



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 11 stycznia 2012 r.

Poz. 37

Elektronicznie podpisany przez:
2012.01.11 10:16:39
Milena Pigdanowicz-Fidera; DUW we Wroc

UCHWAŁA NR XII/116/11 RADY MIEJSKIEJ W KARPACZU

z dnia 26 października 2011 r.

w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Karpacz

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675, z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887) i art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266, Nr 69, poz. 626, z 2006 r. Nr 86, poz. 602, Nr 167, poz. 1193, Nr 249, poz. 1833, z 2007 r. Nr 128, poz. 902, Nr 173, poz. 1218, z 2010 r. Nr 3, poz. 13) uchwała się, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1. Uchwała się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Karpacz na lata 2011–2015.

Tabela nr 1

Rok	Wielkość zasobu			Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych w m ²
	Ilość mieszkań ogółem	Ilość mieszkań komunalnych	Ilość mieszkań socjalnych	
2011	319	273	46	13052,34
2012	304	256	48	12929,59
2013	294	244	50	12684,09
2014	286	234	52	12439,78
2015	281	227	54	12218,22

§ 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 (jedn. tekst Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.),

2. zasobie – należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób gminy Karpacz,

3. powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego – należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, korytarzy, zabudowanych werand, innych pomieszczeń służących mieszkalnemu potrzebom lokatora. Za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów, schowków w ścianach, odkrytych werand, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych do przechowywania opału.

Rozdział 2

Prognoza wielkości oraz stanu technicznego zasobu

§ 3. 1. Prognozowany stan wielkości zasobu w latach 2011–2015 z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne prezentuje poniższa tabela.

**UCHWAŁA NR XII/116/11
RADY MIEJSKIEJ W KARPACZU**

z dnia 26 października 2011 r.

w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Karpacz.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675, z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887) i art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266, Nr 69, poz. 626, z 2006 r. Nr 86, poz. 602, Nr 167, poz. 1193, Nr 249, poz. 1833, z 2007 r. Nr 128, poz. 902, Nr 173, poz. 1218, z 2010 r. Nr 3, poz. 13) uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. Uchwała się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Karpacz na lata 2011 – 2015.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

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

2. zasobie – należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób gminy Karpacz,

3. powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego – należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, korytarzy, zabudowanych werand, innych pomieszczeń służących mieszkalnemu potrzebom lokatora. Za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów, schowków w ścianach, odkrytych werand, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych do przechowywania opału.

**Rozdział 2.
Prognoza wielkości oraz stanu technicznego zasobu**

§ 3. 1. Prognozowany stan wielkości zasobu w latach 2011 – 2015 z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne prezentuje poniższa tabela

Tabela Nr 1

Rok	Wielkość zasobu			
	Ilość mieszkań ogółem	Ilość mieszkań komunalnych	Ilość mieszkań socjalnych	Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych w m ²
2011	319	273	46	13052,34
2012	304	256	48	12929,59
2013	294	244	50	12684,09
2014	286	234	52	12439,78
2015	281	227	54	12218,22

2. Wielkość zasobu wg stanu na dzień 31 grudnia 2010 r. stanowi 112 budynków, w tym:

1) budynki stanowiące własność gminy: 11

a) z tego do 7 lokali: 7,

b) powyżej 7 lokali: 4,

2) budynki stanowiące własność Wspólnot Mieszkaniowych: 101, z tego:

a) do 7 lokali tzw. „małe wspólnoty”: 51, w tym:

- z udziałem gminy do 50 %: 45

- powyżej 50 %: 6

b) powyżej 7 lokali tzw. „duże wspólnoty”: 50, w tym

- z udziałem gminy do 50 %: 43

- powyżej 50 %: 7

- powyżej 80 %: 0

3. W okresie objętym niniejszym programem nie przewiduje się zwiększania zasobu mieszkaniowego gminy.

4. Stan techniczny zasobu uzależniony jest od wieku poszczególnych budynków, jego utrzymania i przeprowadzonych w przeszłości remontów. Lokale stanowiące zasób gminy znajdują się zarówno w budynkach, w których wyodrębniona została własność lokali (Wspólnoty Mieszkaniowe), jak i w budynkach, w których nie wyodrębniono własności lokali, stanowiących własność gminy.

