



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

Opole, dnia 1 lipca 2015 r.

Poz. 1541

UCHWAŁA NR IX/67/15 RADY MIEJSKIEJ W GŁUBCZYCACH

z dnia 24 czerwca 2015 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Głubczyce na lata 2015 - 2019

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r., poz. 594 z późn. zm.¹⁾) i 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. z 2014 r., poz. 150) uchwala się, co następuje:

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Głubczyce na lata 2015 - 2019, w brzmieniu określonym w załączniku do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Głubczyc.

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

Przewodniczący
Rady Miejskiej

Kazimierz Naumczyk

¹⁾Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2013 r., poz. 645 i 1318 oraz z 2014 r. poz. 379 i 1072.

Załącznik
do uchwały nr IX/67/15
Rady Miejskiej w Głubczycach
z dnia 24 czerwca 2015 r.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Głubczyce na lata 2015-2019

Rozdział 1 Wprowadzenie

Stosownie do zapisów ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014 r. poz. 150) tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy.

Gmina wykonuje swoje zadania w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wykorzystując m.in. mieszkaniowy zasób gminy oraz poprzez pozyskanie lokali z innych zasobów. Realizując przedmiotowe zadania gmina także może wynajmować lokale od innych właścicieli i podnajmować je osobom, których gospodarstwa domowe osiągają niski dochód. Gmina na zasadach i wypadkach przewidzianych w ustawie zapewnia lokale socjalne i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.

Rosnące potrzeby mieszkaniowe oraz deficyt tanich lokali mieszkalnych na wolnym rynku są miernikiem liczby osób ubiegających się o lokal mieszkalny z zasobów gminy. Od roku 2008 obserwuje się zapotrzebowanie na lokale na tym samym poziomie. Gmina ustawowo jest zobowiązana do zapewnienia lokali zamiennych oraz lokali dla osób pozostających w niedostatku i posiadających orzeczenie sądu o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego.

Ilość wniosków o przydział lokalu w ciągu ostatnich lat kształtuje się bez większych zmian i jest odzwierciedleniem zapotrzebowania na przedmiotowe lokale.

Tabela nr 1. Ilość wniosków o przydział lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy Głubczyce, jakie wpłynęły w 2014 roku

Ilość wniosków złożonych na przydział lokalu w 2014 r.	Ilość wniosków zakwalifikowanych do przydziału	Ilość wniosków zrealizowanych – przydział lokalu
Ogółem – 81 w tym:	49	20
lokale socjalne	37	13
pomieszczenia tymczasowe	1	1
lokale wynajmowane na czas nieoznaczony	7	5
lokale zamienne	4	1

Z tabeli wynika, że Gmina Głubczyce zapewniła mieszkania dla ok. 41% osób spełniających kryteria do przydziału lokali.

Dane demograficzne z ostatnich lat, tj. od 2008 roku do grudnia 2014 roku, wskazują, że liczba ludności zamieszkującej teren Gminy Głubczyce zmniejszyła się o 1127 osoby, w tym w mieście o 598 osób.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Głubczyce na lata 2015 – 2019 obejmuje wszystkie istotne zagadnienia oraz problematykę związaną z wdrożeniem i realizacją polityki mieszkaniowej.

Celem głównym programu jest racjonalne gospodarowanie posiadanym zasobem mieszkaniowym oraz utrzymanie go na takim poziomie, który umożliwi realizację zadań własnych Gminy.

Za niezbędne uznaje się następujące działania zmierzające do poprawy wykorzystania mieszkaniowego zasobu gminy oraz racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem polegające na:

- utrzymaniu zasobu na dobrym poziomie technicznym,

- zapewnieniu lokali socjalnych celem bieżącej realizacji wyroków eksmisyjnych poprzez dostosowanie wielkości zwolnionego lokalu socjalnego odpowiednio do sytuacji rodzinnej i liczby osób objętych eksmisją,
- wskazaniu tymczasowego pomieszczenia, noclegowni, schroniska lub innej placówki zapewniającej miejsca noclegowe osobom, którym nie przyznano uprawnień do lokalu socjalnego,
- proponowaniu zamian w ramach zasobu tak, by gospodarstwa domowe zajmowały lokale odpowiednie do wielkości rodziny, jak i jej sytuacji materialnej,
- łączeniu i dzieleniu lokali celem dostosowania ich do aktualnych potrzeb,
- uporządkowaniu problemu własności we Wspólnotach Mieszkaniowych, w których Gmina Głubczyce ma swój udział.

