

Uchwała nr XI/43/2011  
Rady Miejskiej Ząbkowic Śląskich  
z dnia 18 kwietnia 2011 roku

w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Ząbkowice Śląskie w latach 2011-2015.”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 oraz art. 40 ust. 1 i ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym ( Dz.U. Nr 142, z 2001 r. poz. 1591 ze zmianami) 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. Nr 31 z 2005 r., poz. 266, ze zmianami )

Rada Miejska Ząbkowic Śląskich uchwala, co następuje :

§ 1 Uchwala się „ Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Ząbkowice Śląskie w latach 2011-2015.

§ 2 Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Ząbkowic Śląskich.

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

Przewodniczący Rady

*Andrzej Dominiak*  
Andrzej Dominiak

## Uzasadnienie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 oraz art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym ( Dz.U. Nr 142, z 2001 r. poz. 1591 ze zmianami) 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. Nr 31 z 2005 r., poz. 266, ze zmianami ) wskazuję potrzebę uchwalenia „ Wieloletniego program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Ząbkowice Śląskie w latach 2011-2015.”

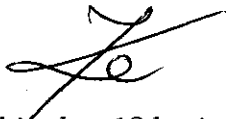
Sporządziła :  
Inspektor ds. lokalowych



Referujący :  
Kierownik Wydziału :



Radca Prawny :



Ząbkowice Śląskie dn., 18 kwietnia 2011 r.

**„Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Ząbkowice Śląskie w latach 2011-2015”**

**Postanowienia ogólne**

Głównym celem Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ząbkowice Śląskie na lata 2011-2015, zwanego dalej „Programem”, jest dążenie do racjonalnego i efektywnego gospodarowania posiadanym zasobem mieszkaniowym. Program stanowi formalną podstawę realizacji zadania własnego gminy w zakresie tworzenia warunków do zaspakajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej Gminy Ząbkowice Śląskie i zawiera programy operacyjne, których tematykę określa ściśle art. 21 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego z dnia 21 czerwca 2001 roku (Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zmianami).

Działania dotyczące mieszkalnictwa mają za zadanie :

1. utrzymanie zasobu na dobrym poziomie technicznym
2. zaspokojenie niezbędnych potrzeb mieszkaniowych przez Gminę Ząbkowice Śląskie zwaną dalej „Gminą”
3. tworzenie warunków do poprawy sytuacji mieszkaniowej wspólnoty samorządowej - gospodarstw domowych o niskich dochodach.

Uchwalony Program ustala się na kolejne lata działania 2011-2015.

Program zakresem swoim obejmuje :

- I. prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach 2011-2015 z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne
- II. analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali
- III. planowaną sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2011-2015
- IV. zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu
- V. sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania zasobem Gminy
- VI. źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej
- VII. wysokość wydatków z kolejnych lat 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
- VIII. opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy a w szczególności :
  - a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali
  - b) planowaną sprzedaż lokali

Najem komunalnych lokali mieszkalnych jest najbardziej powszechną formą korzystania z mieszkań przede wszystkim na terenach miejskich. Od początku powstania II Rzeczypospolitej próbowano regulować przydział mieszkań dla ludzi najbardziej potrzebujących.

Pierwsza ustawa w Polsce o ochronie lokatorów datuje się od 28 czerwca 1919 roku. Ustawa ta i następne przewidywały określone procedury przydzielania mieszkań osobom znajdującym się w trudnej sytuacji materialnej, które nie mogły mieszkania kupić bądź wynająć od osób prywatnych.

W okresie transformacji ustrojowej w naszym kraju, to znaczy po 1990 roku, 11 listopada 1994 r. weszła w życie ustawa o najmie lokali i dodatkach mieszkaniowych, której postanowienia zmierzały do urynkwienia tej dziedziny naszego życia gospodarczego, aczkolwiek pojawiły się dodatki mieszkaniowe, które złagodziły skutki tego zamierzenia.

W zmieniających się warunkach gospodarczych, a przede wszystkim społecznych okazało się, że rozwiązania tej ustawy nie w pełni chronią ludzi najuboższych, dlatego Parlament uchwalił w 2001 roku ustawę o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz nową, oddzielną ustawę o dodatkach mieszkaniowych. Nowe akty prawne przewidują szczególną ochronę lokatorów mieszkań komunalnych, którzy w nowych warunkach ekonomicznych nie są w stanie we własnym zakresie podołać wyzwaniom gospodarki rynkowej. W ten sposób Państwo Polskie wyszło naprzeciw oczekiwaniom społecznym, łagodząc trudne dla obywateli naszego kraju przejście z gospodarki uspołecznionej do gospodarki rynkowej. Nowo wydana ustawa zawiera przede wszystkim wszechstronną ochronę najemców lokali mieszkalnych, w tym komunalnych i innych właścicieli niż gmina. Ponadto gmina jako jednostka samorządowa ma obowiązek zapewnić lokale osobom o najniższych dochodach, szczególnie traktując osoby bezdomne, bezrobotne, niepełnosprawne, emerytów i rencistów, rodziców samotnie wychowujących dzieci, rodziny wielodzietne, obłożnie chorych i kobiety w ciąży - wszystkie te grupy nie podlegają eksmisjom bez prawa do lokalu socjalnego i objęte są wszechstronną pomocą socjalną.

