

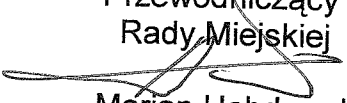
Uchwała Nr X/81/11
Rady Miejskiej we Włoszczowie
z dnia 19 sierpnia 2011 roku

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania
mieszkaniowym zasobem Gminy Włoszczowa na lata 2011-2015.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591; z 2002r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806; z 2003r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568; z 2004r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759; z 2005r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457; z 2006r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337; z 2007r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218; z 2008r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458; z 2009r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241; z 2010r. Nr 28, poz. 142, Nr 28, poz. 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675; z 2011r. Nr 117, poz. 679) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005r. Nr 31, poz. 266, Nr 69, poz. 626; z 2006r. Nr 86, poz. 602, Nr 94, poz. 657, Nr 167, poz. 1193, Nr 249, poz. 1833; z 2007r. Nr 128, poz. 902, Nr 173, poz. 1218; z 2010r. Nr 3, poz. 13), Rada Miejska **u c h w a l a**, co następuje:

- § 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Włoszczowa na lata 2011–2015, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.
- § 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy.
- § 3. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

Przewodniczący
Rady Miejskiej


Marian Hebdowski

UZASADNIENIE

Do uchwały Rady Miejskiej we Włoszczowie Nr X/81/11 z dnia 19 sierpnia 2011r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Włoszczowa

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005r. Nr 31, poz. 266 ze zm.) gmina jest zobowiązana do uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, którego zakresem powinny być objęte zagadnienia określone w art. 21 ust. 2 pkt 1–8 ustawy.

Uchwalenie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy umożliwi prawidłowe zgodne z prawem gospodarowanie zasobem mieszkaniowym Gminy Włoszczowa.

Ustawodawca zobowiązał rady gmin do zinwentaryzowania wielkości i stanu technicznego gminnego zasobu mieszkaniowego, określenia w kolejnych pięciu latach wielkości nakładów remontowych, źródeł finansowania, zasad i sposobu zarządzania zasobem mieszkaniowym oraz podjęcia działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Zasady polityki czynszowej, stanowiące fragment programu, są jedyną i niezbędną podstawą prawną umożliwiającą Burmistrzowi Gminy Włoszczowa podjęcie uchwały ustalającej stawkę czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Podjęcie i realizacja uchwały rodzi daleko idące skutki dla społeczności lokalnej.

Zapisy uchwały stanowią również podstawę prawną do tworzenia warunków zaspokojenia przez Gminę Włoszczowa potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej w ramach realizacji zadań własnych gminy.

Zinwentaryzowany, oceniony technicznie oraz podzielony uchwałą na lokale socjalne i lokale mieszkalne komunalny zasób mieszkaniowy prawidłowo posłuży zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych społeczności lokalnej w stopniu podstawowym, a zaplanowany zakres remontów pozwala utrzymać zasób mieszkaniowy w stanie nie pogorszonym.

W świetle powyższego podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne i konieczne.

Załącznik
do Uchwały Nr X/81/11
Rady Miejskiej we Włoszczowie
z dnia 19 sierpnia 2011 roku

**Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Gminy Włoszczowa na lata 2011-2015.**

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

- § 1.1. Gmina nie jest zobowiązana do zwiększania liczby urządzeń technicznych w lokalach mieszkalnych.
2. Mając na uwadze zasady prawidłowej eksploatacji w budynkach mieszkaniowego zasobu gminy, należy w pierwszej kolejności usunąć wady technologiczne zagrażające dekapitalizacją budynku oraz wymienić elementy budynku technologicznie zużyte.
- § 2. Ze względu na wielkość i stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy przewiduje się finansowanie jego utrzymania ze środków własnych lub zewnętrznych.
- § 3. W sytuacjach koniecznych, uzasadnionych okolicznościami, Gmina Włoszczowa może zaspakajać potrzeby mieszkaniowe wspólnoty samorządowej poza gminnym zasobem mieszkaniowym.

Rozdział 2.

**Prognoza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy
Włoszczowa w latach 2011–2015, z podziałem na lokale socjalne
i pozostałe lokale mieszkalne**

- § 4.1. Prognozę wielkości zasobu mieszkaniowego w latach 2011–2015, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne przedstawiono w tabeli 1.