Rozdział 2

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

1. Mieszkaniowy zasób Gminy tworzą lokale mieszkalne położone w budynkach będących w 100% własnością Gminy Głubczyce oraz lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących współwłasność Gminy i innych podmiotów tj. osób fizycznych i osób prawnych. Ponadto Gmina Głubczyce zgodnie z uchwałą nr XXXVIII/343/09 Rady Miejskiej w Głubczycach z dnia 26 listopada 2009 r. w sprawie zasad podnajmowania lokali mieszkalnych, niewchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Głubczyce, a będących własnością Głubczyckiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. w Głubczycach, wynajmuje lokale mieszkalne na podstawie Porozumienia w sprawie wynajęcia lokali mieszkalnych stanowiących własność Głubczyckiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. w Głubczycach zawartego dnia 23 lutego 2010 roku.

2. Zasób mieszkaniowy Gminy Głubczyce według stanu na dzień 31 grudnia 2014 r. stanowi ogółem 588 lokale o łącznej powierzchni użytkowej 28 514,10 m², w tym:

- 1) 227 lokale o łącznej powierzchni użytkowej 10 684,57 m² - położone w budynkach będących w 100% własnością Gminy Głubczyce oraz „innych” budynkach;
- 2) 361 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 17 829,53 m² - położone w budynkach stanowiących współwłasność Gminy i innych podmiotów tj. osób fizycznych i osób prawnych.

3. Na podstawie ww. Porozumienia Gmina Głubczyce wynajmuje ogółem 14 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 716,52 m² - położonych w budynkach stanowiących własność Głubczyckiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. z s. w Głubczycach.

4. Zasób lokali socjalnych na dzień 31 grudnia 2014 r. tworzy 109 lokali socjalnych o powierzchni użytkowej 3 922,68 m² stanowiących własność Gminy Głubczyce oraz 2 lokale socjalne o powierzchni użytkowej 61,30 m², stanowiące własność Głubczyckiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego z s. w Głubczycach.

Tabela nr 2. Prognozowana struktura wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale

Lp.	Własność budynków	2014		2015		2016		2017		2018		2019	
		Lok. socjal	Pozostałe lokale	Lok. socjal	Pozostałe lokale	Lok. socjal	Pozostałe lokale	Lok. socjal.	Pozostałe lokale	Lok. socjal	Pozostałe lokale	Lok. socjalne	Pozostałe lokale
1	100% Gminy	78	142	83	136	95	124	110	109	146	109	150	105
2	INNA	0	7	0	4	0	4	0	4	0	1	0	1
3	Wspólnoty Mieszkaniowe z udziałem Gminy	31	330	30	305	20	300	20	290	0	290	0	266
4	GTBS, wynajmowane Gminie Głubczyce	2	12	1	10	1	10	0	8	0	8	0	8
	RAZEM:	111	491	114	455	116	438	130	411	146	408	150	380

5. Założone są następujące zmiany zasobu komunalnego (tabela nr 2) poprzez jego:

- 1) zwiększenie – budowę budynku mieszkalnego, 36-rodzinnego (pod warunkiem uzyskania dotacji w wysokości co najmniej 50% wartości kosztorysowej przedsięwzięcia), przekwalifikowanie lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony na lokale socjalne w budynkach stanowiących 100% własności Gminy oraz przekwalifikowanie lokali socjalnych na lokale wynajmowane na czas nieoznaczony w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych;
- 2) zmniejszenie - sprzedaż w drodze przetargu wytypowanych budynków przeznaczonych do remontu kapitalnego (ze względu na wiek, zły stan techniczny, nieopłacalność przeprowadzenia remontu, zamieszkałych przez 3-4 rodziny z jednoczesnym wskazaniem lokali zamiennych dla najemców), sprzedaż lokali w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych lub zmianę funkcji czy przeznaczenia lokali w budynkach użyteczności publicznej.

Tabela nr 3. Charakterystyka aktualnego stanu technicznego budynków stanowiących własność Gminy wg stanu na dzień 31 grudnia 2014 r.

Lp.	Ocena stanu technicznego	Liczba budynków 100% Gminy	Liczba lokali w budynkach 100% Gminy
1.	Zły	4	12
2.	Średni	17	128
3.	Dobry	7	60
4.	Bardzo dobry	2	20
	Razem:	30	220

Tabela nr 4. Prognoza stanu technicznego w poszczególnych latach z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

Lp.	Ocena stanu technicznego	2014		2015		2016		2017		2018		2019	
		lokale socjal	pozostałe lokale	lokale socjal	pozostałe lokale	lokale socjal	pozostałe lokale	lokale socjal	pozostałe lokale	lokale socjal	pozostałe lokale	Lokale socjalne	Pozostałe lokale
1.	Zły	10	25	7	23	7	23	7	20	2	9	---	-----
2.	Średni	66	273	66	247	59	219	52	210	40	199	45	165
3.	Dobry	30	128	34	120	40	126	56	106	60	115	70	130
4.	Bardzo dobry	5	65	7	65	10	70	15	75	35	85	35	85
	Razem:	111	491	114	455	116	438	130	411	146	408	150	380

