



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

Opole, dnia 8 grudnia 2016 r.

Poz. 2652

UCHWAŁA NR XX/169/16 RADY MIEJSKIEJ KOLONOWSKIEGO

z dnia 28 listopada 2016 r.

w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Kolonowskie na lata 2017-2021

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446) oraz 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 2016 r. poz. 1610) uchwała się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Kolonowskie na lata 2017-2021 w brzmieniu określonym w załączniku do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Kolonowskiego.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego, z mocą obowiązującą od dnia 1 stycznia 2017 r.

Przewodniczący
Rady Miejskiej

Rafał Kupke

Załącznik
do uchwały nr XX/169/16
Rady Miejskiej Kolonowskiego
z dnia 28 listopada 2016 r.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Kolonowskie na lata 2017- 2021

Rozdział 1

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobów mieszkaniowych Gminy Kolonowskie w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

1. Lokale socjalne:

<i>Lp.</i>	<i>Lata</i>	<i>Liczba budynków</i>	<i>Liczba mieszkań</i>	<i>Powierzchnia użytkowa w m²</i>
1.	2017	2	16	699,15
2.	2018	2	16	699,15
3.	2019	2	16	699,15
4.	2020	2	16	699,15
5.	2021	2	16	699,15

2. Pozostałe lokale mieszkalne:

<i>Lp.</i>	<i>Lata</i>	<i>Liczba budynków</i>	<i>Liczba mieszkań</i>	<i>Powierzchnia użytkowa w m²</i>
1.	2017	16	47	2342,97
2.	2018	14	41	2045,3
3.	2019	13	33	1744,86
4.	2020	10	30	1505,26
5.	2021	7	23	1030,52

3. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy.

- 1) przewiduje się podejmowanie wszelkich czynności zmierzających do nie pogorszenia tego stanu, w miarę zaś możliwości finansowych Gminy, do jego poprawy:

<i>Lp.</i>	Ocena stanu technicznego:			
	Własność:	dobry	średni	zły
2.	68	55	11	2

- a) zły stan: elementy lokalu mieszkalnego wymagają wymiany lub generalnej naprawy,
b) średni stan: w najbliższym czasie należy dokonać remontu lub wymiany drobnych elementów lokalu,
c) dobry stan: nie zachodzi potrzeba remontu,

2) stopień wyposażenia mieszkań w podstawowe instalacje i urządzenia:

<i>Lp.</i>	Wyposażenie:	Wskaźnik:
1.	Instalacja wodociągowa	100,00%
2.	w.c. i łazienki	68,57%
3.	Ogrzewanie gazowe	0,00%

3) struktura wiekowa budynków:

<i>Lp.</i>	Lata budowy:	
1.	Wybudowane do 1940 r.	21
2.	Wybudowane w latach 1941 – 1950	1
3.	Wybudowane w latach 1951 – 1960	-
4.	Wybudowane w latach 1961 – 1970	1
5.	Wybudowane w latach 1971 i powyżej	-

Rozdział 2

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

1. Ustala się priorytety remontowe wg. kategorii pilności:

- 1) eliminacja zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali i osób trzecich poprzez natychmiastowe usuwanie stanów awaryjnych urządzeń lub elementów budynków;
- 2) realizację decyzji administracyjnych wydanych przez organy nadzoru budowlanego;
- 3) utrzymanie budynków w niepogorszonym stanie technicznym;
- 4) stopniowa i systematyczna poprawa stanu technicznego posiadanego zasobu.

2. W latach 2017- 2021 przewiduje się przeprowadzenie bieżących remontów i modernizacji w zależności od stopnia pilności ich wykonywania oraz możliwości finansowych w następujących obszarach:

- 1) instalacje elektryczne;
- 2) wymiana stolarki okiennej i drzwiowej;
- 3) roboty malarskie;
- 4) remonty dachów;
- 5) roboty ogólnobudowlane.

Rozdział 3

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach 2017-2021

1. Wykaz budynków wyłączonych ze sprzedaży:

- 1) 2017 r. - ul. Dzierżonia 15, ul. Dzierżonia 17a, ul. Dzierżonia 19, ul. Ks. Czerwionki 46- budynek socjalny, ul. Lipowa 6 - budynek socjalny, 2 mieszkania w budynku przy ul. Dzierżonia 17;
- 2) 2018 r. - ul. Dzierżonia 15, ul. Dzierżonia 17a, ul. Dzierżonia 19, ul. Ks. Czerwionki 46- budynek socjalny, ul. Lipowa 6 - budynek socjalny, 2 mieszkania w budynku przy ul. Dzierżonia 17;
- 3) 2019 r. - ul. Dzierżonia 15, ul. Dzierżonia 17a, ul. Dzierżonia 19, ul. Ks. Czerwionki 46- budynek socjalny, ul. Lipowa 6 - budynek socjalny, 2 mieszkania w budynku przy ul. Dzierżonia 17;
- 4) 2020 r. - ul. Dzierżonia 15, ul. Dzierżonia 17a, ul. Dzierżonia 19, ul. Ks. Czerwionki 46- budynek socjalny, ul. Lipowa 6 - budynek socjalny, 2 mieszkania w budynku przy ul. Dzierżonia 17;
- 5) 2021 r. - ul. Dzierżonia 15, ul. Dzierżonia 17a, ul. Dzierżonia 19, ul. Ks. Czerwionki 46- budynek socjalny, ul. Lipowa 6 - budynek socjalny, 2 mieszkania w budynku przy ul. Dzierżonia 17.