Tabela nr 2

Lp.	Wiek budynku	Ilość budynków	%
1	do 50 lat	3	3
2	od 50 do 100 lat	71	63
3	powyżej 100 lat	38	34
Razem		112	100

5. Prognozę stanu technicznego zasobu w latach 2011 – 2015 przedstawia poniższa tabela. Ocena w skali 1 oznacza, że budynek w okresie objętym prognozą nie wymaga napraw. Ocena w skali 2 oznacza, że budynki w okresie objętym prognozą wymagają jedynie drobnych napraw lub usuwanie skutków awarii. Ocena w skali 3 oznacza, że stopień zużycia budynków lub ich poszczególnych elementów wynosi nawet do 60 %. Budynki te wymagają remontów i modernizacji w zakresie remontów dachów, instalacji wodnych, kanalizacyjnych, elektrycznych, c.o., wymiany stolarki okiennej i drzwiowej, przebudowy pieców oraz innych remontów obciążających wynajmującego. Ocena w skali 4 oznacza konieczność bezwzględnej wymiany pokrycia dachowego, remontu elewacji, wymiany elementów nośnych budynków, wymiany instalacji. Skala ta wskazuje na znaczny stopień zużycia nieruchomości. Gmina Karpacz posiada 112 budynków o łącznej pow. użytkowej 13 052,34 m². Wszystkie budynki wyposażone są w instalację elektryczną oraz wodociągową i kanalizacyjną, włączoną do kolektora miejskiego. Wyjątek stanowią budynki przy ul. Kowarskiej 2, ul. Szkolnej 5, ul. Kolejowej 6, które wyposażone są w szamba bezodpływowe. 31 budynków wyposażonych jest w gazowe kotłownie lokalne. Budynki przy ul. Przemysłowej 4, ul. Przemysłowej 5 oraz ul. Bocznej 1 nie posiadają instalacji gazowej. Natomiast pozostałe 79 budynków wyposażonych jest w instalację gazową, wykorzystywaną do celów grzewczych oraz potrzeb gospodarstw domowych. W chwili obecnej w gminnej substancji mieszkaniowej nie ma tzw. latryn. Wszystkie budynki wyposażone są w W.C. w mieszkaniach lub na korytarzach do wspólnego użytku.

Tabela Nr 3

Ocena stanu technicznego w skali 1 - 4	2011	2012	2013	2014	2015
1 – stan dobry	2	2	5	7	7
2 – stan zadowalający	78	73	79	77	84
3 – stan niezadowalający	24	28	22	20	13
4 – stan zły	8	8	3	3	2
Liczba budynków	112	111	109	107	106

Rozdział 3.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji zasobu

§ 4. 1. Analiza struktury wieku budynków, w których znajduje się zasób wskazuje, że 97 % budynków użytkowanych jest ponad 50 lat. Wśród nich znajdują się nieruchomości posiadające więcej niż 100 lat (aż 34 %). Są to budynki, które wymagają znacznych nakładów na ich utrzymanie w należytym stanie technicznym. Tylko 3 % budynków, tj. 3 budynki jest młodszych niż 50 lat, ale stosowane w okresie ich budowy technologie powodują, iż także w tych budynkach należy przewidywać nakłady na ich modernizację.

2. Jako priorytetowe uznaje się remonty przeprowadzane na podstawie art. 70 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (jedn. tekst Dz.U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 z późn. zm.), tj. wynikające z wymogów bezpieczeństwa dla życia lub zdrowia ludzi, mienia lub środowiska, a w szczególności w zakresie instalacji gazowej i elektrycznej.

3. Jako standard docelowy uznaje się przeprowadzenie remontów zmierzających do poprawy warunków technicznych i funkcjonalności zasobu zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowania (Dz. U. z 2002r. Nr 75, poz. 690 ze zmianami), a nie przeprowadzanie remontów o charakterze zachowawczym.

4. W ramach programu rewitalizacji miasta w latach 2012 – 2013 planowane jest przeprowadzenie remontów kapitalnych następujących budynków: ul. Boczna 1, ul. Kolejowa 15, ul. Konstytucji 3 Maja 8. ul. Nad Łomnicą 6, ul. Nad Łomnicą 18. Remont przewiduje wymianę pokryć dachowych, remont elewacji, wymianę stolarki okiennej i drzwiowej.

5. Sposób wykorzystania planowanych środków finansowych na poszczególne zadania remontowe wynikające z analizy potrzeb w latach 2011 – 2015 obrazuje poniższa tabela.