Tabela 1. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego

Lata	Wielkość zasobów			
	liczba mieszkań ogółem	liczba mieszkań komunalnych	liczba mieszkań socjalnych	liczba mieszkań tymczasowych
2011	224	137	86	1
2012	225	129	95	1
2013	217	121	95	1
2014	209	113	95	1
2015	201	105	95	1

2. Prognozę oparto na następujących założeniach:

1) Ustalając wielkość zasobu mieszkaniowego gminy wzięto pod uwagę :

- obowiązki ustawowe gminy w zakresie dostarczania lokali socjalnych i zamiennych,
- potrzeby gminy w zakresie mieszkań wynajmowanych na czas trwania stosunku pracy,
- potrzeby wynikające z przyjętych zasad i kryteriów udzielania pomocy mieszkaniowej przez wynajmowanie mieszkań na czas nieoznaczony i lokali socjalnych.

2) Oceniono ile lokali w zasobie gminy zostało już wynajętych, jako lokale socjalne, a jakie jeszcze można włączyć ze względu na standard i wyposażenie techniczne do zasobu socjalnego oraz jakie działania należy podjąć, aby to włączenie było możliwe.

§ 5.1. Prognozę stanu technicznego gminnego zasobu mieszkaniowego z pominięciem lokali znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych w latach 2011–2015 przedstawiono w tabeli 2.

2. Ze względu na fakt, że gmina posiada udziały w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych nie przekraczających 50% udziałów nie określa się prognozy stanu technicznego dla lokali znajdujących się w tych budynkach. Zgodnie z ustawą z dnia 24 czerwca 1994 o własności lokali (Dz. U. z 2000r. Nr 80, poz. 903 ze zm.) gmina, jako współwłaściciel może jedynie partycypować w kosztach remontów budynków po podjęciu stosownej uchwały przez większość współwłaścicieli.

Tabela 2. Prognoza stanu technicznego gminnego zasobu mieszkaniowego

Tabela 2.1. Prognoza stanu technicznego gminnego zasobu mieszkaniowego						
Lp.	Adres*	Stan techniczny w latach**				
		2011	2012	2013	2014	2015
teren miasta						
1.	ul. Wąska 12	średni	dobry	dobry	dobry	dobry
2.	ul. Wąska 14	średni	dobry	dobry	dobry	dobry
3.	ul. Wąska 16	średni	dobry	dobry	dobry	dobry
4.	ul. Wąska 18	średni	dobry	dobry	dobry	dobry
5.	ul. Dębowa 1	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
6.	ul. Jędrzejowska 10	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
7.	ul. Jędrzejowska 74b	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
8.	ul. Jędrzejowska 79a	niezad.	niezad.	średni	średni	średni
9.	ul. 1-go Maja 19	średni	średni	dobry	dobry	dobry

10.	ul. 1-go Maja 37	średni	dobry	dobry	dobry	dobry
11.	ul. Ogrodowa 8	średni	średni	średni	średni	średni
12.	ul. Kościuszki 10	niezad.	średni	średni	średni	średni
13.	ul. Młynarska 70	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
teren gminy						
14.	Motyczno 9	średni	średni	średni	średni	średni
15.	Rogienice 56	średni	dobry	dobry	dobry	dobry
16.	Nieznanowice 44	niezad.	średni	średni	średni	średni
17.	Nieznanowice 45	średni	średni	średni	średni	średni
18.	Nieznanowice 46	średni	średni	średni	średni	średni
19.	Czarnca, ul. Czarnieckiego 27	niezad.	niezad.	średni	średni	średni
20.	Konieczno 166	średni	średni	średni	średni	średni

* Zależnie od wielkości zasobu należy wpisać adres mieszkania lub adres nieruchomości.

** Stan techniczny można zobrazować najprościej wpisując:

stan dobry – budynek w okresie objętym prognozą nie wymaga napraw,

stan zadowalający – średni – elementy konstrukcji są w dobrym stanie natomiast inne elementy budynku należy naprawić konserwować bądź wymienić (np. wymiana okna, konserwacja pokrycia dachowego, planowana wymiana instalacji wewnętrznych),

stan niezadowolający – uszkodzone elementy konstrukcji, awaryjny stan instalacji zagrażający bezpieczeństwu, zalewanie fundamentów itp.