Zły stan - istnieje pilna potrzeba wykonania remontu (wymiany) co najmniej dwóch elementów budynku (lokalu),

Średni stan - istnieje potrzeba wykonania remontu polegającego na wymianie co najmniej jednego elementu budynku (lokalu),

Dobry stan - istnieje potrzeba wykonania naprawy bieżącej, tj. okresowego remontu elementów budynku(lokalu), który ma na celu zapobieganie skutkom zużycia tych elementów i utrzymanie budynku we właściwym stanie technicznym,

Bardzo dobry stan - istnieje potrzeba wykonania bieżącej konserwacji – wykonywania robót mających na celu utrzymanie sprawności technicznej elementów budynku.

Rozdział 3

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

1. Realizacja zadań własnych Gminy w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wymaga utrzymania zasobu na dobrym poziomie technicznym. W tym celu konieczne jest podejmowanie działań zmierzających do zachowania substancji budowlanej wraz z instalacjami w należytym stanie umożliwiającym korzystanie z nieruchomości (lokalu) zgodnie z jego przeznaczeniem.

2. Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych pozostających w mieszkaniowym zasobie Gminy ustalane są przez Zarządcę na podstawie stanu technicznego budynków w oparciu o wyniki corocznych przeglądów technicznych wykonywanych zgodnie z art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2013 r. Nr 1409 z późn. zm.) oraz systematycznej kontroli zasobu mieszkaniowego dokonywanej przez Dział Techniczny Zarządcy.

3. Potrzeby remontowe budynków i lokali wynikają z konieczności:

- 1) utrzymania stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania;
- 2) przeprowadzania modernizacji ze względu na wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych;
- 3) ochrony zdrowia i życia ludzi w pomieszczeniach budynku;
- 4) racjonalizacji zużycia wody i nośników energii zgodnie z wymaganiami użytkowników lokali;
- 5) utrzymania wymaganego stanu estetycznego budynku;
- 6) remontów wolnych lokali.

4. Ogólny stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy winien ulegać systematycznej poprawie w miarę dostosowywania stawek czynszu odzwierciedlających rzeczywiste nakłady na utrzymanie budynków.

5. Głównym celem remontów i modernizacji jest zapewnienie bezpieczeństwa lokatorom W związku z tym w pierwszej kolejności podejmowane będą w tym celu następujące remonty, które zapewnią utrzymanie zasobu mieszkaniowego Gminy na zadowalającym poziomie:

- 1) w zakresie standardu budynków:
 - a) instalacja gazowa o potwierdzonej szczelności,
 - b) sprawne przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne,
 - c) sprawna instalacja elektryczna,
 - d) sprawna instalacja wodno-kanalizacyjna,
 - e) sprawna instalacja odgromowa,
 - f) stan konstrukcji budynku zapewniający bezpieczeństwo,
 - g) sprawne dźwigi osobowe,
 - h) szczelne pokrycia dachowe łącznie z kompletnymi i zakonserwowanymi obróbkami blacharskimi,
 - i) elewacje budynków bez ubytków,
 - j) malowanie klatek schodowych;
- 2) w zakresie standardu lokali mieszkalnych:
 - a) sprawne instalacje elektryczne i gazowe, wodno-kanalizacyjne,
 - b) sprawne wentylacje w kuchni i w łazience,
 - c) sprawne i odpowiednie do kubatury lokalu źródła ciepła,
 - d) sprawna stolarka okienna i drzwiowa,
 - e) wyposażenie lokalu w pomieszczenia sanitarne.

6. Plan remontów z podziałem na lata 2015 - 2019 uwzględnia priorytety przyjęte dla uzyskania poprawy stanu zasobu z zachowaniem pierwszeństwa dla tych robót, które usuwają istniejący obecnie stan zagrożenia i od których zależy bezpieczeństwo mieszkańców.

7. Wielkość wydatków na remonty w kolejnych latach określana będzie w uchwałach budżetowych w oparciu o plan remontów określony w niniejszym Programie.

8. Wydatki na remonty obejmują kwoty niezbędne na remonty lokali i budynków stanowiących w 100% własność Gminy, a także remonty części wspólnych budynków adekwatnie do udziału Gminy.

9. Roboty remontowe podnoszące standard gminnych, zasiedlonych lokali może wykonać Najemca w oparciu o zawarte umowy na podstawie opracowanych szczegółowych zasad rozliczania kosztów ulepszeń.

