



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

Opole, dnia 11 grudnia 2015 r.

Poz. 3016

UCHWAŁA NR XV/67/15 RADY GMINY TUŁOWICE

z dnia 30 listopada 2015 r.

w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Tułowice 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 (j.t. Dz. U. z 2014 r. poz. 150, z 2015 r. poz. 1322, poz. 1777) Rada Gminy uchwała, co następuje:

§ 1. Uchwała się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Tułowice na lata 2016-2020 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Tułowice.

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

Przewodniczący
Rady Gminy

Frédéric Coppin

Załącznik
do uchwały nr XV/67/15
Rady Gminy Tułowice
z dnia 30 listopada 2015 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY TUŁOWICE NA LATA 2016-2020

Rozdział I

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

1. Wykaz lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących wyłączną własność Gminy z uwzględnieniem stanu na dzień 30 października 2015 r.

Budynki posiadają instalację elektryczną, wodną i kanalizacyjną

Lp.	Adres budynku	Ilość mieszkań	Suma powierzchni m ²	Rodzaj wyposażenia	
				Gaz	CO etażowe
1.	ul. 1 Maja 8A	1	68,00	-	-
2.	ul. Sawickiej 12	14	533,61	-	-
3.	ul. Sportowa 9	1	64,90	-	-
4.	ul. Sawickiej 16	2	24,76	-	X
5.	ul. Sawickiej 18	4	159,68	X	X
6.	ul. Świerczewskiego 4	1	72,45	-	X
RAZEM		23	923,40		

RAZEM 23 mieszkania o powierzchni 924,40 m².

2. Wykaz lokali mieszkalnych we wspólnotach mieszkaniowych z uwzględnieniem stanu na dzień 30 października 2015 r.

LP.	Adres budynku	Liczba mieszkań	Suma powierzchni m ²	Rodzaj wyposażenia	
				GAZ	CO
1	Ceramiczna 1	7	386,80	X	X
2	Ceramiczna 3	21	1148,40	X	X
3	Ceramiczna 5	15	846,00	X	X
4	Elsnera 1	13	688,70	X	X
5	Elsnera 3	15	738,40	X	X
6	Elsnera 5	18	1015,20	X	X
7	Kościuszki 2	2	103,36	X	X
8	Kościuszki 3	10	401,10		
9	Kościuszki 4	7	328,75		
10	Kościuszki 7	6	191,02		
11	Pocztowa 3	2	113,50		
12	Pocztowa 5	2	117,94		
13	Sawickiej 1	12	517,70		
14	Sawickiej 21	6	433,41		
15	Szkolna 2	3	173,40		X
16	Szkolna 10	1	36,30		
17	Szkolna 12	3	167,69		
18	Świerczewskiego 2	5	294,13		
19	Świerczewskiego 5	2	144,88		
20	Świerczewskiego 5A	1	49,58		
21	Świerczewskiego 5B	1	47,07		

22	Świerczewskiego 6	1	60,60		X
23	Świerczewskiego 7	10	484,05		
24	Świerczewskiego 12	4	268,01	X	
25	Świerczewskiego 17	2	93,50	X	X
26	Żamkowa 5	2	89,00	X	
27	Zamkowa 7	1	73,10	X	
28	Zamkowa 11	5	229,94		
29	1 Maja 16	10	364,30		
30	1 Maja 16A	5	171,24		
31	1 Maja 18	1	56,60	X	
32	Tułowice Małe 2/1	7	272,49		
		200	10106,16	12	10

3. Wg stanu na dzień 30 października 2015 Gmina Tułowice posiada 8 lokali socjalnych.

Sawickiej 16 - 2 lokale socjalne

Sawickiej 1 - 1 lokal socjalny

Sawickiej 21 - 1 lokal socjalny

1 Maja 16 - 2 lokale socjalne

Świerczewskiego 7 - 1 lokal socjalny

Kościuszki 4A - 1 lokal socjalny

Wykaz lokali mieszkalnych proponowanych jako socjalne po opuszczeniu ich przez dotychczasowych najemców