Tabela Nr 4

Lp.	Nazwa zadania	2011	2012	2013	2014	2015
1	Prace dekarские	75,85%	66,05%	64,70%	31,15%	30,00%
2	Naprawa pokryć dachowych	1,89%	1,14%	0,92%	1,00%	0,50%
3	Konserwacja pokryć dachowych	1,40%	1,19%	1,24%	1,25%	1,10%
4	Remont klatki schodowej	1,04%	2,13%	2,96%	43,05%	43,80%
5	Roboty stolarskie	0,77%	1,40%	2,11%	2,05%	2,00%
6	Remonty elewacji	5,25%	14,10%	14,50%	8,20%	9,30%
7	Roboty instalacyjne	0,57%	2,25%	2,10%	2,10%	2,10%
8	Usuwanie awarii	1,89%	1,46%	1,37%	1,10%	1,10%
9	Remonty lokali	11,34%	10,28%	10,10%	10,10%	10,10%
Razem		100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

6. Dokonane remonty pozwolą na utrzymanie zasobu w stanie co najmniej nie pogorszonym, a przy ich systematycznej realizacji doprowadzą do poprawy stanu technicznego zasobu.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali

§ 5. 1. Ustala się prognozowaną sprzedaż lokali z zasobu w poszczególnych latach

- 1) w roku 2011 - 15
- 2) w roku 2012 - 10
- 3) w roku 2013 - 8
- 4) w roku 2014 - 5
- 5) w roku 2015 - 5

2. Wyłącza się ze sprzedaży lokale w niżej wymienionych budynkach, przeznaczone na lokale socjalne:

- 1) ul. Boczna 1
- 2) Granitowa 5
- 3) ul. Konstytucji 3 Maja 8
- 4) ul. Konstytucji 3 Maja 15
- 5) ul. Myśliwska 10
- 6) ul. Nad Łomnicą 6
- 7) ul. Nad Łomnicą 18
- 8) ul. Partyzantów 7

Rozdział 5. Zasady polityki czynszowej

§ 6. 1. Burmistrz Karpacza ustala podstawową stawkę miesięcznego czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej dla lokali innych niż socjalne.

2. Stawka podstawowa czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej odnosi się do lokali wyposażonych w podstawowe elementy jako iloczyn stawki bazowej i czynników obniżających wartość użytkową lokalu.

3. Za czynniki obniżające podstawową stawkę czynszu uważa się:

1) położenie budynku - 0,3 %

przy następujących ulicach: Granitowej, Konopnickiej, Komuny Paryskiej, Kościuszki, Myśliwskiej, Partyzantów, Przewodników Górskich, Sarniej, Sikorskiego, M. Skłodowskiej – Curie, Szkolnej, Wilczej.

2) położenie lokalu w suterenie - 0,3 %

3) brak gazu przewodowego - 0,3 %

4) brak c.o. sieciowego - 0,3 %

5) brak łazienki - 0,3 %

6) brak W.C. w lokalu mieszkalnym - 0,3 %

7) kuchnia bez oświetlenia naturalnego - 0,3 %

8) lokal jednoizbowy bez kuchni, wnęki kuchennej albo kuchni wspólnej - 0,3 %

9) ogólny stan techniczny budynku:

a) budynki w stanie technicznym zadowalającym, - 0,3 % średnim (skala 2*) oraz niezadowalającym (skala 3*)

b) budynki w stanie technicznym złym (skala 4*) - 0,6 % * wg danych z tabeli Nr 3

4. Czynniki obniżające stawkę czynszu określone w ust. 3 pkt 4-6 stosuje się również, gdy najemca na własny koszt dokonał ulepszeń w lokalu.

§ 7. 1. Burmistrz Karpacza ustala podstawową stawkę miesięcznego czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej dla lokalu socjalnego.

2. Czynniki obniżające stawkę czynszu określone w § 6. ust 3 nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.

3. Stawka czynszu za lokal socjalny określona zostanie zgodnie z ustawą.

§ 8. W przypadku najmu pomieszczeń wspólnych dla kilku mieszkań, przez dwóch lub więcej najemców, za używanie pomieszczenia najemcy płacą czynsz proporcjonalnie do powierzchni zajmowanej oddzielnie przez każdego z nich.