10. Systematyczne szacowanie stopnia zużycia budynku jest jednym z podstawowych elementów zarządzania substancją mieszkaniową. Okresowe przeglądy stanu technicznego budynków pozwalają na racjonalne planowanie remontów bieżących i kapitałnych.

11. Czynniki mającymi istotny wpływ na stan techniczny budynku są m.in. wiek budynku, rodzaj zabudowy, rodzaj pokrycia dachowego, sposób podpiwniczenia, warunki gruntowe, sposób utrzymania budynku, sposób użytkowania przez mieszkańców.

Tabela nr 5. Plan remontów z podziałem na lata 2015 – 2019 (w tysiącach zł)

Lp.	Zakres rzeczowy	2015	2016	2017	2018	2019
1	Remonty dachów	45	40	50	50	100
2	Remonty kominów i wentylacji	10	10	10	10	10
3	Remonty elewacji	260	250	285	200	250
4	Remonty lub wymiana instalacji gazowej	10	10	15	40	10
5	Remonty lub wymiana instalacji elektrycznej	50	50	60	30	30
6	Remonty lub wymiana instalacji wodno-kanalizacyjnej	40	30	30	40	10
7	Remonty lub wymiana źródeł ciepła	50	50	50	60	50
8	Remonty gminnych lokali mieszkalnych – pustostanów	75	100	100	140	150
9	Remonty ogólnobudowlane	10	20	20	20	20
10	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	50	50	50	50	50
11	Konserwacje i usuwanie awarii	70	80	80	100	100
12	Remonty klatek schodowych	20	30	40	50	40
13	Remonty we Wspólnotach Mieszkaniowych	10	10	10	10	10
	Razem	700	730	800	800	830

Rozdział 4

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

1. Celem sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Głubczyce jest:

- 1) racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy;
- 2) prywatyzacja zasobu mieszkaniowego;
- 3) zmniejszenie udziału Gminy w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych;
- 4) pozyskiwanie środków na rzecz mieszkalnictwa.

2. Sprzedaż lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Głubczyce odbywa się na podstawie uchwały w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami.

3. Pierwszeństwo nabycia lokali mieszkalnych od Gminy Głubczyce przysługuje najemcom zajmującym lokale na podstawie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony, którzy mogą otrzymać bonifikaty zgodnie z uchwałą w sprawie określenia warunków udzielania bonifikat od wartości rynkowej nieruchomości Gminy Głubczyce sprzedawanych w drodze bezprzetargowej oraz wysokości stawek procentowych.

4. Dla prawidłowego funkcjonowania budynków mieszkalnych powinny być zbywane z zastosowaniem bonifikat tereny przyległe, które nie mogą być zagospodarowane jako odrębne nieruchomości.

5. Przy sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Głubczyce powinny być stosowane następujące zasady:

- 1) udzielane bonifikaty nie mogą przekroczyć 80% rynkowej wartości lokalu;
- 2) wyższe bonifikaty - do 95% - mogą być stosowane pod warunkiem jednoczesnej sprzedaży wszystkich lokali mieszkalnych na rzecz Najemców w następujących budynkach:
 - a) Wspólnot Mieszkaniowych, w których Gmina Głubczyce ma swój udział, a sprzedając przestaje być członkiem danej Wspólnoty Mieszkaniowej,
 - b) stanowiących 100% własności Gminy Głubczyce – wykaz Tabela nr 6;

- 3) maksymalne bonifikaty - do 99% - przy jednoczesnej sprzedaży wszystkich lokali wraz z ułamkową częścią gruntu, położonych w budynkach na terenie wiejskim (za wyjątkiem lokali położonych w budynku Pomorzowice 1a);
- 4) wolne lokale mieszkalne wymagające remontów lub modernizacji, dla których wartość kosztorysowa remontu lub modernizacji przekracza 50% ceny rynkowej lokalu, będą sprzedawane w drodze przetargu;
- 6) wolne lokale mieszkalne o powierzchni przekraczającej 80 m², mogą być sprzedawane w drodze przetargu, po uwzględnieniu zasad wynajmowania lokali mieszkalnych (brak osób uprawnionych do najmu lokalu, brak chętnych w przetargu na najem);
- 7) wolne lokale mieszkalne lub ich części podzielone odrębnymi tytułami prawnymi w celu ich scalenia mogą być sprzedane właścicielom lokali przyległych w drodze bezprzetargowej, bez udzielenia bonifikaty;
- 8) przy sprzedaży lokalu, dotychczasowy najemca lokalu (budynku), powinien zwrócić Gminie 100% środków finansowych wydatkowanych z budżetu Gminy na jego remont oraz na remont części wspólnych budynku, za okres 36 miesięcy poprzedzających jego sprzedaż.

