

**UCHWAŁA NR XXVIII/208/2013
RADY MIEJSKIEJ W WOŁCZYNIE**

z dnia 27 lutego 2013 r.

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wołczyn
w latach 2013-2017**

Na podstawie 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 (t.j. Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z póź. zm¹⁾), uchwala się, co następuje:

§ 1. Uchwala się "Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wołczyn na lata 2013-2017", stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wołczyna.

§ 3. Traci moc Uchwała Nr XVI/136/2008 Rady Miejskiej w Wołczynie z dnia 27 lutego 2008 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wołczyn na lata 2008-2012.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

Przewodniczący Rady

Waldemar Antkowiak

¹⁾Zmiany wyżej wymienionej ustawy ogłoszone zostały w Dz.U. z 2004 r. Nr 281, poz.2783 i poz.2786; z 2006 r. Dz.U. Nr 86, poz. 602, Nr 94, poz. 657, Nr 167, poz.1193, Nr 249, poz. 1833; z 2007 r. Dz.U. Nr 128, poz. 902, Nr 173, poz. 1218, z 2010 r. Dz.U. z 2010r. Nr 3, poz. 13; z 2011 r. Nr 224, poz. 1342; z 2012 r. poz. 951

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY WOŁCZYN NA LATA 2013 - 2017

Realizacja polityki mieszkaniowej powierzona została samorządom gminnym. Gmina zapewnia lokale socjalne i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach, wykorzystując w tym celu posiadany zasób mieszkaniowy.

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego wprowadza konieczność uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Posiadanie przez Gminę wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, może pozwolić na przyjęcie odpowiedniej strategii finansowania mieszkalnictwa poprzez remonty istniejących obiektów jak również budowę nowych lokali komunalnych (socjalnych i mieszkalnych).

Jest to szczególnie ważne w sytuacji, gdy Gmina dysponuje ograniczonymi środkami finansowymi i nie ma w najbliższej przyszłości możliwości poprawy warunków mieszkaniowych mieszkańców.

Ogólnym założeniem w niniejszym programie jest stworzenie warunków do optymalnego wykorzystania istniejących zasobów mieszkaniowych.

Niniejszy program obejmuje następujące zagadnienia:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki ustalania czynszu;
- 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy w kolejnych latach;
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- 7) wysokość wydatków w kolejnych latach, 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;
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, a w szczególności niezbędnego zakresu zamian lokali.

Rozdział 1.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.

1. Wielkość zasobów mieszkaniowych gminy Wołczyn według stanu na dzień 30 września 2012 r. wynosi:

Lp.	Wyszczególnienie budynków	Ilość (szt)	Lokale mieszkalne ogółem (szt)	W tym: lokale socjalne (szt)	Pow. użytkowa ogółem (m ²)	W tym socjalnych (m ²)
1.	Budynki komunalne	14	56	16	2137,77	541,57

2.	Budynki wspólnot mieszkaniowych pod zarządem PGKiM	53	170	--	8043,27	---
3.	Budynki wspólnot mieszkaniowych pod innym zarządem	23	34	--	1 468,87	---
	Ogółem	90	260	16	11649,91	541,57

Biorąc pod uwagę, że celem Gminy jest ograniczanie stanu posiadania zasobu mieszkaniowego, w wieloletnim Programie Gospodarowania tym zasobem założono, iż w kolejnych latach będzie następowało sukcesywnie zmniejszanie ilości mieszkań na skutek:

- sprzedaży lokali na rzecz ich dotychczasowych najemców,
- przekształcenia lokali na lokale socjalne.

2. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu dla gminy Wołczyn przedstawia się następująco w poszczególnych latach:

Rok	lokale mieszkalne	lokale socjalne
2013	239	16
2014	234	17
2015	228	19
2016	223	20
2017	218	21

Z powyższej tabeli wynika, że w 2017 roku łączny zasób mieszkaniowy Gminy ulegnie zmniejszeniu o 8 % w stosunku do obecnej ilości, na co ma przede wszystkim wpływ zmniejszenie ilości lokali mieszkalnych. Zwiększeniu natomiast ulegnie ilość mieszkań, które przeznaczone będą na wydzielenie zasobu lokali socjalnych. W 2017 roku ilość tych lokali zwiększy się w stosunku do 2013 o 33%.

W opisywanej wyżej prognozie ilościowej – stworzenie zasobu lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych nastąpi w drodze wskazania w istniejącym zasobie Gminy budynków o niskim standardzie, w których zwalniane lokale będą wynajmowane wyłącznie jako lokale socjalne.

3. Przekształcania lokali mieszkalnych spełniających kryteria jakościowe na lokale socjalne poprzez ustalenie dolnych i górnych kryteriów jakościowych lokalu socjalnego:

- a) dolne kryteria jakościowe - spełnia lokal wyposażony w instalację elektryczną, piec węglowy, posiadający dostęp do źródła zaopatrzenia w wodę i do ustępu poza budynkiem oraz zapewniający co najmniej 5 m² powierzchni mieszkalnej na jedną osobę (minimalny techniczny standard lokalu socjalnego),
- b) górne kryteria jakościowe - spełnia lokal wyposażony w instalację elektryczną, instalację wodociągowo - kanalizacyjną, piec węglowy, pomieszczenie wc i łazienki w lokalu, zapewniający co najmniej 5 m² powierzchni mieszkalnej na jedną osobę (maksymalny techniczny standard lokalu socjalnego),
- c) opracowania w przepisach prawa miejscowego zasad wynajmowania lokali socjalnych, opartych na dochodach najemców, co umożliwi udzielenie skutecznego socjalnego wsparcia dla tych lokatorów, którzy z niezależnych od siebie przyczyn nie są w stanie samodzielnie egzystować.

4. Rada Miejska w Wołczynie ustali w odrębnej uchwale zasady wynajmowania lokali mieszkalnych, socjalnych i pomieszczeń tymczasowych.

5. Zasób mieszkaniowy gminy stanowią lokale wyposażone w podstawowe instalacje i urządzenia ,tj:

- instalacje wodno-kanalizacyjne - 100% lokali,
- instalacje centralnego ogrzewania - 25% lokali
- łazienki wraz z wc - 49% lokali
- same wc - 37% lokali

- instalacje gazowe - 84% lokali

6. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy określają następujące kryteria:

- wiek budynków,
- wyposażenie techniczne budynków i lokali
- stan techniczny budynków i stopień ich zużycia.

Budynki stanowiące zasób mieszkaniowy Gminy należą do najstarszych w Wołczynie. Średni wiek budynków wynosi około 90 lat, a stopień zużycia przekracza 50%.

W prognozowanym okresie stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy uzależniony będzie od wieku budynków, przeprowadzonych w przeszłości remontów oraz stanu jego utrzymania. Stan techniczny budynków lub poszczególnych lokali wskazuje jednoznacznie na konieczność przeprowadzenia remontów i modernizacji szczegółowo określonych w następnym punkcie Programu.

Większość lokali mieszkalnych wymaga remontu poprzez wymianę istniejących instalacji (44% budynków komunalnych oraz 27 % w budynkach w których Gmina jest współwłaścicielem), doposażenia w instalacje (11% budynków komunalnych i 7 % budynków, w których Gmina jest współwłaścicielem), jak również przeprowadzenia remontu kompleksowego poprzez remont/wymianę dachu, remont przewodów kominowych, elementów konstrukcyjnych budynków, a także odnowienie elewacji i klatek schodowych.

W związku z aktualnym stanem technicznym budynków istnieje konieczność wzmożenia działań mających na celu jego poprawę i zaniechanie dalszej dekapitalizacji.

