



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

---

Opole, dnia 9 grudnia 2015 r.

Poz. 2876

### UCHWAŁA NR XXI/162/15 RADY MIASTA KĘDZIERZYN-KOŹLE

z dnia 26 listopada 2015 r.

#### w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kędzierzyn-Koźle na lata 2016-2020

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 (Dz. U. z 2014 roku, poz. 150 z późn. zm.<sup>1)</sup>) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2015 roku, poz. 1515) Rada Miasta uchwała Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kędzierzyn-Koźle na lata 2016 – 2020.

#### Rozdział 1 Postanowienia wstępne

§ 1. Program opracowany został na podstawie, stanowiącej załącznik do uchwały, diagnozy:

- 1) wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy na koniec 2014 r.;
- 2) stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy na koniec 2014 r.;
- 3) remontów i modernizacji budynków komunalnych i komunalnych lokali mieszkalnych wynikających ze stanu technicznego tych budynków i lokali, wykonanych w 2014 r.;
- 4) sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych w latach 2011 – 2015;
- 5) wysokości stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej komunalnego lokalu mieszkalnego na koniec 2015 r.;
- 6) kosztów bieżącej eksploatacji, remontów i modernizacji budynków komunalnych i komunalnych lokali mieszkalnych oraz kosztów zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatków inwestycyjnych poniesionych przez Gminę w 2014 r.
- 7) liczby osób oczekujących na wynajęcie komunalnego lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony lub jako lokalu socjalnego na koniec 2014 r.;

oraz z uwzględnieniem zasad najmu i sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych określonych w odrębnych przepisach.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **Programie** – należy przez to rozumieć niniejszy Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kędzierzyn-Koźle na lata 2016 – 2020;
- 2) **Gminie** – należy przez to rozumieć Gminę Kędzierzyn-Koźle;

---

<sup>1)</sup>Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2015 r. poz. 1322 i poz. 1377

- 3) **budynku komunalnym** – należy przez to rozumieć stanowiący własność Gminy budynek z lokalami mieszkalnymi;
- 4) **komunalnym lokalu mieszkalnym** – należy przez to rozumieć lokal mieszkalny stanowiący własność Gminy: wynajęty albo przeznaczony do wynajęcia na czas nieoznaczony, jako lokal socjalny albo lokal służbowy, znajdujący się w budynku komunalnym albo w budynku usytuowanym na nieruchomości wspólnej, której Gmina jest współwłaścicielem;
- 5) **lokalu do wynajęcia na czas nieoznaczony** – należy przez to rozumieć komunalny lokal mieszkalny wynajęty albo przeznaczony do wynajęcia na czas nieoznaczony;
- 6) **lokalu socjalnym** – należy przez to rozumieć komunalny lokal mieszkalny wynajęty albo przeznaczony do wynajęcia jako lokal socjalny;
- 7) **lokalu służbowym** – należy przez to rozumieć komunalny lokal mieszkalny wynajęty albo przeznaczony do wynajęcia na czas trwania stosunku pracy;
- 8) **Prezydencie Miasta** – należy przez to rozumieć Prezydenta Miasta Kędzierzyn-Koźle;
- 9) **Urzędzie Miasta** – należy przez to rozumieć Urząd Miasta Kędzierzyn-Koźle.

## Rozdział 2

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

§ 3.1. Zakłada się, że w okresie objętym Programem:

- 1) liczba komunalnych lokali mieszkalnych będzie zmniejszać się w wyniku ich sprzedaży na rzecz najemców zgodnie z zasadami określonymi w odrębnych przepisach;
- 2) liczba lokali mieszkalnych zwiększy się o lokale powstałe w wyniku adaptacji i przebudowy powierzchni niemieszkalnych na cele mieszkaniowe;
- 3) Gmina pozyskiwać będzie lokale socjalne w wyniku:
  - a) przekwalifikowania lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony w budynkach komunalnych,
  - b) budowy lokali socjalnych o minimalnych standardach określonych w przepisach prawa budowlanego.

2. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Kędzierzyn-Koźle w poszczególnych latach objętych programem.