Tabela nr 6. Wykaz lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących w 100% własność Gminy, o których mowa w ust. 5 pkt 2 b

Lp.	Adres budynku	Liczba lokali
1	Głubczyce ul. Garbarska 9a	2
2	Głubczyce ul. Dworcowa 12	3
3	Głubczyce ul. Plac Zgody 4	3
4	Głubczyce ul. Sosnowiecka 31	4
5	Dobieszów 44	5
6	Opawica 39	1
	Razem	18

6. Wyłączone ze sprzedaży zostają następujące lokale mieszkalne:

- 1) w budynkach wymienionych w tabeli nr 7;
- 2) w budynkach przeznaczonych do realizacji zadań użyteczności publicznej (Głubczyce Sady 1);
- 3) w budynkach nabytych, wybudowanych, wyremontowanych lub zmodernizowanych ze środków Gminy Głubczyce od 1996 roku (za wyjątkiem lokalu położonego w Głubczycach przy ul. Moniuszki 11 c/1);
- 4) w budynkach przeznaczonych do wyburzenia bądź do remontu kapitalnego ze względu na zagrożenia potwierdzone decyzją nadzoru budowlanego;
- 5) przeznaczone do wynajmowania na czas oznaczony oraz na czas trwania stosunku pracy.

Tabela nr 7. Wykaz lokali mieszkalnych wyłączonych ze sprzedaży

Lp.	Adres budynku	Liczba lokali
1	Głubczyce ul. Bałuckiego 4	16
2	Głubczyce ul. Garbarska 9	3
3	Głubczyce ul. Przyrowie 3	8
4	Głubczyce ul. Przyrowie 5	12
5	Głubczyce ul. Grunwaldzka 12	5
6	Głubczyce ul. Kopernika 25	4
7	Głubczyce ul. Koszarowa 6	12
8	Głubczyce ul. Kościuszki 6	5
9	Głubczyce ul. Kozielska 19	8
10	Głubczyce ul. Kozielska 20	5
11	Głubczyce ul. Kozielska 20a	8
12	Głubczyce ul. Marka 1	6
13	Głubczyce ul. Niepodległości 4	6
14	Głubczyce ul. Plac Zgody 6	10
15	Głubczyce ul. Raciborska 10a	14
16	Głubczyce ul. Raciborska 8a	12

17	Głubczyce ul. Słowackiego 9	13
18	Głubczyce ul. Sosnowiecka 3	7
19	Głubczyce ul. Staszica 3	6
20	Głubczyce ul. Wałowa 5	8
21	Głubczyce ul. Warszawska 22	4
22	Głubczyce ul. Warszawska 23	8
23	Głubczyce ul. Warszawska 25	5
24	Głubczyce ul. Wiejska 4	17
25	Pomorzowice 1a	7
	Razem	209

7. Gmina Głubczyce dla osiągnięcia zakładanego celu jakim jest zmniejszenie udziału Gminy w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych skorzysta między innymi z uprawnień wynikających z art. 21 ust. 4 i 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, tj. z prawa złożenia najemcy oferty nabycia lokalu i z prawa wypowiedzenia umowy najmu w przypadku odmowy przyjęcia oferty z zastrzeżeniem, że zapewni najemcy lokal zamienny. Uzyskane w tym trybie wolne lokale mogą być zasiedlane drogą zamiany przez osoby, które wyrażą zgodę na ich wykup lub będą sprzedawane w drodze przetargu.

8. W latach 2009-2014 sprzedaż lokali mieszkalnych przedstawiała się następująco:

- 2009 r. - 21 lokali,
- 2010 r. - 67 lokali,
- 2011 r. - 63 lokale,
- 2012 r. - 23 lokale,
- 2013 r. - 26 lokale,
- 2014 r. - 20 lokali.

9. Prognozę sprzedaży sporządzono na podstawie analizy danych z lat ubiegłych, obejmujących liczbę sprzedanych lokali mieszkalnych.

10. W kolejnych latach 2015 - 2019 przewiduje się sprzedaż na poziomie ok. 10 - 30 lokali mieszkalnych rocznie.

Rozdział 5

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Zasady ustalania stawki czynszu.

Burmistrz ustala stawki czynszu za najem 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz na podstawie następujących zasad:

- 1) ustala się stopniowy wzrost bazowej stawki czynszu za najem 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony, na które została zawarta umowa najmu przed dniem 2 marca 2009 r., nie częściej niż raz w roku;
- 2) ustala się stopniowy wzrost stawki bazowej czynszu za najem 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony, na które została zawarta umowa najmu od dnia 2 marca 2009 roku, nie częściej niż raz w roku. Stawka ta nie będzie mniejsza niż 1,3% aktualnej wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni budynku mieszkalnego ustalonego przez Wojewodę Opolskiego;
- 3) ustala się stawkę czynszu za najem 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m², wynajmowanych na czas nieoznaczony w drodze publicznego przetargu ustnego w wysokości nie mniejszej niż 3,0% aktualnej wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni budynku mieszkalnego ustalonego przez Wojewodę Opolskiego;
- 4) ustala się stawkę czynszu za najem 1 m² powierzchni użytkowej lokali socjalnych w wysokości 50% najniższego czynszu obowiązującego w lokalach mieszkalnych zasobu gminy Głubczyce;
- 5) ustala się odpłatność za najem pomieszczeń tymczasowych na poziomie stawki czynszu, o której mowa w pkt 1;

- 6) określa się następujące strefy dla ustalenia stawek czynszu najmu lokali mieszkalnych w zależności od położenia budynku, w którym znajduje się lokal:
 - a) strefa I – miejska, tj. miasto Głubczyce,
 - b) strefa II – wiejska, tj. miejscowości na terenie gminy Głubczyce;
- 7) stawka czynszu dla lokalu wyposażonego w wodę bieżącą, gaz przewodowy oraz łazienkę z WC odpowiada stawce bazowej;
- 8) przy ustalaniu stawki czynszu za najmem lokali mieszkalnych uwzględnia się czynniki obniżające lub podwyższające wartość użytkową lokalu. Czynniki te nie dotyczą stawki czynszu za lokale socjalne;
- 9) czynniki wpływające na ustalenie wysokości stawki czynszu za najem lokali mieszkalnych to m.in.:
 - a) położenie budynku,
 - b) położenie lokalu w budynku,
 - c) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan,
 - d) stan techniczny budynku,
 - e) powierzchnia użytkowa lokalu powyżej 80 m²;
- 10) maksymalne obniżenie lub podwyższenie stawki bazowej na skutek czynników ww. wymienionych nie może przekroczyć 40%;
- 11) ustala się miesięczną opłatę za drugą i każdą kolejną piwnicę, strych lub komórkę w wysokości 20 zł;
- 12) w celu zrównoważenia wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego z dochodami z tytułu czynszu najmu lokali komunalnych uznaje się za konieczne dążenie do sytuacji, w której stawka czynszu będzie zapewniać pokrycie kosztów poniesionych na utrzymanie zasobu, a w szczególności: bieżącej eksploatacji, konserwacji, remontów, kosztów zarządu oraz kosztów utrzymania przyległych do budynków terenów przydomowych.

2. Warunki obniżania czynszu.

Przyjmuje się możliwość stosowania obniżek czynszu ze względu na wysokość dochodu przypadającego na jednego członka gospodarstwa domowego najemcy. Burmistrz ustala stawki czynszu oraz udziela obniżki czynszu według następujących zasad:

- 1) obniżkę czynszu udziela się na wniosek najemcy na okres 12 miesięcy z możliwością przedłużenia na kolejne okresy dwunastomiesięczne gdy uzasadnia to niski dochód jego gospodarstwa domowego;
- 2) najemca ubiegający się o obniżkę czynszu zobowiązany jest przedstawić deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego ze wszystkich źródeł za okres od 1 stycznia do 31 grudnia roku poprzedzającego datę złożenia wniosku;
- 3) kryteria dochodowe uzasadniające zastosowanie obniżek czynszu zostały określone w uchwale w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Głubczyce;
- 4) obniżki czynszu nie dotyczą lokali socjalnych oraz lokali wynajmowanych w drodze przetargu;
- 5) progi dochodowe gospodarstw domowych uprawniających do obniżki czynszu w przypadku osiągnięcia wysokości stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu na poziomie 3% wartości odtworzeniowej lub większej przedstawiono w tabeli nr 8.

Tabela nr 8. Progi dochodowe uprawniające do obniżki w przypadku osiągnięcia stawki czynszu na poziomie 3% i więcej wartości odtworzeniowej

Dochód na 1 osobę w gospodarstwie domowym	Wysokość obniżki
do 40% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym	20%
od 41 % do 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym	10%
do 30% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym	20%
od 31% do 60% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym	10%

3. Zasady ustalania wysokości odszkodowania w zajmowanych lokalach bez tytułu prawnego.

W przypadku zajmowania lokalu mieszkalnego bez tytułu prawnego stosuje się następujące zasady:

- 1) ustala się wysokość odszkodowania za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego na poziomie stawki czynszu za najem lokali mieszkalnych określonej w ust. 1 pkt 2. Odszkodowanie płatne jest co miesiąc, aż do dnia opróżnienia i opuszczenia lokalu;
- 2) ustala się wysokość odszkodowania za zajmowanie lokalu przez osoby uprawnione na mocy wyroku sądowego do lokalu zamiennego albo socjalnego, do czasu wskazania im lokalu na poziomie czynszu dotychczasowego.