Nr	Adres	Nr mieszkania	Powierzchnia m ²
1	Sawickiej 12	Cały budynek-14lokali	533,61
2	Sawickiej 21A/3	1 lokal	48,38
3	1 Maja 16/11	1 lokal	44,80
	Ogółem lokali	16	626,79

4. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu dla Gminy Tułowice przedstawia się następująco:

Rok	Ilość budynków	Ilość lokali mieszkalnych
2016	37	220
2017	37	210
2018	37	200
2019	37	190
2020	37	180

1. Zasoby mieszkaniowe Gminy Tułowice

Lp.	Adres budynku	Liczba lokali	Powierzchnia w m ²
1.	Tułowice ul. 1 Maja 8A	1	68,00
2.	Tułowice ul. 1 Maja 16	10	364,30
3.	Tułowice ul. 1 Maja 16A	5	171,34
4.	Tułowice ul. 1 Maja 18	1	56,60
5.	Tułowice ul. Ceramiczna 1	7	386,80
6.	Tułowice ul. Ceramiczna 3	21	1148,40
7.	Tułowice ul. Ceramiczna 5	15	846,00
8.	Tułowice ul. Elsnera 1	13	688,70
9.	Tułowice ul. Elsnera 3	15	738,40
10.	Tułowice ul. Elsnera 5	18	1015,20
11.	Tułowice ul. Kościuszki 2	2	103,36
12.	Tułowice ul. Kościuszki 3	10	401,10

13.	Tułowice ul. Kościuszki 4	7	328,75
14.	Tułowice ul. Kościuszki 7	6	191,02
15.	Tułowice ul. Pocztowa 3	2	113,50
16.	Tułowice ul. Pocztowa 5	2	117,94
17.	Tułowice ul. Sawickiej 1	12	517,70
18.	Tułowice ul. Sawickiej 12	14	533,61
19.	Tułowice ul. Sawickiej 21	6	433,41
20.	Tułowice ul. Sportowa 9	1	64,90
21.	Tułowice ul. Szkolna 2	3	173,40
22.	Tułowice ul. Szkolna 10	1	36,30
23.	Tułowice ul. Szkolna 12	3	167,69
24.	Tułowice ul. Świerczewskiego 2	5	294,13
25.	Tułowice ul. Świerczewskiego 5	2	144,88
26.	Tułowice ul. Świerczewskiego 5A	1	49,58
27.	Tułowice ul. Świerczewskiego 5 B	1	47,07
28.	Tułowice ul. Świerczewskiego 6	1	60,60
29.	Tułowice ul. Świerczewskiego 7	10	484,05
30.	Tułowice ul. Świerczewskiego 12	4	268,01
31.	Tułowice ul. Świerczewskiego 17	2	93,50
32.	Tułowice ul. Zamkowa 5	2	89,00
33.	Tułowice ul. Zamkowa 7	1	73,10
34.	Tułowice ul. Zamkowa 11	5	229,94
35.	Tułowice Małe 2	7	272,49
36.	Tułowice ul. Sawickiej 16	2	24,76
37.	Tułowice ul. Sawickiej 18	4	159,68
Ogółem		220	10957,21

5. Ogólna ocena stanu technicznego zasobów mieszkalnych

Ogólna ocena stanu technicznego zasobów mieszkalnych:

Lp.	Adres budynku	Stan techniczny	Potrzeby wykonania remontów
1.	Tułowice ul. 1Maja 8A	Dostateczny	Remont kapitalny dachu, tynkowanie, wymiana rynien
2.	Tułowice ul. 1Maja 16	Dobry	Naprawa elewacji, malowanie klatki
3.	Tułowice ul. 1Maja 16A	Dobry	Naprawa elewacji
4.	Tułowice ul. 1Maja 18	Dobry	Ocieplenie, naprawa elewacji malowanie klatki schodowej
5.	Tułowice ul. Ceramiczna 1	Dobry	Malowanie klatek schodowych
6.	Tułowice ul. Ceramiczna 3	Dobry	Malowanie klatek schodowych wymiana rur instalacji wodnej
7.	Tułowice ul. Ceramiczna 5	Dobry	Malowanie klatek schodowych, wymiana rur instalacji wodnej
8.	Tułowice ul. Elsnera 1	Dobry	Wymiana okien i malowanie klatek schodowych, wymiana rur instalacji wodnej
9.	Tułowice ul. Elsnera 3	Dobry	Wymiana okien i malowanie klatek schodowych, wymiana rur instalacji wodnej
10.	Tułowice ul. Elsnera 5	Dobry	Malowanie klatek schodowych, wymiana rur instalacji wodnej
11.	Tułowice ul. Kościuszki 2	Dobry	Naprawa dachu część papowa
12.	Tułowice ul. Kościuszki 3	Dostateczny	Naprawa elewacji, dachu, kominów
13.	Tułowice ul. Kościuszki 4	Dobry	Instalacja domofonów, wymiana instalacji elektrycznej
14.	Tułowice ul. Kościuszki 7	Dobry	Malowanie klatki, osuszenie piwnic naprawa tynków zewnętrznych
15.	Tułowice ul. Pocztowa 3	Dobry	Osuszenie piwnicy
16.	Tułowice ul. Pocztowa 5	Dobry	Naprawa elewacji
17.	Tułowice ul. Sawickiej 1	Dobry	Malowanie klatki schodowej
18.	Tułowice ul. Sawickiej 12	Dobry	Naprawa elewacji

19.	Tułowice ul. Sawickiej 21	Dobry	Naprawa pokrycia dachowego i elewacji wymiana pionów wodociągowych
20.	Tułowice ul. Sportowa 9	Dobry	Po remoncie
21.	Tułowice ul. Szkolna 2	Dobry	Naprawa elewacji i kominów
22.	Tułowice ul. Szkolna 10	Dobry	Remont dachu
23.	Tułowice ul. Szkolna 12	Dobry	Malowanie klatki schodowej, remont dachu
24.	Tułowice ul. Świerczewskiego 2	Dobry	Naprawa elewacji
25.	Tułowice ul. Świerczewskiego 5	Dobry	Instalacja gazowa do budynku
26.	Tułowice ul. Świerczewskiego 5A	Dobry	Naprawa elewacji i balkonu
27.	Tułowice ul. Świerczewskiego 5 B	Dobry	Naprawa elewacji i balkonu
28.	Tułowice ul. Świerczewskiego 6	Dobry	
29.	Tułowice ul. Świerczewskiego 7	Dobry	Wykonanie instalacji gazowej w budynku
30.	Tułowice ul. Świerczewskiego 12	Dobry	Naprawa dachu
31.	Tułowice ul. Świerczewskiego 17	Dobry	Nie wymaga remontu
32.	Tułowice ul. Zamkowa 5	Dostateczny	Mieszkania na parterze w bardzo złym stanie technicznym wydostają się zapachy z preparatów którymi wykonano izolację. Budynek wymaga docieplenia.
33.	Tułowice ul. Zamkowa 7	Dobry	
34.	Tułowice ul. Zamkowa 11	Dobry	Remont dachu, malowanie klatki schodowej
35.	Tułowice Małe 2	Dobry	Remont kominów
36.	Tułowice ul. Sawickiej 16		Nowy kontener mieszkalny
37.	Tułowice ul. Sawickiej 18		Nowy budynek mieszkalny

Stopień wyposażenia mieszkań w podstawowe instalacje i urządzenia:

- instalacje wodociągowe - 100%
- wc - 100%
- łazienki - 99,11%
- centralne ogrzewanie - 43,05%
- gaz w mieszkaniu - 44,39%

Struktura wiekowa budynków:

- 19 budynków wybudowano do 1918 roku co stanowi - 51,35%
- 6 budynków wybudowano w latach 1919-1945 co stanowi - 16,22%
- 3 budynki wybudowane w latach 1946 -1970 co stanowi - 8,11%
- 7 budynków wybudowano w latach 1971- 2002 co stanowi - 18,92 %
- 1 kontener mieszkalny 2014 co stanowi - 2,70%
- 1 budynek mieszkalny 2015 co stanowi - 2,70 %

Rozdział II

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

1. Stan techniczny zasobu, w tym jego wiek oraz stopień zużycia wyznaczają potrzeby remontów bieżących i kapitalnych oraz modernizacji. Zdecydowana większość budynków wymaga modernizacji i dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych. Priorytetowym celem remontów i modernizacji jest zapewnienie bezpieczeństwa lokatorom. Podejmowane remonty zapewnią utrzymanie zasobu mieszkaniowego na zadawalającym poziomie technicznym.

2. Plan remontów i modernizacji budynków w latach 2016-2020 (tys. zł)

Rodzaje remontów w budynkach	Lata				
	2016	2017	2018	2019	2020
Remonty dekarские	15	10	20	10	10
Roboty ogólnobudowlane	5	5	5	5	5
Instalacje wodno-kanalizacyjne	50	50	40	40	30
Instalacje elektryczne i domofonowe	5	5	5	5	5
Roboty malarskie	15	30	30	20	15
Malowanie klatek schodowych					
Remont lokali mieszkalnych	40	30	20	20	5
Razem	130	130	110	100	70

Rozdział III

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

Sprzedaż mieszkań komunalnych w Gminie realizowana jest w oparciu o ustawę z dnia 21 sierpnia 1977 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543)

Lokale są zbywane aktualnym najemcom za zasadach preferencyjnych zgodnie z ww. ustawą.

Gmina dąży do posiadania takiej ilości zasobów mieszkaniowych, które zabezpieczyłyby mieszkania dla osób o niskich dochodach zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów.

W kolejnych latach przewiduje się sprzedaż lokali:

rok 2016 – 10 lokali

rok 2017 - 10 lokali

rok 2018 -10 lokali

rok 2019 - 10 lokali

rok 2020 - 10 lokali

Wykaz budynków i lokali niepodlegających sprzedaży

1. Sawickiej 12 – 14 lokali mieszkalnych
2. Sawickiej 16 – 2 lokale mieszkalne- socjalne
3. Sawickiej 18 – 4 lokale mieszkalne
4. Sawickiej 1 - 1 lokal mieszkalny
5. Sportowa 9 - 1 lokal mieszkalny
6. Sawickiej 21 – 2 lokale mieszkalne (A/3,C/3)
7. Świerczewskiego4- 1 lokal mieszkalny
8. 1 Maja 16 - 3 lokale mieszkalne (3,4,11)

RAZEM 28 lokali

Rozdział IV

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Zasady polityki czynszowej zasobów mieszkaniowych jednostki samorządowej uchwała Rada Gminy.
2. Stawką bazową czynszu na najem lokali komunalnych ustala Wójt Gminy Tułowice w oparciu o wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Tułowice.

3. Ustala się następujące rodzaje czynszów:
 - a) za lokale mieszkalne
 - b) za lokale socjalne.
4. Czynsz obejmuje; podatek od nieruchomości, koszty administrowania, koszty konserwacji, utrzymania technicznego budynku. Koszty utrzymania zieleni oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania, w tym opłaty za utrzymanie czystości, energie ciepłą i elektryczną.
5. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania związanych z eksploatacją mieszkania opłat niezależnych od właściciela, tj. opłat za dostawę do lokalu energii, gazu, wody, oraz odbiór nieczystości płynnych i stałych w wypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.
6. Stawka bazową czynszu podlega zróżnicowaniu, uwzględnia czynniki obniżające wartość użytkową lokalu mieszkalnego, które obejmują między innymi wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne. Ustala się czynniki biorące udział w tworzeniu wysokości stawki czynszu
 - 1) Położenie budynku
 - Tułowice +0,30
 - Tułowice Małe +0,20
 - 2) Kategoria budynku
 - a) wysoki standard rozwiązań technicznych +0,45
 - b) dobry i średni standard rozwiązań technicznych +0,35
 - 3) Kondygnacje
 - a) I piętro +0,20
 - b) II piętro +0,20
 - c) III piętro +0,10
 - 4) Współczynniki zwiększające ze względu na wyposażenie budynku
 - a) centralne ogrzewanie z dostawą ciepła +0,10
 - b) wewnętrzna instalacja ciepłej wody +0,05
 - c) łazienka w mieszkaniu +0,05
 - d) instalacja gazowa w kuchni +0,05
 - 5) Współczynniki zmniejszające ze względu na obniżony standard
 - b) mieszkanie na poddaszu -0,05

Stawka czynszu za najem lokalu mieszkalnego to suma czynników dla danego lokalu pomnożona przez stawkę bazową.

7. Czynsz za najem 1 m² lokalu mieszkalnego w latach 2016-2020 nie może przekroczyć 2% wartości odtworzeniowej budynku w danym roku, z tym że jej jednorazowy wzrost nie Stawka może być wyższy niż 20% stawki za 1 m²,powierzchni obowiązującej w roku poprzedzającym wzrost stawki czynszu.
8. Stawka czynszu najmu za lokale socjalne równa będzie 50% stawki najniższego czynszu.

Do lokali socjalnych będących we Wspólnotach Mieszkaniowych wprowadza się dopłatę do wysokości stawki w Wspólnocie.

Dla ustalenia czynszu najmu lokali socjalnych nie będą stosowane czynniki zwiększające i zmniejszające stawki czynszu.

9. Dla Wspólnot Mieszkaniowych w których Gmina ma udziały a Wspólnoty te tworzą fundusz remontowy Gmina będzie dokonywała wpłat na ten fundusz w wysokości procentowego udziału w zasobie mieszkaniowym danej wspólnoty i stawki za m² określonej uchwałą wspólnoty.

Rozdział V

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

Lokale i budynki z zasobu mieszkalnego Gminy będą zarządzane przez Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej zgodnie z przepisami ustawy o samorządzie gminnym i ustawy wymienionej na wstępie.

Nie przewiduje się zmian.

Rozdział VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

(w tys. zł)

	2016				2017	2018	2019	2020
Czynsze za najem lokali mieszkalnych	313,5				341	335	330	300
Czynsze za najem lokali użytkowych	6,9				6,9	6,9	6,9	6,9
Inne wpływy	0				0	0	0	0
Dotacje z budżetu Gminy	90				60	50	40	30
Razem	403,5				407,9	391,9	376,9	336,9

Rozdział VII

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 (w tys. zł)

	2016	2017	2018	2019	2020
Bieżąca eksploatacja i techniczne utrzymanie budynków	86,9	95,6	100,3	100,8	93,8
Wpłaty na utrzymanie części wspólnych w Wspólnotach	186,6	183,1	180,1	176,1	173,1
Remonty budynków	130	130	110	100	70
Razem	403,5	407,9	391,9	376,9	336,9

Rozdział VIII

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

Zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów, istotnym zadaniem gminy jest zabezpieczenie odpowiedniej ilości mieszkań socjalnych oraz mieszkań dla osób o niskich dochodach. Gmina winna utrzymać zasób mieszkań komunalnych przynajmniej na poziomie 25 lokali mieszkalnych oraz 24 lokali jako lokale socjalne.