Stan na koniec roku	Komunalne lokale mieszkalne			Liczba lokali socjalnych	Pomieszczenia tymczasowe	Ogółem
	Liczba lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony	Liczba lokali służbowych w budynkach komunalnych	Liczba lokali służbowych w budynkach użyteczności publicznej			
<b>2016</b>	2064	25	<b>9</b>	484	13	<b>2595</b>
<b>2017</b>	2004	25	<b>9</b>	494	13	<b>2545</b>
<b>2018</b>	1963	25	<b>9</b>	495	11	<b>2503</b>
<b>2019</b>	1903	25	<b>9</b>	505	11	<b>2453</b>
<b>2020</b>	1843	25	<b>9</b>	555	11	<b>2434</b>

- **2016** - propozycja przekwalifikowania 10 lokali mieszkalnych na lokale socjalne,
- **2017** - propozycja przekwalifikowania 10 lokali mieszkalnych na lokale socjalne,
- **2018** - remont kapitalny budynku przy ul. Żeglarskiej 2 - ul. Pocztowej 7,7A, 7B pozwoli na pozyskanie 19 lokali na czas nieoznaczony poprzez zmianę statusu 9 lokali socjalnych i 2 tymczasowych pomieszczeń na lokale mieszkalne i uzyskanie dodatkowo 8 lokali mieszkalnych z adaptacji wolnych pomieszczeń użytkowych i podziału dużych lokali mieszkalnych, propozycja przekwalifikowania 10 lokali mieszkalnych na lokale socjalne,

- **2019** - propozycja przekwalifikowania 10 lokali mieszkalnych na lokale socjalne,
- **2020** - propozycja przekwalifikowania 10 lokali mieszkalnych na lokale socjalne, pozyskamy 40 lokali socjalnych po wybudowaniu nowego budynku mieszkalnego,

3. Prognoza wielkości zasobów lokali socjalnych Gminy Kędzierzyn-Koźle w poszczególnych osiedlach miasta

Stan na koniec roku	Śródmieście	Sławięcice	Błachownia	Azoły	Cisowa	Stare Miasto	Rogi	Pogorzelec	Kłodnica	Koźle-Port	Ogółem
2015	64	44	120	3	6	86	20	41	26	64	<b>474</b>
2016	64	46	120	3	10	88	20	41	28	64	<b>484</b>
2017	64	46	120	3	14	88	20	45	30	64	<b>494</b>
2018	64	46	120	3	11	88	22	45	30	66	<b>495</b>
2019	64	48	120	3	15	90	22	45	32	66	<b>505</b>
2020	104	48	120	3	19	92	22	47	34	66	<b>555</b>

§ 4. Przyjmuje się następującą prognozę stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy w poszczególnych latach objętych Programem, skorelowaną z planem remontów i modernizacji budynków i lokali wchodzących w skład tego zasobu określonym w § 5 ust. 2 i zakładającą priorytet dla podnoszenia stanu technicznego budynków komunalnych i lokali mieszkalnych do wynajęcia na czas nieoznaczony, usytuowanych w takich budynkach:

Stan na koniec roku	Rodzaj wyposażenia	Komunalne lokale mieszkalne			Ogółem
		Liczba lokali do wynajęcia na czas nieoznaczony	Liczba lokali służbowych	Liczba lokali socjalnych i tymczasowych	
<b>2016</b>	instalacja wodociągowa	2064	25	497	2586
	instalacja elektryczna	2064	25	497	2586
	kanalizacja	2058	25	488	2571
	instalacja gazowa	1681	25	323	2029
	łazienka	1890	25	418	2333
	ustęp	1980	25	429	2434
	centralne ogrzewanie	1291	25	303	1619
	piece	704	-	156	860
	ogrzewanie elektryczne konwektorowe	129	1	38	168
<b>2017</b>	zbiornik bezodpływowy (szambo)	6	-	9	15
	instalacja wodociągowa	2004	25	507	2536
	instalacja elektryczna	2004	25	507	2536
	kanalizacja	1998	25	498	2521
	instalacja gazowa	1711	25	330	2066
	łazienka	1900	25	426	2351
	ustęp	1990	25	439	2454
	centralne ogrzewanie	1331	25	331	1687
	piece	674	-	142	816
ogrzewanie elektryczne konwektorowe	120	1	34	155	

