

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W WOŁCZYNI

z dnia 2018 r.

o zmianie uchwały w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Wołczyn w latach 2018-2022

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. 2016 r., poz. 1610), uchwała się co następuje:

§ 1. W uchwale Nr XL/251/2017 Rady Miejskiej w Wołczyń z 29 listopada 2017 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Wołczyn w latach 2018-2022, wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w załączniku cyfra rzymska I. otrzymuje brzmienie: "**I. 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 n dzień 30 września 2017 r. wynosi:

L.p.	Wyszczególnienie budynków	Ilość (szt.)	Lokale mieszkalne ogółem (szt.)	w tym: Lokale socjalne (szt.)	Pow. użytkowa ogółem (m2)	W tym : lokali socjalnych (m2)
1	Budynki komunalne	13	49	5	1 943,29	184,20
2	Budynki wspólnot mieszkaniowych pod zarządem PGKiM	55	135	11	6 215,49	467,49
3	Budynki wspólnot mieszkaniowych pod innym zarządem	19	29	4	1 232,29	175,57
	Ogółem	87	213	20	9 391,07	827,26

2. Biorąc pod uwagę, że celem gminy jest ograniczanie stanu zasobu mieszkaniowego, w wieloletnim programie gospodarowania tym zasobem założono, iż w kolejnych latach następować będzie sukcesywne zmniejszanie ilości mieszkań na skutek:

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

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

Rok	Lokale mieszkalne	Lokale socjalne
2018	205	21
2019	197	24
2020	190	26
2021	183	27

Jak widać z powyższego w roku 2020 łączny zasób mieszkaniowy gminy winien ulec zmniejszeniu o 10,8 % w stosunku do obecnej ilości mieszkań. Wpływ na to ma przede wszystkim zmniejszenie ilości lokali mieszkalnych. Zwiększeniu natomiast ulegnie ilość mieszkań, które przeznaczone będą na wydzielenie zasobu lokali socjalnych. W roku 2020 ilość tych lokali zwiększy się w stosunku do roku 2018 o 30 %. W opisywanej wyżej prognozie ilościowej stworzenie zasobu lokali socjalnych nastąpi w drodze wskazania w istniejącym zasobie gminy budynków o niskim standardzie, w których zwalniane lokale będą wynajmowane wyłącznie jako lokale socjalne.

4. Przekształcania lokali mieszkalnych spełniających kryteria jakościowe na lokale socjalne odbywać się będą m.in. poprzez ustalenie dolnych i górnych kryteriów jakościowych lokalu socjalnego, a to:

- 1) dolne kryteria jakościowe – spełnia lokal wyposażony w instalację elektryczną, piec węglowy, posiadający dostęp do źródła zaopatrzenia w wodę i do toalety poza budynkiem oraz zapewniający co najmniej 5 m² powierzchni mieszkalnej na osobę (minimalny techniczny standard lokalu socjalnego);
- 2) górne kryteria jakościowe – spełnia lokal wyposażony w instalację elektryczną, instalację wodno – kanalizacyjną, piec węglowy, pomieszczenie wc i łazienki w lokalu, zapewniający co najmniej 5 m² powierzchni mieszkalnej na jedną osobę (maksymalny techniczny standard lokalu socjalnego);
- 3) 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.

5. Rada Miejska w Wołczynie ustali w odrębnej uchwale zasady wynajmowania lokali mieszkalnych i socjalnych.

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

- instalacje wodno – kanalizacyjne - 100,0 % lokali,
- instalacje centralnego ogrzewania - 5,6 % lokali,
- łazienki z wc - 56,0 % lokali,
- same wc - 35,0 % lokali,
- instalacje gazowe - 83,1 % lokali.

7. 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 ich 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 niniejszego Programu. Większość lokali mieszkalnych wymaga remontu poprzez wymianę istniejących instalacji (81 % budynków komunalnych oraz 30 % w budynkach, w których gmina jest współwłaścicielem), doposażenia w instalacje (45 % budynków komunalnych i 30 % budynków, w których gmina jest współwłaścicielem) jak również przeprowadzenia remontu kompleksowego poprzez remont lub 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 ich poprawę i zaniechanie dalszej dekapitalizacji. Do roku 2020 w stosunku do roku 2017 stan techniczny powinien ulec poprawie w zakresie:

1) w budynkach stanowiących własność gminy:

- o ok. 27 % zmniejszy się liczba budynków, w których powinna nastąpić wymiana istniejącej instalacji (przynajmniej jednej branży),

- o ok. 27 % zmniejszy się liczba budynków, które należy doposażyć w instalacje (przynajmniej jednej branży),

2) w budynkach, w których gmina jest współwłaścicielem :

- o ok. 10 % zmniejszy się liczba lokali, w których powinna nastąpić wymiana istniejącej instalacji (przynajmniej jednej branży),

- o ok. 15 % zmniejszy się liczba lokali, które należy doposażyć w instalacje (przynajmniej jednej branży),

- o ok. 21 % winna zmniejszyć się liczba budynków przeznaczonych do remontu kapitalnego (3 budynki).

8. Prognoza stanu technicznego lokali socjalnych w latach 2018 – 2022:

Lata	Ilość lokali	Stan techniczny		
		Dobry	Średni	Zły
2018	21	7	10	4
2019	24	7	13	4
2020	26	8	13	5
2021	27	8	14	5
2022	29	9	15	5

9. Prognoza stanu technicznego lokali komunalnych w latach 2018 – 2022:

Lata	Ilość lokali	Stan techniczny		
		Dobry	Średni	Zły
2018	205	72	92	41
2019	197	70	88	39
2020	190	68	84	38
2021	183	66	80	37
2022	177	65	77	35

Prognoza wskazuje, że podejmowane działania przez gminę powinny zapewnić stałą tendencję spadku nieruchomości wymagających remontów, jak również wymiany i doposażenia w instalacje w odniesieniu do stanu technicznego lokali socjalnych i mieszkalnych w budynkach stanowiących współwłasność oraz budynkach stanowiących własność gminy. Gmina Wołczyn w latach obowiązywania niniejszego programu nie przewiduje inwestycji polegającej na budowie nowych mieszkalnych obiektów komunalnych.".-

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wołczyna.

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