#### **I. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2011-2015 z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.**

##### **Wielkość zasobów mieszkaniowych - stan na 30 września 2010 roku**

Zasób mieszkaniowy gminy tworzy 652 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 29 688,31 m<sup>2</sup> z czego 74 lokali o powierzchni 3 660,12m<sup>2</sup> to mieszkania w 24 budynkach stanowiących 100 % własność gminy a pozostałe znajdują się w małych i dużych wspólnotach mieszkaniowych.

W małych wspólnotach mieszkaniowych znajduje się 259 lokali komunalnych o łącznej powierzchni użytkowej 16 815,29 m<sup>2</sup> - stanowi to 225 budynków.

W dużych wspólnotach mieszkaniowych znajduje się 319 mieszkań w 64 budynkach o łącznej powierzchni użytkowej 9 212,86 m<sup>2</sup>, z czego 118 lokali jest we wspólnotach, które powołały własny zarząd.

Istniejące budownictwo komunalne jest zróżnicowane i należy zaznaczyć, że większość tych obiektów została wybudowana przed 1945 rokiem, co obrazuje poniższa tabela :

Rok budowy	Ilość budynków
Do 1945	23
1946-1959	-
1960-1970	-
1971-1980	1
1981-1990	-
1991-2000	-
Razem	24

### Prognozowana wielkość zasobów mieszkaniowych

Rok	Ilość lokali mieszkalnych	Pow. użytkowa w m <sup>2</sup>	Ilość lokali socjalnych	Pow. użytkowa w m <sup>2</sup>
2011	605	29017	56	1695
2012	561	26 928	59	1784
2013	520	24 989	62	1877
2014	482	23 190	65	1975
2015	447	21 520	68	2078

### Zapotrzebowanie na mieszkania komunalne i socjalne

Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy. Gmina na zasadach przewidzianych w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego zapewnia lokale socjalne i zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.

Zasadniczym problemem jest jednak niewystarczająca liczba lokali socjalnych, niezbędna do płynnego dostarczania takich mieszkań zarówno z tytułu niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych osobom posiadającym bardzo niskie dochody, jak również osobom uprawnionym do przydziału takiego lokalu na mocy orzeczonych wyroków eksmisyjnych. Należy podkreślić, że w przypadku niedostarczenia przez gminę lokali socjalnych, którym sąd w wyroku orzekającym eksmisję przyznał uprawnienie do lokalu socjalnego, wierzycielowi przysługuje zgodnie z art. 18 ust.5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, roszczenie odszkodowawcze.

Tak więc na gminie ciąży nie tylko obowiązek przydziału mieszkań socjalnych wszystkim osobom uprawnionym na mocy wyroku sądowego, ale również wypłacanie odszkodowania z tytułu niedostarczenia takich lokali.

Głównymi powodami eksmisji najemców z lokali mieszkalnych są :

- zaległości w opłatach czynszowych
- zamieszkiwanie w lokalu bez tytułu prawnego
- podnajem lokalu osobie trzeciej bez zgody właściciela
- rażące lub uporczywe naruszanie zasad porządku domowego
- przemoc w rodzinie

Podkreślenia wymaga fakt, iż największy odsetek stanowią jednak eksmisje z tytułu zaległości w opłatach czynszowych, pomimo daleko idącej pomocy świadczonej najemcom mieszkań w niedostatku poprzez rozkładanie zaległości na raty bądź wypłacanie dodatków mieszkaniowych. mieszkaniowych związku z nowelizacją Kodeksu cywilnego, od 5 lutego 2005 r. eksmisja nie może być wykonywana na tzw. „bruk „ , ponieważ stosownie do brzmienia art. 1046, eksmisje dłużnika na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu , z którego nie wynika prawo do lokalu socjalnego, wykonywana jest do pomieszczenia tymczasowego w przypadku jeżeli eksmitowany nie opróżni dobrowolnie zajmowanego lokalu, z którego ma orzeczoną eksmisję. Dodać należy , że obowiązująca ustawa o ochronie praw lokatorów nie przewiduje tego typu pomieszczeń. Mając na uwadze ciągły deficyt lokali socjalnych Gmina podejmuje różne działania mające na celu realizację uregulowań ustawowych. Poniżej przedstawia się dane dotyczące zapotrzebowania na lokale z mieszkaniowego zasobu gminy na dzień 30 września 2010 r. sporządzone w oparciu o :