§ 9. 1. Jeżeli pomieszczenie jest wykorzystywane jednocześnie do celów użytkowych i mieszkalnych, stosuje się stawki czynszu odpowiadające zasadniczemu pomieszczeniu.

2. Czynnosc za pomieszczenia w lokalu mieszkalnym przeznaczone do prowadzenia dzialalnosci gospodarczej strony ustalaja w umowach najmu.

3. Od pomieszczen przynaleznych czynszu i oplac nie pobiera sie.

Rozdzial 6.

Sposob i zasady zarzadzania lokalami i budynkami

§ 10. 1. Zasobem zarzadza Miejski Zaklad Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej.

2. Sposob i zasady zarzadzania zasobem powinny zapewnic:

- 1) utrzymanie stanu technicznego budynkow na poziomie zapewniajacych bezpieczenstwo ludzi i mienia w okresie uzytkowania,
- 2) mozliwosc racjonalnego zuzycia mediow zgodnie z wymaganiami uzytkownikow lokali,
- 3) poprawe stanu technicznego zasobu,
- 4) ograniczenie kosztow zarzadzania i administrowania zasobem.

3. Nie przewiduje sie zmian w sposobie zarzadzania w okresie objetych planem.

Rozdzial 7.

Zrodla finansowania gospodarki mieszkaniowej

§ 11. 1. Podstawowym zrodlem finansowania gospodarki mieszkaniowej z przeznaczeniem na remonty, biezaca eksploatacje i konserwacje sa wplywy z czynszow za najem lokali mieszkalnych, wspierane przychodami z czynszow za lokale uzytkowe oraz ewentualne dotacje z budzetu panstwa i gminy.

2. Podejmowane beda starania o uzyskanie srodkow finansowych z Unii Europejskiej, funduszy krajowych i zagranicznych a takze kredytow preferencyjnych przeznaczonych na remonty i modernizacje posiadane go zasobu oraz na inwestycje mieszkaniowe.

3. Procentowa wysokość wydatkow w kolejnych latach z podzialem na poszczegolne rodzaje kosztow zwiazanych z utrzymaniem zasobu przedstawia ponizsza tabela.

Tabela Nr 5

Wydatki zwiazane z utrzymaniem zasobu	2011	2012	2013	2014	2015
Koszt biezacej eksploatacji	43,00%	42,00%	42,00%	40,00%	38,00%
Koszt remontow i modernizacji	44,00%	45,00%	45,00%	48,00%	51,00%
Koszt zarzadu nieruchomościami wspólnymi	13,00%	13,00%	13,00%	12,00%	11,00%
Razem	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

Rozdzial 8.

Poprawa wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania zasobem

§ 12. 1. Ustalone realne potrzeby remontowe wskazuja, ze nie jest konieczne wykluczenie lokali z eksploatacji w celu wykonania remontu. W zwiazku z tym nie przewiduje sie zamian lokali na czas trwania remontow budynkow.

2. Gmina Karpacz oraz zarzadca zasobu gminy beda dazyc do racjonalizacji gospodarowania zasobem oraz wspierania zamian duzych lokali zamieszkalnych przez nieliczne rodziny na mniejsze.

3. Gmina dazyc bedzie do intensyfikacji sprzedazy lokali w budynkach wspolnot mieszkaniowych, w ktorych posiada swój mniejszosciowy udzial.

§ 13. 1. Uchwała podlega ogloszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

2. Uchwała wchodzi w życie po uplywie 14 dni od dnia jej ogloszenia.

§ 14. Wykonanie uchwały powierza sie Burmistrzowi Karpacza.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Karpaczu

Irena Seweryn

Uzasadnienie

Art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (jedn. tekst Dz.U. z 2005r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.) nakłada na radę gminy obowiązek podjęcia uchwały dotyczącej wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Program ten powinien zawierać ocenę stanu technicznego zasobu, analizę potrzeb remontowych, zasady zarządzania, wskazanie źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej, wysokość wydatków ponoszonych na mieszkaniowy zasób gminy oraz zasady polityki czynszowej. Program powinien obejmować okres co najmniej 5 lat. W gminie Karpacz dotychczas obowiązywała Uchwała Nr XLIII/276/05 Rady Miejskiej w Karpaczu z dnia 28 kwietnia 2005 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Karpacz. Obecnie opracowano wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2011-2015. W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne.