

UCHWAŁA Nr XLIII/276/05

Rady Miejskiej w Karpaczu

z dnia 28 kwietnia 2005 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem
gminy Karpacz

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (jedn.tekst Dz.U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591 oraz 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 oraz z 2004r. Nr 102 poz. 1055, Nr 116 poz. 1203, Nr 167 poz. 1759), w związku z art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 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), Rada Miejska w Karpaczu uchwała, co następuje:

ROZDZIAŁ I
Przepisy ogólne

§ 1

Uchwała określa wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Karpacz w latach 2005-2010.

§ 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),
- 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 II

Prognoza wielkości oraz stanu technicznego zasobu

§ 3

1. Prognozowany stan wielkości zasobu w latach 2005-2010 z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale przedstawia poniższa tabela.

Tabela nr 1

Rok	Wielkość zasobu			
	Ilość mieszkań ogółem	Ilość mieszkań komunalnych	Ilość mieszkań socjalnych	Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych w m ²
2005	527	486	41	22.836,20
2006	502	458	44	21.752,88
2007	472	424	48	20.451,76
2008	442	389	53	19.151,86
2009	412	354	58	17.851,96
2010	382	319	63	16.552,06

2. Wielkość zasobu wg stanu na dzień 31.01.2005r.

- ilość budynków ogółem: 140

w tym : a) budynki stanowiące własność gminy : 27

z tego do 7 lokali : 22

powyżej 7 lokali: 5

b) budynki stanowiące własność wspólnot mieszkaniowych : 113

z tego: *do 7 lokali (tzw. „małe wspólnoty”)* : 63

w tym z udziałem gminy : do 50 % - 39,

powyżej 50 % - 24

powyżej 7 lokali (tzw. „duże wspólnoty”) : 50

w tym z udziałem gminy: do 50% - 28

powyżej 50 % - 17

powyżej 80 % - 5

3. W okresie objętym niniejszym programem nie przewiduje się zwiększenia zasobu mieszkaniowego gminy.
4. Stan techniczny zasobu uzależniony jest od wieku budynków, jego utrzymania i przeprowadzanych w przeszłości remontów. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Karpacza znajdują się zarówno w budynkach, w których wyodrębniono własność lokali (tj. we wspólnotach mieszkaniowych), jak i w budynkach, w których nie wyodrębniono własności lokali, stanowiących własność gminy.

Tabela nr 2

<i>Lp.</i>	<i>Wiek budynków</i>	<i>Ilość budynków</i>	<i>%</i>
1	Do 50 lat	3	2
2	Od 50 do 100 lat	77	55
3	Powyżej 100 lat	60	43
Razem :		140	100

6. Prognozę stanu technicznego zasobu w latach 2005-2010 przedstawia poniższa tabela.

Tabela nr 3

<i>Ocena stanu technicznego w skali 1-4</i>	<i>2005</i>	<i>2006</i>	<i>2007</i>	<i>2008</i>	<i>2009</i>	<i>2010</i>
1- stan dobry	1	1	1	--	--	--
2-stan zadowalający (średni)	16	26	31	38	51	57
3-stan niezadowalający	80	79	83	83	71	65
4-stan zły	43	32	21	14	12	11
Liczba budynków	140	138	136	135	134	133

Ocena w skali 1 oznacza, że budynek w okresie objętym prognozą nie wymaga napraw.

Ocena w skali 2 oznacza, iż budynki w prognozowanym okresie wymagają jedynie drobnych napraw, ewentualnie usuwania skutków awarii.

Ocena w skali 3 oznacza, że stopień zużycia budynków lub ich poszczególnych elementów wynosi nawet do 60 %. Budynki te wymagają systematycznego przeprowadzania remontów i modernizacji w zakresie: remontów dachów, instalacji wodnych, kanalizacyjnych, elektrycznych, centralnego ogrzewania, 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 budynku, wymiany instalacji. Skala ta wskazuje na znaczny stopień zużycia nieruchomości

ROZDZIAŁ III

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji zasobu

§ 4

1. Analiza struktury wieku budynków, w których znajduje się zasób, wskazuje iż 98 % budynków użytkowanych jest ponad 50 lat. Wśród nich znajdują się nieruchomości posiadające więcej niż 100 lat (aż 43%). Są to budynki, które wymagają znacznych nakładów na ich utrzymanie w należyłym stanie technicznym. Tylko 2 % budynków (tj. 3 budynki) 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 podst. art. 70 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo budowlane (jedn.tekst Dz.U. z 2003r. Nr 207, poz. 2016 ze zmian.), tj. wynikające z wymogów bezpieczeństwa dla życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska, a w szczególności w zakresie instalacji gazowej i elektrycznej.
3. Jako standard docelowy uznaje się przeprowadzanie remontów zmierzających do poprawy warunków technicznych i funkcjonalności zasobu zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2002r. Nr 75, poz. 690 ze zmian.), a nie przeprowadzanie remontów o charakterze zachowawczym.
4. Sposób wykorzystania planowanych środków finansowych na poszczególne zadania remontowe wynikające z analizy potrzeb w latach 2005-2010 obrazuje poniższa tabela:

Tabela nr 4

<i>Lp.</i>	<i>Nazwa zadania</i>	<i>2005</i>	<i>2006</i>	<i>2007</i>	<i>2008</i>	<i>2009</i>	<i>2010</i>
1	Roboty dekarские	31,6	29	22,5	18,7	25,5	25,2
2	Roboty elewacyjne	2,7	7,2	8,1	14	8,2	4
3	Roboty zduńskie	6,2	6,2	5,5	5,5	5,6	5,3
4	Prace stolarskie	5,8	7,1	5,6	7,8	3,5	5,4
5	Prace murarskie	14,5	13,8	14,6	12,8	13,5	10,3
6	Remonty lokali mieszkalnych komunalnych	7,3	7,6	7,4	7,4	7,8	8,2
7	Remonty inst. elektrycznej	7,3	6,2	7,4	5,5	5,8	6,2

<i>Lp.</i>	<i>Nazwa zadania</i>	<i>2005</i>	<i>2006</i>	<i>2007</i>	<i>2008</i>	<i>2009</i>	<i>2010</i>
8	Remonty instalacji gazowej	2,8	2	5,2	5,5	6,8	6,5
9	Remonty inst. centr.ogrz.	----	2,5	3,7	4,4	5,8	10,3
10	Remonty instalacji wodno-kanalizacyjnych	7,3	6,2	5,4	5,5	3,9	4,1
11	Usuwanie awarii i ich skutków	14,5	12,2	14,6	12,9	13,6	14,5
Razem:		100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

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

ROZDZIAŁ IV

Planowana sprzedaż lokali

§ 5

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

1. W roku 2005 - 25
2. W roku 2006 - 30
3. W roku 2007 - 30
4. W roku 2008 - 30
5. W roku 2009 - 30
6. W roku 2010 - 25

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

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

ROZDZIAŁ V

Zasady polityki czynszowej

§ 6

1. Burmistrz Miasta Karpacza ustala podstawową stawkę miesięcznego czynszu za 1m² powierzchni użytkowej dla lokali innych niż socjalne.
2. Stawka podstawowa czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej odnosi się do lokali wyposażonych w podstawowe elementy, tj. łazienkę, wc, gaz przewodowy, centralne ogrzewanie sieciowe.
3. Za czynniki obniżające podstawową stawkę czynszu uważa się:
 - a) położenie budynku - o 3 %, przy następujących ulicach: ul. Granitowej, ul. Kąpielowej, ul. Komuny Paryskiej, ul. Konopnickiej, ul. Kościuszki, ul. Myśliwskiej, ul. Partyzantów, ul. Przewodników Górskich, ul. Sarniej, ul. Sikorskiego, ul. M. Skłodowskiej-Curie, ul. Szkolnej, ul. Wilczej.
 - b) położenie lokalu w suterenie - o 3 %,
 - c) brak gazu przewodowego - o 3%,
 - d) brak centralnego ogrzewania sieciowego - o 3%,
 - e) brak łazienki - o 3%,
 - f) brak wc - o 3%,
 - g) kuchnia bez oświetlenia naturalnego - o 3%,
 - h) lokal jednoizbowy bez kuchni, wnęki kuchennej albo kuchni wspólnej - o 3%,
 - i) ogólny stan techniczny budynku :
 - budynki w stanie technicznym zadowalającym (średnim – skala 2*) oraz niezadowalającym (skala 3*) - o 3%,
 - budynki w stanie technicznym złym (skala 4*) - o 6%.
4. Czynniki obniżające stawkę miesięcznego czynszu przedstawione w ust. 3 pkt d,e,f stosuje się również, gdy najemca na własny koszt dokonał ulepszeń w lokalu.

§ 7

1. Burmistrz Miasta Karpacza ustala podstawową stawkę miesięcznego czynszu za 1m² powierzchni użytkowej 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.

* wg danych z tabeli nr 3.

§ 8

Najemca oprócz czynszu jest zobowiązany do uiszczania opłat niezależnych od właściciela, a związanych z eksploatacją mieszkania, w szczególności: opłat za centralne ogrzewanie oraz ciepłą wodę.