- ilość osób zakwalifikowanych do przydziału lokalu komunalnego i socjalnego a które w dalszym ciągu oczekują na jego przydział 33 osoby.
- orzeczone eksmisje 4
- ilość wniosków oczekujących na rozpatrzenie -80

Ponadto należy zaznaczyć, że Gmina zobowiązana jest również do zapewnienia lokali socjalnych w razie klęski żywiołowej jak np. pożar, powódź, katastrofa budowlana, nieprzewidziane zjawiska atmosferyczne, itp., dlatego też powinna dysponować wolnymi lokalami z przeznaczeniem na ten cel.

W przypadku wystąpienia takiego zdarzenia Gmina nie posiadając wolnych mieszkań zmuszona jest zakwaterować osoby dotknięte tragedią w hotelu, do czasu pozyskania lokali zastępczych i ponieść z tego tytułu koszty.

## **II. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na lata 2011-2015.**

Większość mieszkaniowego zasobu gminy stanowią budynki, których wiek sięga znacznie powyżej 50 lat. Ze względu na wiek budynków oraz brak od wielu lat należytej bieżącej konserwacji zasoby mieszkaniowe uległy wcześniejszemu zużyciu i wymagają remontów kapitalnych. Dotyczy to wymiany stropów, naprawy dachów, modernizacji instalacji wodno- kanalizacyjnej, wymiany stolarki okiennej i drzwiowej. Zdecydowana większość budynków wymaga działań termoizolacyjnych. Powszechną wadą zwłaszcza budynków wzniesionych przed 1945 r. jest wadliwa izolacja pozioma i pionowa ścian fundamentowych lub jej całkowity brak. Z powodu ograniczonych środków finansowych nie wykonuje się niezbędnych modernizacji, remontów i wyburzeń.

Obecnie w gminie jest 5 budynków przeznaczonych do kapitalnego remontu bądź rozbiórki, w tym 5 stanowi 100 % własności gminy natomiast 0 wspólnot mieszkaniowych. Przy ocenie stanu technicznego istniejącej substancji mieszkaniowej jako priorytetowe uznaje się remonty wynikające z wymogów bezpieczeństwa dla życia i zdrowia ludzi, a w szczególności konstrukcje budynków, dachów, kominy, piece grzewcze, stolarkę okienną i drzwiową , instalacje i przyłącza elektryczne i gazowe oraz podłączenia kanalizacyjne.

Jako standard docelowy uznaje się przeprowadzenie remontów zmierzających do poprawy warunków i funkcjonalności zasobów mieszkaniowych gminy.

**Zestawienie potrzeb konserwacyjnych i remontów bieżących na lata 2011-2015**

**2011 rok**

Rodzaj zadania	Ilość budynków	Ilość w sztukach	Szacunkowy koszt zadania
Remonty dachów	1	1	10 000
Remonty kominów	1	1	3 000
Remonty pieców kaflowych	18	18	45 000
Wymiana stolarki okiennej	26	65	42 000
Wymiana stolarki drzwiowej	27	36	37 000
Instalacje i przyłącza elektryczne	14	14	13 400
Instalacje i przyłącza gazowe	2	6	12 000
Podłączenia kanalizacyjne	-	-	-
<b>Razem</b>			<b>162 000</b>

W związku z ograniczonymi w budżecie Gminy Ząbkowice Śląskie na rok 2011 środkami finansowymi przeznaczonymi na konserwacje i remonty bieżące wykazane w powyższym zestawieniu dopuszcza się realizację w/w zadań wyłącznie w przypadkach zagrażających zdrowiu i życiu najemców po uzyskaniu pisemnej zgody Burmistrza Ząbkowic Śląskich.

**2012 rok**

Rodzaj zadania	Ilość budynków	Ilość w sztukach	Szacunkowy koszt zadania
Remonty dachów	5	5	130 000
Remonty kominów	5	5	40 000
Remonty pieców kaflowych	22	24	72 000
Wymiana stolarki okiennej	24	70	56 000
Wymiana stolarki drzwiowej	16	30	40 000
Instalacje i przyłącza elektryczne	4	12	36 000
Instalacje i przyłącza gazowe	-	-	-
Podłączenia kanalizacyjne	-	-	-
<b>Razem</b>			<b>374 000</b>