Do roku 2017 w stosunku do roku 2012 stan techniczny powinien ulec poprawie w zakresie:

1) w budynkach stanowiących własność Gminy:

- o 40% spadnie liczba budynków, w których powinna nastąpić wymiana istniejącej instalacji (przynajmniej 1 branży),
- o 31% spadnie liczba budynków, które należy doposażyć w instalacje (przynajmniej 1 branży),

2) w budynkach w których Gmina jest współwłaścicielem:

- o 17 % spadnie liczba budynków, w których powinna nastąpić wymiana istniejącej instalacji (przynajmniej 1 branży),
- o 18% spadnie liczba budynków, które należy doposażyć w instalacje (przynajmniej 1 branży),
- o 21% spadnie liczba budynków przeznaczonych do remontu kapitalnego (3 szt.).

Prognoza wskazuje, iż podejmowane działania przez Gminę powinny zapewnić stały spadek nieruchomości wymagających remontów, jak też wymiany i doposażenia w instalacje, tak w odniesieniu do stanu technicznego lokali socjalnych i pozostałych lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność Gminy.

Gmina Wołczyn nie przewiduje inwestycji w postaci budowy nowych obiektów mieszkalnych.

Rozdział 2.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków lokali, podziałem na kolejne lata.

1. Zasób mieszkaniowy gminy stanowią lokale wyposażone w podstawowe instalacje i urządzenia :

- a) instalacje wodno-kanalizacyjne - 100%,
- b) instalacje centralnego ogrzewania - 25%,
- c) łazienki wraz z wc - 49%,
- d) same wc - 37%,
- e) instalacje gazowe - 84%.

2. Oceniając stan techniczny 14 budynków mieszkaniowego zasobu gminy przyjmując kryteria wynikające z powszechnie obowiązujących zasad szacunków nieruchomości stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy jest:

- dobry w odniesieniu do 2 budynków,
- zadawalający w odniesieniu do 1 budynku,
- średni w odniesieniu do 1 budynku,
- lichej w odniesieniu do 10 budynków.

3. Potrzeby remontowe budynków i lokali wynikają z konieczności:

- 1) utrzymania stanu technicznego na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia;
- 2) zapewnienia użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem;
- 3) utrzymania wymaganego stanu estetycznego budynku.

4. Podstawę do planów remontów i modernizacji stanowią:

- 1) wyniki okresowych przeglądów budynków; instalacji elektrycznej, odgromowej, elementy konstrukcyjne obiektów, urządzeń grzewczo - kominowych i wentylacyjnych;
- 2) przewidywane remonty lokali zwolnionych w drodze naturalnego ruchu mieszkańców;
- 3) niezbędne remonty w lokalach zajętych przez najemców.

5. Zestawienie potrzeb remontowych w budynkach i w lokalach stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Wołczyn niezbędnych do wykonania po przeglądach w latach 2013 do 2017 r.

- a) remonty i wymiana pokryć dachowych,
- b) prace dekarские,
- c) przebudowa kominów i budowa nowych kanałów kominowych,
- d) wymiana stolarki okiennej w lokalach mieszkalnych jak i na klatkach schodowych,
- e) wymiana stolarki drzwiowej oraz wejść do budynków,
- f) remont i wymiana instalacji elektrycznej,
- g) remont klatek schodowych,
- h) remonty elewacji,
- i) roboty malarskie.