	zbiornik bezodpływowy (szambo)	6	-	9	15
<b>2018</b>	instalacja wodociągowa	1963	25	506	2494
	instalacja elektryczna	1963	25	506	2494
	kanalizacja	1957	25	497	2479
	instalacja gazowa	1601	25	340	1966
	łazienka	1910	25	430	2365
	ustęp	1957	25	444	2426
	centralne ogrzewanie	1340	25	346	1711
	piece	660	-	130	790
	ogrzewanie elektryczne konwektorowe	115	1	30	146
		zbiornik bezodpływowy (szambo)	6	-	9
<b>2019</b>	instalacja wodociągowa	1903	25	516	2444
	instalacja elektryczna	1903	25	516	2444
	kanalizacja	1897	25	496	2418
	instalacja gazowa	1610	25	345	1980
	łazienka	1915	25	434	2374
	ustęp	1897	25	448	2370
	centralne ogrzewanie	1350	25	358	1733
	piece	600	-	130	730
	ogrzewanie elektryczne konwektorowe	110	1	28	139
		zbiornik bezodpływowy (szambo)	6	-	5
<b>2020</b>	instalacja wodociągowa	1883	25	526	2434
	instalacja elektryczna	1883	25	526	2434
	kanalizacja	1883	25	526	2434
	instalacja gazowa	1720	25	400	2145
	łazienka	1925	25	440	2390
	ustęp	1940	25	450	2415
	centralne ogrzewanie	1400	25	400	1825
	piece	550	-	106	656
	ogrzewanie elektryczne konwektorowe	100	1	20	121
		zbiornik bezodpływowy (szambo)	-	-	-

### Rozdział 3

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

§ 5.1. Obecny stan techniczny budynków komunalnych i komunalnych lokali mieszkalnych, określony w diagnozie stanowiącej załącznik do uchwały, oraz prognoza tego stanu określona w § 4 uzasadniają potrzebę systematycznego prowadzenia remontów niezbędnych do powstrzymania degradacji technicznej budynków komunalnych i komunalnych lokali mieszkalnych oraz modernizacji zmierzających do podwyższenia ich standardu, preferujących remonty i modernizacje budynków komunalnych i komunalnych lokali mieszkalnych do wynajęcia na czas nieoznaczony, usytuowanych w takich budynkach.

2. Mając na względzie uwarunkowania wskazane w ust. 1, przyjmuje się następujący plan remontów i modernizacji budynków komunalnych i komunalnych lokali mieszkalnych:

Określenie potrzeb remontowych i modernizacyjnych	Budynki komunalne					Komunalne lokale mieszkalne w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy					Ogółem
	2016	2017	2018	2019	2020	2016	2017	2018	2019	2020	
Roboty dekarские	4	5	4	6	4	-	-	-	-	-	<b>23</b>
Roboty ogólnobudowlane	6	5	5	2	4	100	100	100	100	100	<b>522</b>
Roboty instalacyjne - instalacja wodno-kanalizacyjna	3	2	2	2	2	80	80	70	70	70	<b>381</b>
Roboty instalacyjne - instalacja elektryczna	2	1	1	1	1	30	20	15	15	10	<b>96</b>
Roboty instalacyjne - Instalacja gazowa	1	2	1	1	1	30	15	10	10	5	<b>76</b>
Roboty instalacyjne - Instalacja c.o.	2	2	1	1	1	30	25	20	15	10	<b>107</b>
Roboty zduńskie	20	16	16	14	14	20	15	10	10	10	<b>145</b>
Wielkość środków przewidziana na realizację robót remontowych i modernizacyjnych (tys. zł) w poszczególnych latach	<b>1420</b>	<b>1451</b>	<b>1483</b>	<b>1516</b>	<b>1549</b>	<b>2573</b>	<b>2629</b>	<b>2687</b>	<b>2746</b>	<b>2806</b>	<b>20860</b>

3. Plan, o którym mowa w ust. 2, winien być realizowany w sposób zapewniający wyposażenie jak największej liczby budynków komunalnych i komunalnych lokali mieszkalnych w następujące instalacje, urządzenia i pomieszczenia:

- 1) instalację wodociągową;
- 2) instalację elektryczną;
- 3) kanalizację;
- 4) ustęp;
- 5) łazienkę;
- 6) ogrzewanie w postaci centralnego ogrzewania zasilanego z sieci ciepłowniczej lub za pomocą innych dopuszczonych przepisami prawa instalacji lub urządzeń do wytwarzania ciepła;
- 7) instalację gazową zasilaną z sieci gazowej, o ile warunki techniczno-ekonomiczne uzasadniają wyposażenie budynku komunalnego i komunalnego lokalu mieszkalnego w taką instalację.