**2013 rok**

Rodzaj zadania	Ilość budynków	Ilość w sztukach	Szacunkowy koszt zadania
Remonty dachów	3	3	75 000
Remonty kominów	3	3	30 000
Remonty pieców kaflowych	19	21	65 000
Wymiana stolarki okiennej	18	60	48 000
Wymiana stolarki drzwiowej	20	37	51 000
Instalacje i przyłącza elektryczne	4	14	42 000
Instalacje i przyłącza gazowe	4	14	28 000
Podłączenia kanalizacyjne	6	18	24 000
Razem			363 000

**2014 rok**

Rodzaj zadania	Ilość budynków	Ilość w sztukach	Szacunkowy koszt zadania
Remonty dachów	2	2	55 000
Remonty kominów	2	2	15 000
Remonty pieców kaflowych	20	21	65 000
Wymiana stolarki okiennej	25	70	58 000
Wymiana stolarki drzwiowej	18	14	42 000
Instalacje i przyłącza elektryczne	5	14	42 000
Instalacje i przyłącza gazowe	5	14	10 000
Podłączenia kanalizacyjne	5	15	20 000
Razem			307 000



**2015 rok**

Rodzaj zadania	Ilość budynków	Ilość w sztukach	Szacunkowy koszt zadania
Remonty dachów	2	2	80 000
Remonty kominów	2	2	20 000
Remonty pieców kaflowych	28	30	84 000
Wymiana stolarki okiennej	26	72	57 000
Wymiana stolarki drzwiowej	20	35	45 000
Instalacje i przyłącza elektryczne	7	32	96 000
Instalacje i przyłącza gazowe	7	32	64 000
Podłączenia kanalizacyjne	3	12	15 000
Razem			461 000

W oparciu o przedstawioną analizę potrzeb należy przede wszystkim w latach 2011-2015 w ramach środków przeznaczonych na bieżącą eksploatację uwzględnić potrzeby wskazane w powyższych tabelach a w ramach środków planowanych na remonty i modernizacje przeprowadzić remonty kapitalne 5 budynków.

**Poniżej przedstawia się plan remontów kapitalnych budynków komunalnych  
w latach 2011-2015**

Rok	Adres	Szacunkowy koszt zadania
2011	Rynek 46	64 088
	W tym dotacja LPR-u	44 862
2012	Konopnicka 10	150 000
2013	Ziębicka 12	120 000
2014	Poprzeczna 9	100 000
2015	Pawłowice 33	140 000
	Ogółem	570 000
	W tym z LPR-u	44 862

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 małych i dużych 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 % własności 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.

### Plany remontowe „Małych wspólnot mieszkaniowych „ na lata 2011-2015

#### 2011 rok

Rodzaj zadania	Ilość budynków	Ilość w sztukach	Szacunkowy koszt zadania
Remont elewacji i dachów	19	32	1 904 500
W tym dotacja z LPR-u	15	26	954 245
Roboty elektryczne	5	5	50 000

#### 2012 rok

Rodzaj zadania	Ilość budynków	Ilość w sztukach	Szacunkowy koszt zadania
Remont elewacji i dachów	34	22	587 890
W tym dotacja z LPR-u	11	37	207 290
Roboty elektryczne i kanaliz.	12	12	130 000

#### 2013 rok

Rodzaj zadania	Ilość budynków	Ilość w sztukach	Szacunkowy koszt zadania
Remont elewacji i dachów	19	23	1 076 330
W tym dotacja z LPR-u	11	15	413 335
Roboty elektryczne i gazowe	9	9	78 000

#### 2014 rok

Rodzaj zadania	Ilość budynków	Ilość w sztukach	Szacunkowy koszt zadania
Remont dachów	8	8	245 000
Roboty elektryczne i gazowe	10	10	65 000

#### 2015 rok

Rodzaj zadania	Ilość budynków	Ilość w sztukach	Szacunkowy koszt zadania
Remont dachów	9	9	264 000
Roboty elektryczne i gazowe	9	9	90 000

**Plany remontowe „ Dużych wspólnot mieszkaniowych „ na lata 2011-2015**

**2011 rok**

Rodzaj zadania	Ilość budynków	Ilość w sztukach	Szacunkowy koszt zadania
Remont elewacji i dachów	9	10	795 000
W tym dotacja LPR-u	5	6	358 660
Roboty elektryczne i kanaliz.	2	2	22 000

**2012 rok**

Rodzaj zadania	Ilość budynków	Ilość w sztukach	Szacunkowy koszt zadania
Remont dachów	2	2	62 000
Roboty elektryczne i kanaliz.	2	2	20 000

**2013 rok**

Rodzaj zadania	Ilość budynków	Ilość w sztukach	Szacunkowy koszt zadania
Remont dachów	3	3	80 000
Roboty elektryczne i gazowe	3	3	26 000

**2014 rok**

Rodzaj zadania	Ilość budynków	Ilość w sztukach	Szacunkowy koszt zadania
Remont dachów	1	1	48 000
Roboty elektryczne i gazowe	2	2	22 000

**2015 rok**

Rodzaj zadania	Ilość budynków	Ilość w sztukach	Szacunkowy koszt zadania
Remont dachów	2	2	22 000
Roboty elektryczne i gazowe	2	2	12 000

**Plan remontów kapitalnych budynków „ Dużych wspólnot mieszkaniowych „ mieszkaniowych latach 2011-2015**

Rok	Adres	Szacunkowy koszt zadania
2011	Rynek 32	62 225

Lokalny Program Rewitalizacji Ząbkowice Śląskich w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Dolnośląskiego na lata 2007-2013 pozwoli na remonty 34 budynków w obszarze starego miasta. Możliwość uzyskania dofinansowania przedstawiają poniższe tabele uwzględniające listę podstawową i rezerwową budynków zakwalifikowanych do LPR na lata 2010-2013.

**Ząbkowice Śląskie 1  
LISTA PODSTAWOWA**

Nazwa projektu	Wnioskodawca	Całkowita wartość projektu w PLN	Wartość wnioskowanego dofinansowania w PLN ( szacunek w EURO)	Okres realizacji projektu	Przewidywane wnioski o płatność w kolejnych latach w PLN
1	2	3	4	5	6
<b>Zadanie nr 1</b> - rewitalizacja budynków mieszkalnych Rynek 47,48,50,51,52 ( 33 osoby)	Z upoważnienia wspólnot mieszkaniowych zarządcą nieruchomości	891 564,07	409 315 (91 143)	4 kw. 2010 r. 2 kw. 2011 r. 3 kw. 2011 r.	9 749 197 794 201 772
<b>Zadanie nr 2</b> - rewitalizacja budynku mieszkalnego Rynek 55 ( 25 osób)	Z upoważnienia wspólnoty mieszkaniowej zarządcą nieruchomości	311 814,38	146 683 (32 662)	4 kw. 2010 r. 2 kw. 2011 r. 3 kw. 2011 r.	5 950 77 065 63 668
<b>Zadanie nr 3</b> - rewitalizacja budynków mieszkalnych Rynek 40,42,44,45,46(55 os)	Z upoważnienia wspólnot mieszkaniowych oraz Gminy Ząbkowice Śląskie zarządcą nieruchomości	572 490,28	291 770 (64 968)	4 kw. 2010 r. 2 kw. 2011 r. 3 kw. 2011 r.	16 695 136 119 138 955
<b>Zadanie nr 4</b> - rewitalizacja budynków mieszkalnych Rynek 31,32,35,36,37,38 ( 66 osób)	Z upoważnienia wspólnot mieszkaniowych zarządcą nieruchomości	511 237,13	303 304 ( 67 536)	4 kw.2010 r. 2 kw. 2011 r. 3 kw.2011 r.	21 817 138 563 142 924

Zadanie nr 5 - rewitalizacja budynków mieszkalnych Św. Wojciecha 1,4,5,10 (36 os)	Z upowaznienia wspólnoty mieszkaniowej zarządca nieruchomości	405 948,76	206 694 (46 024)	4 kw. 2010 r. 2 kw. 2011 r. 3 kw. 2011 r.	14 176 94 229 98 289
	<b>RAZEM</b>	<b>2 693 054,62</b>	<b>1 357 776 (302 333)</b>		<b>1 357 766 50,42%</b>

Kurs EURO wg NBP w dniu 30.01.2009 r. 1 EUR = 4,4909 PLN  
Limit LPR -u w obszarze mieszkalnictwa dla gminy Zabkowice Śląskie 360 676 EUR.

Ząbkowice Śląskie 2

**LISTA REZERWOWA**

Nazwa projektu	Wnioskodawca	Całkowita wartość projektu w PLN	Wartość wnioskowanego o dofinansowanie w PLN ( szacunek w EUR)	Okres realizacji projektu	Przewidywane wnioski o płatność w kolejnych latach w PLN
1	2	3	4	5	6
Zadanie nr 1 - rewitalizacja budynków mieszkalnych Grunwaldzka 7,9,11,13,21,23, Jana Pawła I 1-3 ( 74 osoby)	Z upoważnienia wspólnot mieszkaniowych zarządcą nieruchomości	466 000	235 714 ( 52 487 )	3 kw. 2012 r. 3 kw. 2013 r.	78 573 157 141
Zadanie nr 2 - rewitalizacja budynków mieszkalnych Krzywa 3,6,7,8,10 ( 91 osób)	Z upoważnienia wspólnot mieszkaniowych oraz Gminy Ząbkowice Śląskie zarządcą nieruchomości	755 900	382 350 (85 139)	3 kw. 2012 r. 3 kw. 2013 r.	127 451 254 899
Zadanie nr 3 - rewitalizacja budynku mieszkalnego Konopnickiej 1 ( 15 osób)	Z upoważnienia wspólnoty mieszkaniowej zarządcą nieruchomości	198 320	100 313 ( 22 337 )	3 kw. 2012 r. 3 kw. 2013 r.	33 439 66 874
	<b>RAZEM</b>	<b>1 420 220</b>	<b>718 377 ( 159 963 )</b>		<b>718 377 50,82 %</b>