6. Planowane szacowane nakłady na remonty w 2013-2017 r. wynoszą 1 408,00 tys. zł

w tym w poszczególnych latach przedstawiają się następująco:

Lp.	Rodzaj remontów	2013 r.	2014 r.	2015 r.	2016 r.	2017 r.
1.	Roboty murarskie	65,00	65,00	65,00	65,00	65,00
2.	Roboty dekarские	35,00	35,00	50,00	60,00	50,00
3.	Roboty malarskie	28,00	20,00	15,00	15,00	15,00
4.	Roboty stolarskie	25,00	35,00	25,00	25,00	25,00
5.	Roboty zduńskie	15,00	20,00	10,00	10,00	10,00
6.	Instalacja wod-kan	19,00	35,00	40,00	40,00	40,00
7.	Instalacje elektryczne	15,50	20,00	20,00	20,00	20,00
8.	Instalacje gazowe	15,00	15,00	15,00	25,00	25,00
9.	Instalacje CO	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
10.	Partycypacja w kosztach remontu części wspólnych	30,50	30,00	30,00	30,00	30,00
11.	Ogółem w tys. zł	258,00	285,00	275,00	300,00	290,00

Rozdział 3. **Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach**

1. Sprzedaż mieszkań komunalnych w gminie realizowana jest w oparciu o uchwałę Nr XL/328/2005 z dnia 05.12.2005r. w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania, obciążenia nieruchomości gruntowych oraz ich wdzierżawienia lub najmu na okres dłuższy niż trzy lata ze zmianami wprowadzanymi Uchwałą Rady Miejskiej w Wołczynie z dnia 28.06.2006 r. Nr XLVIII/374/2006, z dnia 25.10.2006 r. Nr LI/385/2005 i z dnia 28.12.2007 r. Nr XV/127/2007.

2. Lokale są zbywane aktualnym najemcom na zasadach preferencyjnych, zachęcających do całkowitego wykupu mieszkań w poszczególnych budynkach.

3. Planowana sprzedaż lokali w latach 2013-2017:

- 2013 - 5 lokali,
- 2014 - 4 lokale,
- 2015 - 4 lokale,
- 2016 - 4 lokale,
- 2017 - 4 lokale.

Powyższe dane mają charakter szacunkowy. Nie wyklucza się, iż w zależności od zainteresowania najemców, sprzedaż lokali nastąpi w innym wymiarze ilościowym w skali roku.

Rozdział 4. **Zasady polityki czynszowej**

1. W Gminie Wołczyn czynsz ustala się na podstawie stawek czynszowych za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego.

2. Wielkość powierzchni użytkowej lokalu ustala się na podstawie właściwej polskiej normy.

3. Lokal wyposażony we wszystkie instalacje tj. elektryczną, wodno-kanalizacyjną to lokal o stawce bazowej wynoszącej 100%, która aktualnie wynosi 3,80 zł/m² pow.użytkowej.

4. Podwyższenie czynszu będzie dokonywane:

- 1.01.2014 r. - 4,00 zł /m² pow.użytk.

5. Czynniki obniżające stawkę bazową:

- a) brak w lokalu instalacji wodno kanalizacyjnej 20 %,
- b) lokale z ubikacją poza budynkiem 10 %,
- c) za położenie lokalu poniżej poziomu gruntu (suterena) 10 %,
- d) lokal usytuowany na poddaszu 5 %.

6. Czynniki podwyższające stawkę bazową:

- a) standard z łazienką i WC łącznie 20 %,
- b) standard z instalacją gazową 10 %,
- c) standard z instalacją C.O. 20 % ,
- d) standard z WC 10 %.

7. Obniżenie (podwyższenie) stawki podstawowej czynszu następuje poprzez zsumowanie wszystkich występujących w lokalu czynników obniżających (podwyższających).

8. Stawka czynszu za lokale socjalne wynosi połowę stawki najniższego czynszu obowiązującego w zasobach mieszkaniowych Gminy.

9. Różnicę pomiędzy kosztami rzeczywistymi eksploatacji lokali socjalnych, a wpływami wynikającymi ze stawki czynszu za te lokale pokrywa Gmina.

10. Burmistrz może podwyższyć stawkę bazową czynszu nie częściej niż 1 raz w roku.

11. Zmiana wysokości czynszu, wynikająca z podwyższenia stawki bazowej lub wystąpienia czynnika podwyższającego wartość użytkową lokalu jest wprowadzana na zasadach przewidzianych w art. 685¹ Kodeksu cywilnego.

