ 4. Ustala się prognozowaną sprzedaż lokali z mieszkaniowego zasobu Miasta Oleśnicy w poszczególnych latach:

- 1) w roku 2017 - 40 lokali;
- 2) w roku 2018 - 40 lokali;

- 3) w roku 2019 - 40 lokali;
- 4) w roku 2020 - 40 lokali;
- 5) w roku 2021 - 30 lokali.

§ 5. 1. Zasady sprzedaży lokali z mieszkaniowego zasobu gminy Miasto Oleśnica określają odrębne przepisy.

2. W celu osiągnięcia prognozowanej wielkości sprzedaży lokali określonej w § 4 może być stosowany system bonifikat.

Rozdział 5.

ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU

§ 6. W celu poprawienia efektywności gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Miasto Oleśnica oraz dla zahamowania degradacji tego zasobu ustala się następujące zasady polityki czynszowej:

- 1) podwyższanie czynszu corocznie, jeden raz w roku, z zachowaniem warunków określonych w art. 8a ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r., poz. 1610);
- 2) podwyżka czynszu za lokal nie może być wyższa niż 5% czynszu dotychczasowego;
- 3) dążenie do ustalenia czynszów na poziomie 3% wartości odtworzeniowej rocznie, co umożliwi pełne pokrycie kosztów administracji i remontów bieżących, a więc trwałą likwidację konieczności dofinansowywania bieżącej administracji mieszkaniowego zasobu gminy Miasto Oleśnica z budżetu gminy Miasto Oleśnica i wprowadzenie zasad efektywności w gospodarowaniu tym zasobem – z wyhamowaniem tendencji do jego degradacji i dekapitalizacji.

§ 7. 1. Czynniki obniżającymi wartość użytkową lokali, powodującymi obniżenie stawki czynszu są:

- 1) położenie budynków na peryferiach Miasta Oleśnicy:
 - a) przy ul. Wiejskiej 39,
 - b) przy ul. Wielkopolnej 46,
 - c) przy ul. B. Krzywoustego 31b,
 - d) przy ul. B. Krzywoustego 33b,
 - o 5%;
- 2) położenie lokalu w budynkach:
 - a) 5 – kondygnacyjnym na III piętrze – o 5 %,
 - b) 5 – kondygnacyjnym na IV piętrze lub strychu – o 10%,
 - c) 4 – kondygnacyjnym na III piętrze lub strychu – o 7 %,
 - d) 3 – kondygnacyjnym na II piętrze – o 5 %,
 - e) w suterenie – o 5 %;
- 3) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan:
 - a) brak ciepłej wody – o 20 %,
 - b) brak centralnego ogrzewania lub ogrzewania gazowego wykonanego na koszt wynajmującego – o 15 %,
 - c) brak w lokalu łazienki lub toalety – o 15 %,
 - d) brak instalacji gazowej lub brak dostawy gazu z powodu remontu przez okres dłuższy niż 3 miesiące – o 10 %,
 - e) ciemna kuchnia – o 5 %;
- 4) ogólny stan budynku:

- a) przeznaczony do rozbiórki – o 75 %;
- b) przeznaczony do remontu kapitalnego – o 60 %.

2. Czynniki obniżające wartość użytkową lokali, powodujące obniżenie stawki czynszu, określone w ust. 1 pkt 1, 2, 3, jeżeli występują łącznie, uwzględnia się łącznie.

3. Czynnikiem podwyższającym wartość użytkową lokali, powodującym podwyższenie stawki czynszu jest położenie lokalu w budynkach:

- 1) 5 – kondygnacyjnym na I piętrze – o 10 %;
- 2) 5 – kondygnacyjnym na II piętrze – o 5 %;
- 3) 4 – kondygnacyjnym na I piętrze – o 5 %;
- 4) 4 – kondygnacyjnym na II piętrze – o 2 %;
- 5) 3 – kondygnacyjnym na I piętrze – o 5 %.

4. Czynniki obniżające i podwyższające wartość użytkową lokalu, o których mowa w § 7, nie dotyczą lokali socjalnych oraz tymczasowych pomieszczeń.

§ 8. Stawkę czynszu za lokal socjalny ustala się w wysokości połowy stawki najniższego czynszu lokalu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie gminy Miasto Oleśnica.

§ 9. W razie najmu poszczególnych pomieszczeń w jednym lokalu mieszkalnym przez dwóch lub więcej najemców, za pomieszczenia używane wspólnie, najemcy płacą czynsz proporcjonalnie do powierzchni zajmowanej oddzielnie przez każdego z nich.

§ 10. Czynsz i opłaty za świadczenia jest płatny do ostatniego dnia każdego miesiąca na rachunek bankowy Zakładu Budynków Komunalnych w Oleśnicy. Za datę zapłaty uważa się datę uznania rachunku bankowego Zakładu Budynków Komunalnych w Oleśnicy.

§ 11. 1. Czynsz za pomieszczenia w lokalu mieszkalnym przeznaczone do prowadzenia działalności gospodarczej strony ustalają w umowach najmu.

2. Jeżeli pomieszczenie jest wykorzystywane jednocześnie do celów użytkowych i mieszkalnych stosuje się stawki czynszu odpowiadające zasadniczemu przeznaczeniu.

3. Od pomieszczeń przynależnych czynszu i opłat nie pobiera się.

§ 12. 1. W przypadku czasowego niezamieszkiwania przez najemcę w lokalu mieszkalnym wskutek okoliczności od niego niezależnych, w szczególności ze względu na czasowe umieszczenie najemcy w Domu Opieki Społecznej lub długotrwałą chorobę wymagającą pobytu w placówce leczniczej - jeżeli brak jest innych osób zamieszkujących w lokalu wraz z najemcą zobowiązanych do zapłaty czynszu oraz pod warunkiem niezalegania, na dzień złożenia wniosku przez najemcę z płatnością czynszu i opłat eksploatacyjnych - najemca może ubiegać się o zawieszenie naliczania czynszu.

2. Najemca ubiegający się o zawieszenie naliczania czynszu za lokal mieszkalny składa pisemny wniosek, w którym podaje okoliczności uzasadniające jego złożenie, a także dołącza stosowne dokumenty na ich potwierdzenie.

3. Zawieszenie naliczania czynszu udzielane jest na czas określony do 12 miesięcy. W szczególnie uzasadnionych przypadkach istnieje możliwość przedłużenia tego terminu, po przedłożeniu dokumentów uzasadniających czasowe zawieszenie naliczania czynszu i uzyskaniu zgody wynajmującego.

4. Dopuszcza się również możliwość czasowego zawieszenia na wniosek najemcy naliczania opłat czynszowych w przypadku niemożności korzystania z lokalu mieszkalnego, gdy lokal ten ulegnie zniszczeniu wskutek zdarzeń losowych (np. pożar, zalanie lokalu lub pobyt w zakładzie karnym).

Rozdział 6.

SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI

§ 13. 1. Zarządzanie budynkami, w których wyodrębniono własność lokali, wykonywane jest przez zarządców nieruchomości na podstawie umowy o zarządzanie nieruchomością zawartej ze wspólnotą mieszkaniową.

2. Zarządzanie budynkami, w których nie wyodrębniono własności lokali, stanowiącymi własność gminy Miasto Oleśnica, wykonywane jest przez jednostkę organizacyjną gminy Miasto Oleśnica – Zakład Budynków Komunalnych w Oleśnicy.

§ 14. 1. Działaniem mającym na celu poprawę wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Miasto Oleśnica jest wydzielenie z zasobu mieszkaniowego lokali socjalnych i tymczasowych pomieszczeń oraz przekwalifikowanie lokali mieszkalnych o obniżonym standardzie na lokale socjalne i tymczasowe pomieszczenia.

2. Wydzielenia z mieszkaniowego zasobu gminy Miasto Oleśnica lokali socjalnych i tymczasowych pomieszczeń dokonuje Burmistrz Miasta Oleśnicy.

3. Przekwalifikowania lokali mieszkalnych o obniżonym standardzie na lokale socjalne i tymczasowe pomieszczenia dokonuje Burmistrz Miasta Oleśnicy.

4. Zasady wynajmowania lokali socjalnych powstałych z przekwalifikowania lokali mieszkalnych o obniżonym standardzie określa odrębna uchwała.

Rozdział 7.

ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ I WYSOKOŚĆ WYDATKÓW W KOLEJNYCH LATACH

§ 15. 1. Jako źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej przyjmuje się:

- 1) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne;
- 2) wpływy z czynszów za lokale użytkowe;
- 3) inne dochody budżetowe.

2. Procentowy udział źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej w poszczególnych latach przedstawia poniższa tabela:

Źródła finansowania w procentach	2017	2018	2019	2020	2021
Wpływy z czynszów za lokale mieszkalne	52	52	52	51	50
Wpływy z czynszów za lokale użytkowe	42	42	42	43	44
Inne dochody budżetowe	6	6	6	6	6
Razem	100	100	100	100	100

3. W związku ze sprzedażą lokali z zasobu wpływy z czynszów za lokale mieszkalne będą stopniowo maleć, a gospodarka mieszkaniowa będzie finansowana z większym udziałem wpływów za lokale użytkowe i z innych dochodów budżetowych.

4. Procentową wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na poszczególne rodzaje kosztów związanych z utrzymaniem zasobu przedstawia poniższa tabela.

Wydatki związane z utrzymaniem zasobu w procentach	2017	2018	2019	2020	2021
Koszty bieżącej eksploatacji	55	58	57	59	59
Koszty remontów	11	11	12	12	13
Koszty modernizacji lokali i budynków	2	2	2	1	1
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	23	21	20	20	19
Wydatki inwestycyjne	9	8	9	8	8
Razem:	100	100	100	100	100

5. W celu zabezpieczenia środków finansowych niezbędnych na realizację ustawowego obowiązku w zakresie zaspokajania roszczeń odszkodowawczych w przypadkach niedostarczenia lokalu socjalnego osobie uprawnionej z mocy wyroku sądowego prognozuje się wydatki na kolejne lata:

- 1) w roku 2017 - 70 000 zł;
- 2) w roku 2018 - 70 000 zł;
- 3) w roku 2019 - 70 000 zł;
- 4) w roku 2020 - 70 000 zł;
- 5) w roku 2021 - 70 000 zł.

Rozdział 8.

POPRAWA WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJA GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY MIASTO OLEŚNICA

§ 16. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Miasto Oleśnica określa się poniższe zasady jako priorytetowe:

- 1) Gmina Miasto Oleśnica zapewnia mieszkania członkom wspólnoty samorządowej na zasadach określonych w uchwale nr XXXVII/274/2001 Rady Miasta Oleśnicy z dnia 29 października 2001 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali komunalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Oleśnicy (tekst jednolity: Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego z 2007 r. nr 55, poz. 587 ze zmianami);
- 2) w celu umożliwienia szybszego uzyskania lokalu mieszkalnego osobom wpisanym na listę osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego, gmina Miasto Oleśnica może proponować lokal do remontu we własnym zakresie i na własny koszt z listy lokali wytypowanych do remontu we własnym zakresie;
- 3) Gmina Miasto Oleśnica podejmuje działania w zakresie stymulowania aktywności mieszkańców w zakresie zamian lokali, w celu dostosowania standardu i wielkości lokalu mieszkalnego do możliwości finansowych i stanu rodzinnego najemcy;
- 4) Gmina Miasto Oleśnica podejmuje działania zmierzające do pozyskiwania nieodpłatnie budynków, stanowiących mienie innych podmiotów lub jednostek samorządu terytorialnego, nadających się do adaptacji na lokale;
- 5) Gmina Miasto Oleśnica wspomaga finansowo działania Zakładu Budynków Komunalnych w Oleśnicy umożliwiające tworzenie warunków do sukcesywnej modernizacji i wzrostu atrakcyjności istniejącego mieszkaniowego zasobu Miasta Oleśnicy, zwłaszcza w odniesieniu do budynków zabytkowych;
- 6) Gmina Miasto Oleśnica dąży do dokonania sprzedaży wszystkich lokali w budynkach, w których liczba lokali wyodrębnionych i lokali niewyodrębnionych nie jest większa niż siedem, a udział Miasta Oleśnicy w częściach wspólnych nieruchomości jest mniejszy niż 30 %.

Rozdział 9.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Oleśnicy.

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

Przewodniczący Rady Miasta Oleśnicy:
W. Piechówka