Kurs Euro wg NBP w dniu 30.01.2009; 1 EUR =4,4909 PLN

### **III. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2011-2015**

Gmina podejmuje działania zmierzające do prywatyzacji komunalnych zasobów mieszkaniowych, które wyrażają się głównie w stosowanych obniżkach i bonifikatach od ustalonej ceny sprzedaży. Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy zbywane są w oparciu o ustawę o gospodarce nieruchomościami i uchwałę Nr VI/22/2010 Rady Miejskiej Ząbkowic Śląskich z dnia 02 czerwca 2010 r. Nabywaniu własności lokali sprzyjają obowiązujące w tym zakresie przepisy i zgodnie z przyjętymi zasadami w latach 2011-2015 planuje się sprzedać około 175, po 35 w każdym roku. Lokale zbywane są najemcom na zasadach preferencyjnych zachęcających do całkowitego wykupu lokali w poszczególnych budynkach.

Należy przyznać, że zastosowany w gminie stopień bonifikat od cen sprzedaży lokali mieszkalnych nie wpływa korzystnie na wzrost wpływu środków finansowych do budżetu gminy, niemniej jednak dzięki tak zastosowanej polityce utrzymuje się dość wysokie tempo prywatyzacji sektora mienia komunalnego. Ponadto powstają Wspólnoty Mieszkaniowe, które wpływają na ich finansowanie i bardziej racjonalne gospodarowanie oraz wykorzystanie wspólnego mienia.

Biorąc pod uwagę aspekt realizacji przez gminę zadań własnych nałożonych przez ustawodawcę, sprzedaż lokali nie może być przypadkowa i w żadnym stopniu nie może pogarszać warunków gospodarowania tym zasobem. Gmina będzie dążyć do posiadania takich zasobów mieszkaniowych, które zabezpieczać będą niezbędną ilość lokali socjalnych i lokali przeznaczonych do wynajmowania zgodnie z zasadami określonymi w uchwale Rady Miejskiej Ząbkowic Śl. 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.

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

Zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, do kompetencji Rady Miejskiej należy ustalanie wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, w tym zasad polityki czynszowej ( art. 7 ustawy).

Zasady polityki czynszowej powinny prowadzić do takiego kształtowania stawek, które pozwoliłyby zapewnić samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej tak, aby pokrywały koszty bieżącego utrzymania budynków oraz przynajmniej, zgodnie z art. 8a ustawy o ochronie lokatorów zwrot kapitału. Takie założenie jest jednak trudne do osiągnięcia z uwagi na postępujące ubożenie społeczeństwa, a wysokość stawki czynszu ustalonej dla zasobów gminnych nie może przekroczyć 3 % wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku.

Przy ustalaniu stawek czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Ząbkowice Śląskie oraz kształtowania polityki czynszowej stosowane będą poniższe kryteria i zasady :

1. Na miesięczny czynsz najmu za 1 m<sup>2</sup> lokalu składają się dwa elementy :
  - stały - zwany stawką bazową
  - zmienny - zwany stawką jakościową

2. Stawka bazowa powinna wynosić 80 % stawki wyjściowej  
3. Stawka wyjściowa nie może przekroczyć 3 % z 1/12 części wskaźnika przeliczeniowego koszty odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, którego wartość ustala Wojewoda

4. Stawka jakościowa dla każdego lokalu jest obliczana indywidualnie wg metryki lokalu oraz przeglądu w obecności najemcy, która uwzględnia następujące składniki :

**a) obniżki jakościowe :**

- brak instalacji wodnej lub kanalizacyjnej w mieszkaniu - 10 %
- czasowe wyłączenie części mieszkania ze względu na konieczność przeprowadzenia remontu przez wynajmującego - 10 %
- wc poza budynkiem - 10 %
- wc w budynku poza mieszkaniem - 5 %
- mieszkanie na terenie wsi gminnych - 1 %

**c) wyżki jakościowe :**

- położenie lokalu w budynku

- suterena, parter, 3 i wyższe piętro - 0 %
- piętra 1 i 2 z wyjątkiem poddaszy - 5 %
- inne elementy : taras. Loggia, balkon, strych indywidualny, dodatkowa piwnica, dodatkowe pomieszczenie gospodarcze na zewnątrz budynku, po 3 % za każdy element, lecz nie więcej niż 2 elementy