### Rozdział 4

#### Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 6. Mając na względzie opisane w § 12 działania motywujące najemców komunalnych lokali mieszkalnych do nabywania tych lokali - przyjmuje się następujący plan sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych:

<b>Stan na koniec roku</b>	<b>Liczba sprzedanych komunalnych lokali mieszkalnych</b>
2016	50
2017	50
2018	50
2019	50
2020	50
<b>Łącznie</b>	<b>250</b>

### **Rozdział 5**

#### **Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu**

§ 7.1. Zakłada się, że stawka bazowa czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy wynajętego na czas nieoznaczony i lokalu służbowego w poszczególnych latach objętych Programem będzie wzrastała o 3%. Podstawę ustalenia bazowej stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej tych lokali w roku 2016, stanowić będzie kwota stawki ustalona na rok 2015. Podstawę ustalenia bazowej stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej tych lokali w kolejnych latach obowiązywania Programu, stanowić będzie kwota stawki bazowej ustalona dla roku poprzedzającego.

2. Bazowa stawka czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu socjalnego ustalana będzie w przypadku:

- 1) wynajęcia go osobie, której średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza określonej w odrębnych przepisach kwoty uprawniającej tę osobę do wynajęcia lokalu socjalnego z mieszkaniowego zasobu Gminy - w wysokości nieprzekraczającej 30% najniższej stawki wynikającej z pomniejszenia na zasadach wskazanych w ust. 3 stawki bazowej czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej komunalnego lokalu mieszkalnego wynajętego na czas nieoznaczony i lokalu służbowego, ustalonej w sposób określony w ust. 1;
- 2) wynajęcia go osobie, której średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego przekracza określoną w odrębnych przepisach kwotę uprawniającą tę osobę do wynajęcia lokalu socjalnego z mieszkaniowego zasobu Gminy oraz wynajmowanego osobie, która nie udokumentowała dochodu - w wysokości nieprzekraczającej 50% najniższej stawki wynikającej z pomniejszenia na zasadach wskazanych w ust. 3 stawki bazowej czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej komunalnego lokalu mieszkalnego wynajętego na czas nieoznaczony i lokalu służbowego, ustalonej w sposób określony w ust. 1.

3. Stawka bazowa czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy wynajętego na czas nieoznaczony i lokalu służbowego, ustalona z zachowaniem zasady określonej w ust. 1, ulega podwyższeniu lub obniżeniu o następujące wskaźniki procentowe w przypadku:

- 1) położenia lokalu w budynku wielorodzinnym bez windy:
  - a) na parterze oraz na IV piętrze – obniżenie o 5%,
  - b) w suterenie oraz powyżej IV piętra – obniżenie o 10%,
  - c) na I piętrze – podwyższenie o 10%;
- 2) położenie lokalu w budynku wielorodzinnym z windą:
  - a) na parterze – obniżenie o 5%,
  - b) na I piętrze – podwyższenie o 10%,
  - c) na ostatniej kondygnacji – obniżenie o 5%;
- 3) lokal w budynku jednorodzinnym- podwyższenie o 20%;
- 4) lokal w budynku dwurodzinnym- podwyższenie o 10%;
- 5) następujących braków w wyposażeniu lokalu:
  - a) w.c. na dworze – obniżenie o 20%,
  - b) w.c. na korytarzu – obniżenie o 10%,
  - c) brak łazienki – obniżenie o 15%,
  - d) brak kanalizacji – obniżenie o 20%,

- e) brak c.o. – obniżenie o 20%,
- f) brak gazu – obniżenie 10%,
- g) brak kuchni – obniżenie o 25%,
- h) ślepa kuchnia – obniżenie o 10%,
- i) brak przedpokoju - obniżenie o 5%.

4. W przypadku zbiegu tytułów do obniżenia stawki bazowej czynszu, wskazanych w ust. 3, suma obniżek tej stawki nie może wynosić więcej niż 50%”.