4. Założenia do naliczania i rozliczania kaucji za lokale mieszkalne

- 1) Polityka czynszowa jest integralnie związana z naliczaniem i rozliczeniem kaucji za lokale mieszkalne. W związku z powyższym zgodnie z art. 6 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego przed zawarciem umowy Najemca winien wpłacić kaucję w wysokości:
 - a) 6-krotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawki czynszu obowiązującej w dniu zawarcia umowy najmu lokalu z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 1-krotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawki czynszu obowiązującej w dniu zawarcia umowy najmu lokalu z osobami, które pozostały w lokalu po śmierci najemcy lub po opuszczeniu lokalu przez najemcę lub ubiegającymi się o ponowne zawarcie umowy, jeżeli nie potrafią udokumentować poprzedniej wpłaty kaucji;
- 2) na wniosek najemcy, Burmistrz może wyrazić zgodę na rozłożenie kaucji na raty;
- 3) zwrot kaucji następuje na zasadach określonych w art. 6 ust. 3 i 4 oraz art. 36 ustawy. W przypadku kaucji wpłaconej przez najemców lokali mieszkalnych przed dniem 12 listopada 1994 roku jej zwrot może nastąpić na wniosek najemcy opróżniającego lokal, w drodze ugody, w wysokości 20% kwoty zwaloryzowanej kaucji według poniższych zasad:
 - a) podstawę obliczenia współczynnika waloryzacji kaucji stanowi iloraz kwoty kaucji wpłaconej do przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia pracowników w gospodarce społecznej z roku, w którym wpłacono kaucję ogłaszanego przez Prezesa GUS,
 - b) kwotę zwaloryzowanej kaucji oblicza się jako iloczyn współczynnika waloryzacji ustalonego w sposób określony jw. oraz przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia z kwartału poprzedzającego datę zwrotu kaucji ogłaszanego przez Prezesa GUS, pomniejszonego o podatek dochodowy wg najniższej stawki.

Rozdział 6

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. Mieszkaniowym zasobem Gminy Głubczyce na podstawie zawartych porozumień od dnia 30 października 2007 r. zarządza Głubczyckie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. w Głubczycach.

2. Wspólnoty Mieszkaniowe z udziałem gminy zarządzane są przez:

- 1) Głubczyckie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. z s. w Głubczycach;
- 2) Zarządcę Wspólnot Mieszkaniowych Agencję ABC – II w Głubczycach;
- 3) Biuro Nieruchomości „Adificja” Zarządanie Wycena Pośrednictwo w Głubczycach;
- 4) Spółdzielnię Eksploatacyjno – Mieszkaniową „KOMBINAT” w Głubczycach;
- 5) właścicieli.

3. Nie przewiduje się zmian w sposobie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy w kolejnych latach.

Rozdział 7

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2015 – 2019 będą przychody z czynszów za najem lokali, garaży, komórek, dzierżawy gruntu oraz środki z budżetu gminy.

2. Przychody te będą w całości przeznaczone na pokrycie kosztów związanych z bieżącym utrzymaniem oraz remontami mieszkaniowego zasobu gminy.

3. Założenia przyjęte w programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy zmierzają w kierunku racjonalizacji źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej na terenie gminy Głubczyce. Dlatego docelowo zakłada się osiągnięcie maksymalnego stopnia samofinansowania w zakresie bieżącego utrzymania i remontów zasobów mieszkaniowych. Służy temu m.in. urealnienie polityki czynszowej oraz prywatyzacja zasobu.

4. Ważnym i pewnym źródłem finansowania w zakresie pozyskiwania nowych lokali mieszkalnych oraz modernizacji istniejącego zasobu mieszkaniowego powinny być środki pochodzące ze sprzedaży lokali mieszkalnych. Będzie to realizacja postulowanej od wielu lat zasady, aby wszystkie środki uzyskane z gospodarowania komunalnym zasobem gminy były wykorzystywane na utrzymanie tego zasobu, ze szczególnym uwzględnieniem budowy nowych lokali mieszkalnych.

5. Dodatkowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być:

- 1) środki z budżetu państwa;
- 2) kredyty na remonty i remonty termomodernizacyjne;
- 3) dotacje;
- 4) inne środki pomocowe.

Rozdział 8

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

Wydatki na utrzymanie zasobu mieszkaniowego.

1. Do szacunkowego określenia prognozy kosztów w kolejnych latach, jako bazowe przyjęto koszty poniesione w 2014 roku na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy ustalone na podstawie wykonania.