2. Wykaz budynków i mieszkań przeznaczonych do sprzedaży:

- 1) 2017 r. – 1 lokal w budynku przy ul. Opolskiej 25 w Kolonowskim, 2 lokale przy ul. Opolskiej 42 w Kolonowskim, 1 lokal przy ul. Piastowskiej 8 i 13 w Kolonowskim;
- 2) 2018 r. – 4 lokale przy ul. 1 Maja 2 w Kolonowskim, 1 lokal przy ul. Dworcowej 1 w Kolonowskim;
- 3) 2019 r. – 8 lokali przy ul. 1 Maja 40 i 1 lokal przy ul. Dworcowej 1 w Kolonowskim;
- 4) 2020 r. – 1 lokal przy ul. Arki Bożka 13-15-21 w Kolonowskim;
- 5) 2021 r. – 4 lokale przy ul. Dworcowej 7a w Kolonowskim.

Rozdział 4

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Na terenie gminy Kolonowskie ustala się stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w drodze zarządzenia Burmistrza Kolonowskiego na podstawie niniejszej uchwały z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających wartość użytkową, wg. następujących kryteriów:

1) położenie budynku, w tym mnożnik do stawki podstawowej:

Lp.:	Strefa:	Mnożnik:	Obszar położenia lokali w budynkach przy następujących ulicach:
1.	Miejska centralna	1,0	Arki Bożka 13-15-21, Piastowskiej 8, 13, Dworcowej 11, 1-Maja 2, 1-Maja 40
2.	Peryferyjna	0,9	Lipowa 6, Ks. Czerwionki 46, Dworcowa 1, 7a, 7b, 9, Arki Bożka 1, Dzierżonia 15, 17,17a, 19, Opolskiej 25, 42

2) położenie lokalu w tym stopień nasłonecznienia:

Lp.	Położenie lokalu	Nasłonecznienie dobre	Nasłonecznienie złe
1.	Suterena	0,80	0,75
2.	Parter	1,00	0,90
3.	I piętro	1,10	1,00
4.	II piętro	1,00	0,90
5.	III piętro	0,95	0,85
6.	IV piętro	0,90	0,80
7.	Poddasze	0,85	0,75

W przypadku występowania tzw. „ślepej” kuchni udziela się bonifikaty w wysokości 5%. Za brak lokatorskich pomieszczeń piwnicznych lub innych pomieszczeń lokatorskich udziela się bonifikaty w wysokości 10%.

3) standard wyposażenia budynku lub lokalu mieszkalnego w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan:

Lp.	Urządzenia techniczne, instalacje	Stan techniczny		
		Dobry	Średni	Zły
1.	Tylko instalacja elektryczna	1,0	0,95	0,90
2.	Instalacja wodociągowa	0,20	0,15	0,10
3.	Łazienka	0,20	0,15	0,10
4.	Ubikacja	0,20	0,15	0,10
5.	Instalacja c.o.	0,20	0,15	0,10
6.	Etażowe ogrzewanie z grzejnikami	0,20	0,15	0,10
7.	Instalacja gazu	0,10	0,05	--
8.	Instalacja c. c. w.	0,10	0,05	--

Współczynniki w tym punkcie podlegają zsumowaniu. Przy ocenie stanu technicznego instalacji i urządzeń technicznych należy się kierować między innymi wiekiem instalacji i urządzeń. Tak więc:

- 1) stan dobry do 15 lat;
- 2) stan średni od 15 do 30 lat;
- 3) stan zły ponad 30 lat (bez wymiany);
- 4) ogólny stan techniczny budynku:

Lp.	Ocena techniczna:	Mnożnik:
1.	dobry (0 – 15 % zużycia)	1,0
2.	zadowalający (16 – 30 % zużycia)	0,9
3.	średni (31 – 50% zużycia)	0,8
4.	niezadowalający (51-70% zużycia)	0,7
5.	zły (71 – 100% zużycia)	0,6

5) komfort cieplny budynku:

Lp.	Parametr:	Mnożnik:
1.	budynek po termomodernizacji	1,2
2.	budynek nie poddany termomodernizacji	0,82

2. Polityka czynszowa dla lokali socjalnych i tymczasowych. Stawka bazowa czynszu za lokale socjalne i tymczasowe stanowi połowę najniższego czynszu obowiązującego w zasobie mieszkaniowym gminy za 1 m².