Rozdział 3.
Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających
ze stanu technicznego budynków i lokali na lata 2011–2015

§ 6. Potrzeby remontowe ilustrują dane w tabeli 3.

Tabela nr 3. Zestawienie potrzeb remontowych w latach 2011–2015

Lp.	Adres	Liczba mieszkań	Pow. mieszkań w m ²	Stan techniczny		
				wymiana okien	malowanie klatki	remont elewacji zewn.
1.	ul. Wąska 12	10	293,41	+	-	+
2.	ul. Wąska 14	12	259,80	+	+	+
3.	ul. Wąska 16	10	270,61	+	+	+
4.	ul. Wąska 18	9	307,48	+	+	+
5.	ul. Dębowa 1	4	167,20	-	-	-
6.	ul. Jędrzejowska 10	19	692,30	-	-	-
7.	ul. Jędrzejowska 74b	1	24,31	+	-	-
8.	ul. Jędrzejowska 79a	1	52	+	+	+
9.	ul. 1-go Maja 19	5	95,92	+	-	+
10.	ul. 1-go Maja 37	3	81,70	-	-	+
11.	ul. Ogrodowa 8	1	59,01	-	-	+
12.	ul. Kościuszki 10	1	24,90	+	-	+
13.	ul. Młynarska 70	2	102,60	-	-	-
14.	Nieznanowice 44	5	214,70	-	+	+
15.	Nieznanowice 45	2	112,20	-	-	-
16.	Nieznanowice 46	2	82,60	-	-	-
17.	Czarnca, ul. Czarnieckiego 27	3	136,60	-	-	+
18.	Konieczno 166	1	27,39	+	+	-
19.	Motyczno 9	2	83,20	+	+	-
20.	Rogienice 56	9	331,10	+	+	+

§ 7. Plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali na lata 2011–2015 przedstawiono w tabeli 4.

Tabela nr 4. Plan remontów w latach 2011–2015

Lp.	Adres	Liczba mieszkań	Pow. mieszkań w m ²	Stan techniczny [rok remontu/ kwota remontu]			
				wymiana okien	malowanie klatki	remont elewacji zewnętrznej	adaptacja na mieszkania
1	ul. Wąska 12, 14, 16, 18	41	1131,30	2012/30.000	2012/6.000	2013-2015/120.000	-
2	ul. 1 Maja 37	3	81,70	-	-	2012/20.000	-
3	ul. 1 Maja 19	5	95,92	2011/2.500	-	2011/10.000	-
4	ul. Jędrzejowska 74b	1	24,31	2013/10.000	-	-	-
5	ul. Jędrzejowska 79a	1	52	2012/4.000	2012/2.000	2013/15.000	-
6	ul. Ogrodowa 8	1	59,01	-	-	2014/25.000	-
7	ul. Kościuszki 10	1	24,90	2012/3.400	-	2015/5.000	-
8	Nieznanowice 44	5	214,70	-	2014/5.000	2015/40.000	-
9	Czarnca, ul. Czarnieckiego 27	3	136,60	-	-	2013/40.000	-
10	Konieczno 166	1	27,39	2012/5.000	2012/500	-	-
11	Motyczno 9	2	83,20	2013/10.000	2012/1.000	-	-
12	Rogienice 56	9	331,10	-	-	-	2011/2012 276.685,26 ¹⁾ / 691.713,15 ²⁾

- ¹⁾ Kwota dofinansowania otrzymana z Banku Gospodarstwa Krajowego na adaptację mieszkań po byłej szkole w Rogienicach.
- ²⁾ Łączny koszt adaptacji mieszkań.

Rozdział 4.
Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2011–2015

§ 8. W latach 2011–2015 planuje się sprzedaż mieszkań w liczbie 42 lokali.

Rozdział 5.
Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 9. Stawkę bazową czynszu oraz czynniki obniżające bądź podwyższające tę stawkę ustala Burmistrz Gminy, wydając w tej sprawie stosowne zarządzenie.

§ 10. Biorąc pod uwagę ograniczone możliwości finansowe najemców mieszkań komunalnych nie planuje się rażąco wysokich podwyżek czynszu jednorazowo, lecz stopniowe w każdym kolejnym roku obowiązywania programu.

W tym celu ustala się, co następuje:

- 1) Przyjmuje się, że stawka bazowa czynszu nie będzie podwyższana częściej niż jeden raz w roku,
- 2) Wzrost stawki bazowej nie może przekroczyć w kolejnych latach 10% w skali roku stawki obowiązującej,
- 3) Suma czynników obniżających lub podwyższających stawkę bazową nie może przekroczyć 35%,
- 4) Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy Włoszczowa,
- 5) Odszkodowanie za używanie lokalu bez tytułu prawnego, uiszczanie co miesiąc do dnia opróżnienia lokalu, z zastrzeżeniem art. 18 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminnym i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.) ustala się w wysokości 3% wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku.

Rozdział 6.
**Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi
w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany
w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Włoszczowa
w latach 2011–2015**

§ 11. Ustala się następujące podstawowe zasady strategiczne zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy:

- 1) należy utrzymać, a tam, gdzie zachodzi taka konieczność, poprawić stan techniczny lokali mieszkalnych i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.
- 2) mieszkania wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą być sprzedawane dotychczasowym najemcom lub w drodze przetargu.

§ 12. Gmina zarządza mieszkaniowym zasobem w sposób bezpośredni.

§ 13. Nie przewiduje się zmian organizacyjno-prawnych w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy, przy dopuszczeniu zmian strukturalnych związanych z prywatyzacją usług.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2011– 2015

§ 14. Wobec ustalonego w § 2 zapisu oraz stosownie do postanowień określonych w § 12 przyjmuje się jako zasadę, że źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2011–2015 będą dochody własne Gminy Włoszczowa oraz środki pochodzące z zewnętrznych źródeł, m.in. dotacja Banku Gospodarstwa Krajowego.

Rozdział 8.

Wysokość wydatków w latach 2011– 2015, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne oraz wpływy z gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 15.1. Wysokość wydatków w latach 2011–2015 z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, a także wydatki inwestycyjne oraz wpływy z gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy przedstawiono w tabeli 5.

Tabela 5. Zestawienie wpływów i wydatków w latach 2011–2015

Wpływy i wydatki w zł w poszczególnych latach*	2011	2012	2013	2014	2015	łącznie
Wpływy z gospodarki mieszkaniowej	112.700	109.200	106.800	99.600	93.600	521.900
Wpływy ze sprzedaży mieszkań	50.000	40.000	40.000	40.000	40.000	210.000
Koszt planowanych remontów	60.000	61.200	62.400	63.600	65.000	312.200
Koszt utrzymania części wspólnej	26.400	26.700	27.000	27.300	27.600	135.000
Koszty eksploatacji	26.500	26.800	27.100	27.400	27.700	135.500
Nadwyżka	49.800	34.500	30.300	21.300	13.300	149.200

* Łączną wartość wpływów i wydatków zaokrąglono do 100 zł.

2. Wysokość wpływów oszacowano przyjmując następujące założenia:
Przyjęto coroczną sprzedaż lokali w ilości 8 o łącznej powierzchni użytkowej 320m²
oraz wzrost stawki bazowej czynszu w latach 2011-2013 o 5% i w latach 2014-2015
o 3%.

Rozdział 9.

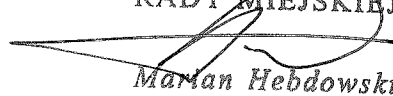
Zasady poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 16. Ustalone realne potrzeby remontowe i plan remontów przedstawione w rozdziale 3 Programu wskazują, że nie jest konieczne wyłączenie lokali z eksploatacji w celu wykonania remontu. Mając powyższe na względzie nie przewiduje się zamian lokali przeprowadzanych w związku z remontami budynków i lokali.

§ 17. Stan zasobu mieszkaniowego gminy Włoszczowa nie wymusza planowania sprzedaży lokali w celu racjonalizacji gospodarowania zasobem mieszkaniowym; co nie uchybia planom sprzedaży określonym w rozdziale 4 Programu.

§ 18. Należy podjąć wszelkie przewidziane prawem środki w celu umożliwienia najemcom zawarcia bezpośrednich umów na dostawę do lokalu mediów i usług, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 8 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005r. Nr 31, poz. 266 ze zm.).

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ



Marian Hebdowski