2. Prognoza kosztów została sporządzona z uwzględnieniem następujących założeń:

- kontynuacja sprzedaży lokali wraz z udziałem w gruncie z uwzględnieniem wysokich bonifikat na terenie wiejskim,
- przyjęcie corocznego wzrostu kosztów z tytułu inflacji oraz podwyżek cen usług komunalnych takich jak energia elektryczna i ciepła części wspólnych budynków, dostawa wody i odprowadzanie ścieków w związku z utrzymaniem czystości, wzrost podatku od nieruchomości itd.,
- zmniejszenie kosztów zaliczek wnoszonych do Wspólnot Mieszkaniowych związane ze sprzedażą lokali oraz korektą udziałów,
- zmniejszenie kosztów utrzymania terenów przydomowych z uwagi na sprzedaż terenów przydomowych z bonifikatą 99%,

Tabela nr 9. Planowane wydatki w latach 2015 – 2019 (w tysiącach złotych).

Lp.	Wyszczególnienie kosztów	2014 rok (bazowy)	2015	2016	2017	2018	2019	Razem
1.	Koszty bieżące eksploatacji	159	220	180	180	170	170	1079
2.	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	578	600	600	580	570	550	3 478
3.	Koszty remontów bieżących i modernizacji	490	700	730	800	800	830	4 350
4.	Koszty utrzymania terenów przydomowych	120	100	100	100	100	100	620
5.	Koszty zarządu mieniem gminy	167	180	170	160	160	160	997
6.	Opłaty i podatki	94	140	140	140	120	120	754
7.	Koszty inwestycyjne *)	----	----	4 000	4 000	-----	-----	8 000
	Ogółem	1 608	1 940	5 920	5 960	1 920	1 930	19 278

*) - Budowa budynku mieszkalnego pod warunkiem uzyskania zewnętrznych środków finansowych

Wzrost nakładów wyszczególnionych w poz. 3 zestawienia tabelarycznego podyktowany jest koniecznością realizacji remontów mających na celu utrzymanie zasobu mieszkaniowego w dobrym stanie technicznym. Natomiast pozostałe pozycje tabeli za wyjątkiem poz. 3 będą miały tendencje malejące.

Wpływ na takie tendencje będą miały następujące działania:

- przyspieszenie wycofywania udziału gminy we Wspólnotach Mieszkaniowych,
- zmiana zasad sprzedaży lokali mieszkalnych,
- ograniczenie do minimum kosztów remontów lokali we Wspólnotach Mieszkaniowych, jako potencjalnych do zbycia.

Rozdział 9

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

1. Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy:

- 1) kontynuacja prywatyzacji lokali mieszkalnych w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych oraz w budynkach wyszczególnionych w tabeli nr 6. Działania te pozwolą na odciążenie budżetu gminy. Dodatkowym atutem będą wpływy ze sprzedaży, które zostaną przeznaczone na remonty mieszkaniowego zasobu gminy;
- 2) realizacja remontów i inwestycji w zakresie budownictwa mieszkaniowego;
- 3) pozyskiwanie środków - dotacji z budżetu państwa na remonty mieszkaniowego zasobu gminy.

2. Dodatkowe działania dotyczące racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz zaspokajania potrzeb mieszkaniowych:

- 1) stopniowe podwyższanie czynszów;
- 2) bieżąca windykacja należności z tytułu użytkowania mieszkaniowego zasobu gminy oraz podejmowanie działań w celu regularnego i terminowego otrzymywania należności poprzez rozkładanie na raty należności;
- 3) realizacja możliwości odpracowania zadłużenia przez użytkowników zasobu mieszkaniowego gminy m.in. kontynuacja zadania „Romowie pracują za dług”;
- 4) racjonalizacja zarządzania nieruchomościami;
- 5) wynajem lokali mieszkalnych od innych podmiotów, celem zaspokajania potrzeb mieszkaniowych osób wpisanych na listy osób zakwalifikowanych do najmu lokali lub wykorzystywanie ich na zamianę dla osób zamierzających podwyższyć standard;
- 6) dążenie do takiego stanu, że lokale w budynkach wymienionych w Tabeli nr 7 będą wynajmowane na czas oznaczony;
- 7) pierwszeństwo w wynajmie lokali osobom umieszczonym na listach uprawnionych do najmu lokali w danym roku (także przy zamianach), które zobowiążą się do wykonania remontów we własnym zakresie i na własny koszt;
- 8) stopniowa likwidacja lokali ze wspólnym użytkowaniem pomieszczeń np. WC, łazienki, kuchni, przedpokoju (tzw. scalenie lokalu);
- 9) efektywne funkcjonowanie zamian lokali i stymulowanie aktywności najemców w zakresie zamian lokali w celu dostosowania standardu i wielkości lokalu mieszkalnego do możliwości finansowych i stanu rodziny najemcy.