3. Ustala się następujące warunki obniżania czynszu lokalu:

- 1) obniżka czynszu lokalu następuje na wniosek najemcy;
- 2) obniżki czynszu lokalu udziela się na okres 12 miesięcy, liczony od pierwszego dnia miesiąca następującego po złożeniu wniosku i deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego;
- 3) zmiany danych zawartych we wniosku lub deklaracji złożonej przez wnioskodawcę, które nastąpiły w okresie 12 miesięcy od dnia przyznania obniżki czynszu lokalu, z wyłączeniem utraty tytułu prawnego do lokalu, wygaśnięcia lub rozwiązania umowy najmu, nie mają wpływu na przyznaną obniżkę;
- 4) najemca nie może pobierać dodatku mieszkaniowego.

4. Wysokość dochodu uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu, w tym obniżka stawki czynszu na podstawie uchwały przysługuje osobom:

- 1) których średni miesięczny dochód w gospodarstwie jednoosobowym w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 175% kwoty najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku;
- 2) których średni miesięczny dochód w gospodarstwie wieloosobowym w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 125% kwoty najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku.

5. Ustala się obniżkę czynszu lokalu:

- 1) w wysokości 25%, jeżeli średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 100% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku w gospodarstwie jednoosobowym i 70% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym;
- 2) w wysokości 20%, jeżeli średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 160% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku w gospodarstwie jednoosobowym i 110% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym;
- 3) w wysokości 10%, jeżeli średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 175% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku w gospodarstwie jednoosobowym i 125% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym.

6. Osobom samotnym powyżej 75 roku życia, mającym stałe zameldowanie w lokalu wchodzącym w skład mieszkaniowego zasobu gminy od 1980 roku lub wcześniejsze, na wniosek najemcy mogą być udzielane obniżki czynszowe w wysokości 35% na okres 12 miesięcy.

7. Dokonuje się zmian w wysokości czynszu w czasie trwania stosunku najmu w przypadkach:

- 1) ulepszenia lokalu;
- 2) zmniejszenia wyposażenia technicznego.

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 i administrowanie lokalami mieszkaniowymi stanowiącymi własność Gminy Kolonowskie sprawuje Urząd Miasta i Gminy w Kolonowskiem z siedzibą przy ul. Ks. Czerwionki 39, 47 – 110 Kolonowskie.

2. Mieszkaniowy zasób Gminy, wchodzący w skład wspólnot mieszkaniowych, zarządzany jest przez zarządców powołanych przez wszystkich właścicieli lokali.

3. W okresie objętym niniejszym Programem nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Rozdział 6

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach 2017-2021

1. Podstawowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej są środki z budżetu gminy, na które składają się m.in.:

- 1) czynszów za lokale mieszkalne;
- 2) czynszów za lokale użytkowe;
- 3) ze sprzedaży lokali mieszkalnych;
- 4) środki z budżetu gminy.

2. Dodatkowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być:

- 1) Fundusze Unii Europejskiej;
- 2) Środki z budżetu państwa;
- 3) Kredyty na remonty.

3. Szacuje się następujące wpływy z tytułu czynszów oraz środki w budżecie gminy:

Rok	Czynsze mieszkaniowe w PLN	Środki budżetu w PLN	Razem w PLN
2017	110.000	0.000	110.000
2018	100.000	221.000	321.000
2019	100.000	0.000	100.000
2020	90.000	0.000	90.000
2021	90.000	136.000	226.000

Rozdział 7

Wysokość wydatków w tys. zł w kolejnych latach 2017-2021 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

Koszty W PLN	2017	2018	2019	2020	2021
zarządu	56.000	51.000	45.000	37.000	26.000
remonty budynków komunalnych modernizacja lokali i budynków	44.000	10.000	45.000	43.000	10.000
inwestycje	0	250.000	0	0	180.000
bieżącej eksploatacji	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
ogółem	110.000	321.000	100.000	90.000	226.000

Rozdział 8

Inne działania mające na celu poprawę gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy

1. Zakłada się, że budynki mieszkaniowe wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kolonowskie doprowadzane będą do coraz lepszego stanu technicznego.

2. Sukcesywnie poprawiane będą warunki bytowe w mieszkaniach komunalnych i socjalnych poprzez realizację założeń remontowych i modernizacyjnych ujętych w niniejszej uchwale.

3. Przeprowadzane remonty budynków i lokali w wyjątkowych, prawem przewidzianych przypadkach wiązać się będą z zamianami lokali.

4. Sprzedaż lokali, prowadzona z uwzględnieniem ustawowego pierwszeństwa do ich nabycia przez najemców, prowadzona będzie zgodnie z rozdziałem 3 niniejszego programu.