§ 8. Postanowienia § 7 mają odpowiednie zastosowanie do stawek bazowych czynszu należnego od podnajemcy lokalu wynajmowanego przez Gminę spoza jej zasobu mieszkaniowego.

## **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**

§ 9.1. Budynkami komunalnymi i komunalnymi lokalami mieszkalnymi zarządzają:

- 1) Prezydent Miasta, który przy pomocy właściwej komórki organizacyjnej Urzędu Miasta:
  - a) wydziela z zasobu mieszkaniowego Gminy lokale mieszkalne przeznaczone do wynajęcia na czas nieoznaczony i lokale socjalne,
  - b) rozpatruje wnioski o wynajęcie komunalnych lokali mieszkalnych i podejmuje rozstrzygnięcia w tym przedmiocie zgodnie z odrębnymi przepisami;
- 2) z zastrzeżeniem ust. 2, właściwa jednostka organizacyjna Gminy utworzona do zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy, która:
  - a) wykonuje remonty i modernizacje budynków komunalnych i komunalnych lokali mieszkalnych,
  - b) realizuje obowiązki wynajmującego określone w odrębnych przepisach,
  - c) zawiera umowy najmu komunalnych lokali mieszkalnych z osobami wskazanymi przez Prezydenta Miasta,
  - d) ustala zgodnie z odrębnymi przepisami i pobiera od najemców czynsz najmu i inne opłaty za używanie komunalnego lokalu mieszkalnego oraz kaucje,
  - e) windykuje zaległe należności z tytułów wskazanych pod lit. d,
  - f) rozwiązuje umowy najmu komunalnych lokali mieszkalnych,
  - g) wszczyna postępowania zmierzające do opróżnienia komunalnych lokali mieszkalnych zajmowanych bez tytułu prawnego,
  - h) przedkłada Prezydentowi Miasta raz na kwartał wykaz lokali mieszkalnych wynajmowanych na czas nieoznaczony, lokali socjalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kędzierzyn-Koźle oraz tymczasowych pomieszczeń.

2. W odniesieniu do lokali służbowych w budynkach zarządzanych przez jednostki organizacyjne Gminy inne niż jednostka organizacyjna wskazana w ust. 1 pkt 2 czynności wskazane w tym przepisie wykonują te jednostki.

## **Rozdział 7**

### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach**

§ 10.1. W całym okresie objętym Programem podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy będą środki budżetu Gminy pochodzące w szczególności z:

- 1) dochodów własnych Gminy;
- 2) dotacji z budżetu Państwa;
- 3) budżetu Unii Europejskiej;
- 4) pomocy udzielanej przez państwa Europejskiego Porozumienia o Wolnym Handlu (EFTA).

2. Pomocniczym źródłem finansowania nakładów na remonty i modernizacje wynajętych komunalnych lokali mieszkalnych mogą być własne środki najemców tych lokali wydatkowane zgodnie z umowami zawieranymi przez nich z jednostkami organizacyjnymi Gminy, o których mowa w § 9 ust. 1 pkt 2 i ust. 2.

### 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**

§ 11. 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.

Rok	Budynki komunalne			Komunalne lokale mieszkalne wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy		Ogółem (w tys. zł)
	Koszty bieżącej eksploatacji (w tys. zł)	Koszty remontów oraz modernizacji (w tys. zł)	Wydatki inwestycyjne (w tys. zł)	Koszty remontów oraz modernizacji lokali komunalnych (w tys. zł)	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi (w tys. zł)	
2016	1296	1420	2000	2573	1746	9035
2017	1324	1451	4000	2629	1784	11188
2018	1353	1483	4000	2687	1823	11346
2019	1380	1516	3500	2746	1863	11005
2020	1410	1549	3500	2806	1904	11169

- w roku 2016 w ramach wydatków inwestycyjnych planujemy realizację zadania pod nazwą Rozbudowa (poprzez dobudowanie łazienek) i przebudowa budynku przy ul. Sportowej 2 w Kędzierzynie-Koźlu,
- w roku 2017-2018 w ramach wydatków inwestycyjnych planujemy remont i modernizację budynku mieszkalno-usługowego przy ul. Żeglarskiej 2 - Pocztovej 7,7A, 7B,
- w latach 2019-2020 pozyskanych zostanie do mieszkaniowego zasobu Gminy 40 lokali socjalnych w wyniku budowy budynku komunalnego.

W skład pozycji koszty bieżącej eksploatacji wchodzi: utrzymanie zieleni, materiały eksploatacyjne, energia elektryczna, gaz, usługi kominiarskie, usługi utrzymania kanalizacji, wywóz nieczystości, deratyzacja i dezynsekcja, usługi zduńskie, pogotowie elektryczne, podatek od nieruchomości, ubezpieczenia majątkowe, ekspertyzy techniczne.

Koszty remontów oraz modernizacji to koszty materiałów i robocizny wykonywanych siłami własnymi oraz koszty wykonywanych remontów przez firmy zewnętrzne.

Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi to opłaty za zarządzanie ponoszone na rzecz zarządców nieruchomości oraz koszty eksploatacyjne dotyczące części wspólnych wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina ma lokale mieszkalne.

Koszty remontu oraz modernizacji uwzględniają kwoty jakie Miejski Zarząd Budynków Komunalnych jest w stanie wypracować wykorzystując własny potencjał.

Zasadnym byłoby co roku przeznaczyć kwotę dodatkową od 500-1000 tys. zł na remont pustostanów. Takie działanie pozwoli szybciej przekazać do zasiedlenia puste lokale.

## **Rozdział 9**

### **Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy**

§ 12. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, a w szczególności w celu obniżenia ponoszonych przez Gminę kosztów utrzymania budynków komunalnych i komunalnych lokali mieszkalnych, zakłada się, że oprócz działań realizujących Program podjęte zostaną następujące działania:

- 1) sprzedaż wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy lokali mieszkalnych wynajętych jak i przeznaczonych do wynajęcia na czas nieoznaczony, w której efekcie Gmina przestanie być członkiem wspólnot mieszkaniowych;
- 2) sprzedaż wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy wolnych lokali wymagających remontu w przetargu ograniczonym do kręgu osób, które utraciły prawo do wynajęcia lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy w wyniku zmiany odrębnych przepisów dotyczących zasad wynajmowania lokali z tego zasobu;
- 3) wprowadzenie do odrębnych przepisów ustalających bonifikaty od ceny sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych regulacji z jednej strony motywujących do zakupu tych lokali, a z drugiej strony zmniejszających zagrożenie obciążenia Gminy obowiązkiem wskazania tymczasowych pomieszczeń osobom eksmitowanym z zajmowanych lokali mieszkalnych po wywłaszczeniu ich z tych lokali przez wspólnoty mieszkaniowe w przypadkach wskazanych w przepisach o własności lokali;
- 4) zbywanie nieruchomości bądź części nieruchomości niezabudowanych budynkami, stanowiących własność Gminy, a służących wyłącznie zaspokajaniu potrzeb członków sąsiadujących z tymi nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych, tym wspólnotom lub ich członkom;
- 5) przekazywanie sprawowanego dotychczas przez Miejski Zarząd Budynków Komunalnych w Kędzierzynie-Koźlu zarządu nieruchomościami niezabudowanymi budynkami, stanowiącymi własność Gminy, a służącymi celom publicznym, jednostkom organizacyjnym Gminy właściwym do sprawowania zarządu takimi nieruchomościami;
- 6) pozyskiwanie tymczasowych pomieszczeń bez obciążania mieszkaniowego zasobu Gminy, poprzez ich wynajmowanie od właścicieli;
- 7) wszczynanie postępowań o stwierdzenie nabycia zasiedzenia Gminy na nieruchomościach zarządzanych przez nią w trybie przepisów o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia;
- 8) podejmowanie działań w celu pozyskania, w szczególności w drodze udzielenia koncesji na roboty budowlane, partnerów prywatnych, którzy wznosiliby budynki mieszkalne i mieszkalno-usługowe i udostępniali Gminie znajdujące się w nich lokale mieszkalne w celu wynajęcia tych lokali na obowiązujących w Gminie zasadach wynajmowania lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy.
- 9) wyznaczanie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego Gminy terenów pod budownictwo jednorodzinne oraz pod zabudowę wielorodzinnymi budynkami mieszkalnymi i mieszkalno-usługowymi i zbywanie tych terenów.