Rozdział 5.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy w kolejnych latach

1. Zarząd lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wołczyn sprawuje Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Spółka z o.o. w Wołczynie.

2. Zarządca budynkami komunalnymi samodzielnie podejmuje decyzje w zakresie:

- a) bieżącej eksploatacji i terenów przydomowych obejmującej utrzymanie w należytych porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku służących do wspólnego użytku oraz jego otoczenia,
- b) wykonywania bieżącej konserwacji budynku, pomieszczeń i urządzeń służących do wspólnego użytku,
- c) przeprowadzania okresowych przeglądów technicznych budynków i mieszkań zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego oraz typowanie budynków do remontu,
- d) obsługi lokatorów mieszkań i prowadzenie dokumentacji mieszkań oraz dokumentacji ekonomiczno - finansowej,
- e) wykonywanie remontów lokali i budynków w zakresie obciążającym wynajmującego,
- f) ubezpieczenie budynków zasobu komunalnego od ognia i innych żywiołów,
- g) utrzymywanie w należytych porządku i czystości chodnika przed nieruchomością o ile jest to przewidziane prawem,
- h) reprezentowanie Gminy w sprawach dotyczących wspólnot mieszkaniowych przed sądem i pozasądami.

3. W okresie czasu objętego niniejszym programem Gmina Wołczyn nie przewiduje zmian w zakresie sposobu i zasad sprawowania zarządu gminnymi zasobami mieszkaniowymi.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy są:

- a) wpływy z czynszu za lokale mieszkalne, użytkowych i gospodarczych,
- b)) finanse budżetu gminy.

2. Wpływy te przeznaczone są na pokrycie kosztów:

- a) eksploatacji,
- b) remontów budynków i lokali z zasobu mieszkaniowego,
- c) zarządu nieruchomościami.

Lp.	Źródła finansowania	2013 r. w tys. zł	2014 r. w tys. zł	2015 r. w tys. zł	2016 r. w tys. zł	2017 r. w tys. zł
1.	czynsze za najem lokali mieszkalnych	780,00	770,00	760,00	750,00	750,00
2.	wpływy za najem lokali użytkowych	51,00	51,00	51,00	51,00	51,00
3.	wpływy za najem komórek i garaży	70,00	70,00	70,00	70,00	70,00
4.	środki z budżetu gminy	37,00	74,00	74,00	129,00	149,00
5.	O g ó ł e m	938,00	965,00	955,00	1 000,00	1 020,00

Rozdział 7.

Wysokość wydatków w kolejnych latach, 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

Lp.	Rodzaj wydatków	2013 r.	2014 r.	2015 r.	2016 r.	2017 r.
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	350,00	350,00	350,00	350,00	350,00
2.	Koszty remontów i modernizacji	258,00	285,00	275,00	300,00	290,00
3.	Koszty zarządunieruchomościami wspólnymi	330,00	330,00	330,00	350,00	380,00
4.	Inwestycje	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5.	Razem:	938,00	965,00	955,00	1 000,00	1 020,00

Rozdział 8.

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wolczyn, a w szczególności niezbędnego zakresu zamian lokali

1. Jako priorytetowe określa się następujące działania:

- 1) stopniowa realizacja i urealnienie opłat czynszu za lokale mieszkalne;
- 2) racjonalne gospodarowanie środkami z budżetu Gminy, przeznaczonymi na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego i poprawa stanu technicznego budynków.

2. W okresie 2013 - 2017 nie przewiduje się zamian lokali w związku z remontami budynków i lokali mieszkalnych. Przewidywane prace remontowe i modernizacyjne nie wymagają wykwaterowania mieszkańców a jedynie odpowiedniej koordynacji prac i współpracy z mieszkańcami.

Przewodniczący Rady

Waldemar Antkowiak