- typ ogrzewania :

- c.o sieciowe lub etażowe bezobsługowe - 15 %
- c.o etażowe inne - 10 %
- ogrzewanie elektryczne - 5 %

- instalacja gazowa w lokalu - 15 %

- wc samodzielne - 5 %

5. Podwyższenie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy.

6. Suma stawki bazowej i stawki jakościowej wynikającej z uzyskanej liczby procentów, obliczonej indywidualnie dla każdego lokalu, pomnożoną przez wielkość powierzchni lokalu liczoną w metrach kwadratowych daje wysokość miesięcznego czynszu za dany lokal.

7. Obliczeń stawki za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego dokonuje zarządca.

8. Wysokość czynszu za najem lokalu mieszkalnego strony określają w umowie najmu.

9. Zarządca zobowiązany jest przedstawić najemcy pełne rozliczenie czynników wpływających na wzrost lub zmniejszenie stawki czynszowej w postaci metryki lokalu.

10. Jeżeli w czasie trwania najmu najemca dokonał ulepszeń lokalu wynajmujący nalicza mu nową stawkę czynszową wg niniejszych zasad, pod warunkiem zawarcia z najemcą umowy określającej sposób rozliczenia ulepszeń.

11. W razie braku środków własnych zarządca może zawrzeć odrębną umowę , na mocy której najemca dokona stosownych prac remontowych i wymiany urządzeń.

- Remont winien być wykonany wg kosztorysu sporządzonego przez zarządcę i wykonany pod jego nadzorem

- Zarządca wyznacza najemcy termin zakończenia remontu, nie dłuższy jednak niż trzy miesiące



- Zmiana umowy najmu następuje po zakończeniu remontu stwierdzonego protokołem odbioru. Koszty remontu stanowią podstawę do 50 % zwolnienia z czynszu aż do wyczerpania uznanej kwoty poniesienia nakładów.

12. Najemca wpłaca czynsz na rachunek bankowy wynajmującego.

13. Obowiązek płacenia czynszu spoczywa na najemcach oraz wszystkich pełnoletnich mieszkańcach mieszkań i lokali socjalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

14. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany uiszczać opłaty za energię elektryczną, ciepłą, gaz, wodę oraz inne świadczenia za odbiór nieczystości stałych i płynnych.

15. Jeżeli opłaty, o których mowa w pkt.14 mają być płatne za pośrednictwem wynajmującego, termin płatności strony określają w umowie najmu.

16. Wynajmujący może podwyższać czynsz wypowiedając wysokość czynszu dotychczasowego z zachowaniem terminu wypowiedzenia.

17. Jeżeli strony w umowie najmu nie ustaliły terminu dłuższego, wówczas termin wypowiedzenia wysokości czynszu wynosi jeden miesiąc.

18. Wypowiedzenie czynszu powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie.

19. Spory o wysokość czynszu i opłat umownych rozstrzyga sąd.

20. Roszczenie o zapłatę czynszu i opłat, wynajmujący może skierować przeciwko najemcy lub stale zamieszkującym z nim osobom.

21. Jeżeli najemca opóźnia się z uiszczaniem opłaty czynszu, wynajmujący naliczać będzie odsetki ustawowe za czas opóźnienia, zgodnie z obowiązującymi w tym czasie przepisami szczególnymi.

22. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

23. Wysokość stawki wyjściowej określa Burmistrz Ząbkowic Śląskich.

24. Wymiar czynszu za lokale mieszkalne ma zastosowanie do :

- lokali, na które umowy są zawarte na czas nieokreślony

- lokali zamiennych

-lokali, których najem związany jest ze stosunkiem pracy.

25. Warunkiem umożliwiającym przyznanie obniżki czynszu jest osiągnięcie w Gminie poziomu czynszu w wysokości nie mniejszej niż 3 % wartości odtworzeniowej lokali.

26. Obniżkę czynszu na okres 12 miesięcy przyznaje Burmistrz Ząbkowic Śląskich w drodze indywidualnych decyzji na wniosek najemcy.

27. Kryterium metrażu lokali, kwalifikujących się do ubiegania o przyznanie obniżki czynszu oraz pojęcie dochodu określa Ustawa o dodatkach mieszkaniowych.

28. Dochód osiągany na jednego członka rodziny w okresach ostatnich trzech miesięcy kwalifikujący do przyznania obniżki czynszu wynosi :

- od 75% do 50% najniższej emerytury brutto - 10 % obniżki

- od 49% do 25% najniższej emerytury brutto - 30 % obniżki

- od 24% do 1% najniższej emerytury brutto - 50 % obniżki

- brak dochodu - 70 % obniżki

## V. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy

1. Gmina powierzyła zarządzanie swoim zasobem utworzonej w 2009 roku Firmie Nieruchomości Ząbkowickie POWIERNIK Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ząbkowicach Śl. przy ul. Powstańców Warszawy 5.
2. Zasady finansowania i zarządzania zasobem gminnym zawiera umowa Nr 01/2009 o zarządzanie i administrowanie gminnym zasobem mieszkaniowym zawarta w dniu 31 lipca 2009 roku.
3. Docelowo jednostka zarządzająca mieszkaniowym zasobem Gminy może przybrać inne formy prawne.

## VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2011-2015

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są :

- dochody z czynszów za lokale mieszkalne
- wpływu z opłat za najem lokali użytkowych i pomieszczeń niemieszkalnych
- dodatki mieszkaniowe
- środki z budżetu Gminy w formie dotacji przedmiotowej
- środki z budżetu Gminy na przeprowadzenie niezbędnych remontów

## VII. Plan nakładów finansowych na bieżącą eksploatację budynków w latach 2011-2015

Rodzaj wydatków	2011	2012	2013	2014	2015
Koszty bieżącej eksploatacji	517 800	502 000	506 000	479 000	490 000
Koszty remontów i modernizacji	162 000	374 000	363 000	307 000	461 000
Wydatki inwestycyjne gminy	64 088	150 000	120 000	100 000	140 000
<b>ogółem</b>	<b>743 888</b>	<b>1 026 000</b>	<b>989 000</b>	<b>886 000</b>	<b>1 091 000</b>

Należy zaznaczyć, że plan wydatków inwestycyjnych Gminy w latach 2010-2012 określa Wieloletni Plan Inwestycyjny wprowadzony uchwałą Rady Miejskiej Ząbkowic Śląskich nr I/1/10 z dnia 20 stycznia 2010 r.

**Wysokość wydatków związanych z pokryciem kosztów zarządu nieruchomością wspólną „ małych ” wspólnot mieszkaniowych w latach 2011-2015**

Rodzaj wydatków	2011	2012	2013	2014	2015
Koszty bieżącej eksploatacji	334 800	330 000	329 000	325 000	320 000
Zaliczka na fundusz remontowy	140 000	135 000	135 000	130 000	125 000
Koszty remontów i modernizacji	1 954 500	717 890	1 154 330	310 000	354 000
<b>ogółem</b>	<b>2 429 300</b>	<b>1 182 890</b>	<b>1 618 330</b>	<b>765 000</b>	<b>799 000</b>

**Wysokość wydatków związanych z pokryciem kosztów zarządu nieruchomością wspólną „ dużych ” wspólnot mieszkaniowych w latach 2011-2015**

Rodzaj wydatków	2011	2012	2013	2014	2015
Koszty bieżącej eksploatacji	183 000	178 000	177 000	172 000	170 000
Zaliczka na fundusz remontowy	99 000	94 000	94 000	90 000	85 000
Koszty remontów i modernizacji	817 000	82 000	106 000	70 000	34 000
<b>ogółem</b>	<b>1 099 000</b>	<b>354 000</b>	<b>377 000</b>	<b>332 000</b>	<b>289 000</b>

**VIII. Współpraca z Towarzystwem Budownictwa Społecznego**

W 2000 r. Gmina Ząbkowice Śl. wniosła aportem do Gminnej Spółki TBS 2,0 ha gruntu z przeznaczeniem pod wielorodzinne budownictwo mieszkaniowe. Docelowo miało powstać 10 budynków , w tym 240 lokali mieszkalnych.

Do 2007 r. wybudowano i oddano do użytku 4 budynki , w tym 96 lokali mieszkalnych.

W 2010 r. został zlikwidowany Krajowy Fundusz Mieszkaniowy a brak rządowego programu budownictwa społecznego spowodował zatrzymanie rozwoju TBS.

Do zagospodarowania pod budownictwo wielorodzinne na terenie Osiedla Letniego pozostało około 1,20 ha

#### **IX. Zasady poprawy wykorzystania wydatków racjonalizacja gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.**

Dynamika przemian demograficznych, ekonomicznych wydatków społecznych wymaga wnikliwej analizy obecnych wydatków przyszłych uwarunkowań sektora mieszkaniowego pod kątem wspólnoty samorządowej ze szczególną, kluczową rolą gminy. Z punktu widzenia rynku mieszkaniowego gmina realizuje swoje zadania poprzez tworzenie warunków do zaspokajania niezbędnych potrzeb mieszkaniowych określonych w niniejszym programie, dlatego wobec ograniczonych środków finansowych musi efektywniej wykorzystywać istniejący zasób mieszkaniowy.