## **Rozdział 10**

### **Przepisy końcowe**

§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta, który w terminie do 31 marca każdego roku przedłoży Radzie Miasta Kędzierzyn-Koźle sprawozdanie z realizacji Programu w roku poprzednim, w tym informację o zadłużeniu i egzekucji zadłużenia najemców komunalnych lokali mieszkalnych, z tytułu czynszu najmu i innych opłat za używanie komunalnego lokalu mieszkalnego.

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

Przewodniczący  
Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle

*Andrzej Kopeć*

Załącznik do uchwały Nr XXI/162/15  
Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle  
z dnia 26 listopada 2015 r.

## DIAGNOZA

### 1. Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy na 31.12.2014r.

Lokale w budynkach komunalnych				Lokale komunalne w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy				Ogółem
Liczba lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony	Liczba lokali służbowych	Liczba lokali socjalnych	Pomieszczenia tymczasowe	Liczba lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony	Liczba lokali służbowych	Liczba lokali socjalnych	Pomieszczenia tymczasowe	
<b>297</b>	-	<b>264</b>	<b>8</b>	<b>1901</b>	<b>25</b>	<b>186</b>	<b>5</b>	<b>2686</b>

### 2. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy na 31.12.2014r.

Stan na 31.12.2014r	Rodzaj wyposażenia	Komunalne lokale mieszkalne			Ogółem
		Liczba lokali do wynajęcia na czas nieoznaczony	Liczba lokali służbowych	Liczba lokali socjalnych i tymczasowych	
	instalacja wodociągowa	2198	25	459	2682
	instalacja elektryczna	2198	25	463	2686
	kanalizacja	2198	25	459	2682
	instalacja gazowa	2080	25	405	2510
	łazienka	2173	25	396	2594
	ustęp	2189	25	415	2629
	centralne ogrzewanie	1271	17	222	1510
	piece	833	7	213	1053
	ogrzewanie elektryczne konwektorowe	203	1	20	224
	zbiornik bezodpływowy (szambo)	6	0	9	15

### 3. Remonty i modernizacja wynikająca ze stanu technicznego budynków i lokali w okresie od 01.01.2014r. – 31.12.2014r.

Określenie potrzeb remontowych i modernizacyjnych	Budynki komunalne	Lokale komunalne w budynkach komunalnych – 100% Gmina	Lokale komunalne w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy	Ogółem
Roboty dekarские	1	3	-	3
Roboty ogólnobudowlane	3	13	5	18
Roboty instalacyjne – instalacja wodno-kanalizacyjna	-	-	5	5
Roboty instalacyjne – instalacja elektryczna	-	-	5	5
Roboty instalacyjne – instalacja gazowa	1	17	-	17
Roboty instalacyjne – instalacja c.o.	1	9	86	95
Roboty zduńskie	-	6	12	18
Stolarka okienne i drzwiowa	3	58	138	196
Wielkość środków przewidzianych na realizację robót remontowych i modernizacyjnych w tys. zł)	850	310	473	1 633

### 4. Sprzedaż komunalnych lokali mieszkalnych w latach 2011-2015

Stan na koniec roku	Liczba sprzedanych komunalnych lokali mieszkalnych	
2011	410	( + 4 z przetargu) 414
2012	308	( + 6 z przetargu) 314
2013	241	( + 6 z przetargu) 247
2014	137	( + 4 z przetargu) 141
2015	50	
<b>Łącznie</b>	<b>1096 ( do końca 2014r)</b>	

### 5. Wysokość wydatków za rok 2014 z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, w których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne.

<b>Rok</b>	<b>Budynki komunalne</b>			<b>Komunalne lokale mieszkalne wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy</b>		<b>Ogółem ( w tys. zł)</b>
	Koszty bieżącej eksploatacji (w tys. zł)	Koszty remontów oraz modernizacji (w tys. zł)	Wydatki inwestycyjne ( w tys. zł)	Koszty remontów oraz modernizacji lokali komunalnych (w tys. zł)	Koszty zarządu nieruchomościom i wspólnymi ( w tys. zł)	
<b>2014</b>	<b>1 193</b>	<b>1 205</b>	<b>1 418</b>	<b>2 216</b>	<b>1 521</b>	<b>7 553</b>