§ 9

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

§ 10

Czynsz i opłaty za świadczenia jest płatny do 10-go dnia każdego miesiąca z góry za dany miesiąc na rachunek bankowy Miejskiego Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Karpaczu. Za datę zapłaty uważa się datę uznania konta bankowego MZGKiM.

§ 11

1. Jeżeli pomieszczenie jest wykorzystywane jednocześnie do celów użytkowych i mieszkalnych, stosuje się stawki czynszu odpowiadające zasadniczemu przeznaczeniu.
2. Czynsz za pomieszczenie w lokalu mieszkalnym przeznaczone do prowadzenia działalności gospodarczej strony ustalają w umowach najmu.
3. Od pomieszczeń przynależnych czynszu i opłat nie pobiera się.

§ 12

W celu poprawienia efektywności gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz dla zahamowania degradacji i dekapitalizacji tego zasobu ustala się następującą zasadę polityki czynszowej:

- dążenie do ustalenia czynszu na poziomie gwarantującym co najmniej utrzymanie w należyтым stanie technicznym zasobu, umożliwiającym pełne pokrycie kosztów związanych z administracją, bieżącą eksploatacją oraz remontami.

ROZDZIAŁ VI

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania.

§ 13

1. Mieszkaniowym zasobem gminy Karpacz zarządza Miejski Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej.
2. Zarządzanie nieruchomościami wspólnymi wykonywane jest na podstawie przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (jeden. tekst Dz.U. z 2000r. Nr 80, poz. 903 ze zmian.).

3.Sposób i zasady zarządzania zasobem powinny zapewnić:

- utrzymanie stanu technicznego budynków na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie użytkowania,
- możliwości racjonalnego zużycia mediów zgodnie z wymaganiami użytkowników lokali,
- poprawę stanu technicznego zasobu,
- poprawę jakości obsługi mieszkańców,
- ograniczenie kosztów zarządzania i administrowania zasobem.

4. Docelowo przewiduje się prywatyzację zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy, po uprzednim przygotowaniu stosownego programu .

ROZDZIAŁ VII

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej oraz wysokość wydatków w kolejnych latach

§ 14

- 1.Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej z przeznaczeniem na remonty, bieżącą eksploatację i konserwację są wpływy z czynszów na najem lokali mieszkalnych , wspierane przychodami z czynszów za lokale użytkowe oraz ewentualne dotacje z budżetu państwa i gminy.
- 2.Podejmowane będą starania o uzyskanie środków finansowych z Unii Europejskiej, funduszy krajowych i zagranicznych a także kredytów preferencyjnych przeznaczonych na remont i modernizację posiadanego zasobu oraz na inwestycje mieszkaniowe.
- 3.Procentową wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na poszczególne rodzaje kosztów związanych z utrzymaniem zasobu przedstawia poniższa tabela.

Tabela nr 5

<i>Wydatki związane z utrzymaniem zasobu w procentach</i>	<i>2005</i>	<i>2006</i>	<i>2007</i>	<i>2008</i>	<i>2009</i>	<i>2010</i>
Koszt bieżącej eksploatacji zasobu	43	42	42	40	38	37
Koszt remontów i modernizacji zasobu	44	44	40	42	42	42
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	13	14	18	18	20	21
Wydatki inwestycyjne	-	-	-	-	-	-
Razem:	100	100	100	100	100	100

ROZDZIAŁ VII

Poprawa wykorzystania i racjonalizacja gospodarowania zasobem

§ 15

1. Ustalone realne potrzeby remontowe wskazują, że nie jest konieczne wyłączenie lokali z eksploatacji w celu wykonania remontu. W związku z tym nie przewiduje się zamian lokali przeprowadzanych w związku z remontami budynków.
2. Gmina oraz zarządca mieszkaniowego zasobu gminy będą dążyć do racjonalizacji gospodarowania zasobem oraz popierania zamian dużych lokali zamieszkałych przez nieliczne rodziny na mniejsze.
3. Miejski Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej będzie prowadzić skuteczną windykację należności czynszowych.
4. Gmina będzie dążyć do intensyfikacji sprzedaży lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których posiada mniejszościowy udział.

ROZDZIAŁ VIII

Postanowienia końcowe

§ 16

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Karpacza oraz Dyrektorowi Miejskiego Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Karpaczu.


§ 17

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

Przewodniczący

Rady Miejskiej


Józef Kołodziej


A D W O K A T

mgr Jan Kiliszkowski

UZASADNIENIE

do uchwały Nr XLIII/276/ 2005 Rady Miejskiej w Karpaczu z dnia 28 kwietnia 2005r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Karpacz.

Art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (jeden. tekst Dz.U. z 2005r. Nr 31, poz. 266) 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 do chwili obecnej nie opracowano wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne.