



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

Opole, dnia 15 stycznia 2016 r.

Poz. 168

UCHWAŁA NR XIV/165/15 RADY MIEJSKIEJ W ZAWADZKIEM

z dnia 28 grudnia 2015 r.

w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zawadzkie na lata 2016-2020

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 2 pkt 3 i art. 41 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. - o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r., poz. 1515), art. 21 ust. 1 pkt 1 oraz ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. - o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2014 r., poz. 150 z późn. zm.) Rada Miejska w Zawadzkim uchwala, co następuje:

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

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Zawadzkiego.

§ 3. Traci moc uchwała nr VIII/48/2011 Rady Miejskiej w Zawadzkim z dnia 23 maja 2011 r. - w sprawie uchwalenia programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2011-2015 oraz wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy (Dz. Urz. Woj. Op. z 2011 r., Nr 59, poz. 778 z późn. zm.).

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

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Zawadzkim

Stanisław Kielek

Załącznik
do uchwały nr XIV/165/15
Rady Miejskiej w Zawadzkiem
z dnia 28 grudnia 2015 r.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zawadzkie na lata 2016-2020

Spis treści

Rozdział 1 Wielkość oraz stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy Zawadzkie	Str. 4
Rozdział 2 Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata	Str. 6
Rozdział 3 Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2016 - 2020	Str. 7
Rozdział 4 Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu	Str. 8
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 latach 2016-2020	Str. 9
Rozdział 6 Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2016 - 2020	Str. 9
Rozdział 7 Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty	Str. 10
Rozdział 8 Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy	Str. 10
Rozdział 9 Postanowienia końcowe	Str. 11

Rozdział 1

Wielkość oraz stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy Zawadzkie

§ 1.1. Zasoby mieszkaniowe Gminy Zawadzkie (zwanej dalej Gminą) administrowane są przez Zakład Gospodarki Komunalnej „ZAW-KOM” Sp. z o.o. z siedzibą przy ul. Świerkłańskiej 2 w Zawadzkiem. Na dzień 30.09.2015 r. ZGK „ZAW-KOM” Sp. z o.o. administrował 16 budynkami stanowiącymi w 100% własność Gminy, w których znajduje się 77 lokali o łącznej powierzchni 3332,24 m². Gminne lokale mieszkalne znajdują się również w 32 budynkach wspólnot mieszkaniowych, gdzie Gmina posiada swoje udziały. W budynkach tych znajduje się 178 gminnych lokali o łącznej powierzchni 8047,14 m². Gmina jest również właścicielem 18 mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej 983,86 m² w budynkach wspólnot mieszkaniowych, które nie są administrowane przez Z.G.K. „ZAW-KOM” Sp. z o.o. Właściciele w tych wspólnotach mieszkaniowych we własnym zakresie utrzymują części wspólne. Gmina posiada również mieszkania komunalne w innych budynkach niż mieszkaniowe. Są to mieszkania, które w dawnym ustawodawstwie określano mianem mieszkań służbowych. Wykaz tych mieszkań przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Adres budynku	Pow. użytkowa mieszkań	Ilość mieszkań
1	Zawadzkie, ul. Stawowa 6	162,49	2
2	Zawadzkie, ul. Opolska 23A	41,55	1
3	Żędowice, ul. Strzelecka 35A	268,98	3
4	Kielcza, ul. Ks. Wajdy 21	103,37	1

2. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu dla Gminy:

rok	Łączna ilość lokali mieszkalnych	w tym ilość wynajmowanych lokali socjalnych
2016	281	17
2017	275	20
2018	270	28
2019	265	38
2020	260	48

Prognozowane wielkości mają charakter szacunkowy, mogą odbiegać od zaistniałych w rzeczywistości.

Spośród istniejącego zasobu mieszkaniowego wydziela się następujące budynki mieszkalne i znajdujące się w nich lokale mieszkalne, które przeznacza się na wynajem, jako lokale socjalne lub pomieszczenia tymczasowe po ich opróżnieniu przez dotychczasowych najemców:

Lp.	Adres budynku	Ilość mieszkań przeznaczonych na lokale socjalne (w tym zasiedlonych jako lokale socjalne)	Powierzchnia w m ²
1	Zawadzkie, ul. Handlowa 1a	5	174,54
2	Zawadzkie, ul. Lubliniecka 7b	3 - pomieszczenia tymczasowe	98,96
3	Zawadzkie, ul. Opolska 14	8 (4)	296,66
4	Zawadzkie, ul. Opolska 16	8 (2)	278,56
5	Zawadzkie, ul. Opolska 20a	3 (1)	132,46
6	Kielcza, ul. Stare Osiedle 11	8 (1)	428,56

§ 2.1. Struktura wiekowa budynków i stopień wyposażenia mieszkań w podstawowe instalacje i urządzenia:

- 1) standard mieszkań komunalnych jest niski, wiele mieszkań nie posiada łazienek oraz w.c. Większość mieszkań komunalnych wyposażonych jest w ogrzewanie piecowe. Nieco wyższy standard posiadają gminne lokale mieszkalne usytuowane w budynkach wspólnot mieszkaniowych;
- 2) stopień wyposażenia budynków w podstawowe instalacje i urządzenia:
 - a) instalacja wodociągowa - 100%,
 - b) centralne ogrzewanie - 32%,
 - c) w.c. - 45%,
 - d) łazienka - 45%.

2. Prognoza dotycząca stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Zawadzkie w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne:

1) lokale mieszkalne:

lata	ilość	stan techniczny		
		dobry	średni	zły
2016	264	67	152	45
2017	255	74	135	46
2018	242	70	130	42
2019	227	62	127	38
2020	212	60	119	33

2) lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe:

lata	ilość	stan techniczny		
		dobry	średni	zły
2016	17	2	10	5
2017	20	7	10	3
2018	28	15	10	3
2019	38	28	8	2
2020	48	40	6	2

Rozdział 2

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

§ 3. Stan techniczny zasobu, w tym jego wiek oraz stopień zużycia wyznaczają potrzeby remontów bieżących i kapitalnych oraz modernizacji. Zdecydowana większość budynków wymaga modernizacji ze względu na ich wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych. Podstawowym celem remontów i modernizacji jest zapewnienie bezpieczeństwa lokatorom, dlatego w pierwszej kolejności podejmowane będą prace zmierzające do zabezpieczenia konstrukcji budynków, modernizacji i zabezpieczenia instalacji technicznych oraz wykonania toalet bądź łazienek w mieszkaniach. Planowane remonty zapewnią uzyskanie zasobu mieszkaniowego na dobrym poziomie technicznym.

§ 4. Plan remontów i modernizacji budynków w latach 2016 – 2020 (w tys. zł):

Lp.	rodzaj remontów	lata				
		2016	2017	2018	2019	2020
1.	wymiana pieców, remont instalacji elektrycznych i wodno-kanalizacyjnych	110	110	110	110	110
2.	wymiana stolarki okiennej	20	20	20	20	20
3.	wykonanie łazienek w mieszkaniach	30	30	30	30	30
4.	roboty ogólnobudowlane	514,50	500	500	500	500
5. (suma poz. 1-4)	razem w budynkach gminnych	647,50	660	660	660	660
6.	remonty części wspólnych w budynkach wspólnot	498	500	500	500	500
7. (suma poz. 5-6)	Ogółem w tys. zł	1172,50	1160	1660	1660	1660

Rozdział 3

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2016 – 2020

§ 5.1. Prognoza sprzedaży lokali mieszkalnych na najbliższe lata przedstawia się następująco:

lata	liczba sprzedanych mieszkań
2016	5
2017	5
2018	5
2019	5
2020	5

2. Pierwszeństwo w nabywaniu lokali mieszkalnych przeznaczonych do sprzedaży przysługuje najemcom lokali, z którymi zostały zawarte umowy najmu na czas nieoznaczony – sprzedaż następuje w trybie bezprzetargowym i odbywa się na preferencyjnych zasadach. Należy dążyć do sprzedaży lokali gminnych w budynkach wchodzących w skład wspólnot mieszkaniowych.

3. Wyłączeniu ze sprzedaży podlegają mieszkania w budynkach, w których lokale przeznaczone są na lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe.

Rozdział 4

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 6.1. Zasady polityki czynszowej zasobów mieszkaniowych jednostki samorządowej uchwała Rada Miejska (zwana dalej Radą), natomiast organ wykonawczy tej jednostki w oparciu o uchwałę Rady ustala stawkę bazową czynszu.

2. W Gminie obowiązująca obecnie wyjściowa stawka czynszu to 3,24 zł/m². Stawka ta jest niższa od 3% wskaźnika wartości odtworzeniowej lokali, który dla województwa opolskiego wynosi obecnie 3472,00 zł/m².

3. Burmistrz Zawadzkiego podwyższać będzie czynsz 2 razy w roku, jednak nie częściej niż raz na 6 miesięcy, o wartość 3,5% w stosunku do stawki bazowej obowiązującej w danym półroczu.

§ 7.1. Stawka czynszu podlega różnicowaniu, uwzględniając czynniki podwyższające i obniżające wartość użytkową lokalu mieszkalnego, które obejmują między innymi:

1) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne;

2) wiek budynku.

2. Stawka czynszu ulega obniżeniu dla lokali mieszkalnych, które:

1) nie posiadają centralnego ogrzewania - o 10%;

2) nie posiadają łazienki - o 10%;

3) nie posiadają w.c. - o 10%;

4) nie posiadają podłączenia do wodociągu - o 5%;

5) położone są na poddaszu - o 5%.

3. Stawka czynszu ulega podwyższeniu o 20% dla lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach powstałych po dniu 1 stycznia 1990 r.

4. Stawka czynszu najmu za lokale socjalne oraz pomieszczenia tymczasowe równa będzie 50% najniższego czynszu (tj. stawki czynszu z uwzględnieniem wszystkich obniżek) obowiązującego w zasobie mieszkaniowym gminy za 1 m².

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 latach 2016-2020

§ 8.1. Zarządzanie budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy powierzone jest Zakładowi Gospodarki Komunalnej „ZAW-KOM” Sp. z o.o. w Zawadzkiem. Wykup lokalu w budynku gminnym powoduje powstanie wspólnoty mieszkaniowej i tym samym ustanie administrowania i zarządu budynkiem przez ZGK „ZAW-KOM” Sp. z o.o. Współwłaściciele podejmują uchwałę o sposobie zarządzania i administrowania nieruchomością wspólną. Lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy w budynkach wspólnot mieszkaniowych pozostają w administrowaniu spółki z o.o. „ZAW-KOM” w Zawadzkiem.

2. Nie przewiduje się zmian w sposobie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy zlokalizowanym w mieszkalnych budynkach komunalnych.

3. Lokale mieszkalne zlokalizowane w zasobie komunalnym innym niż budynki mieszkaniowe, administrowane są przez zarządców trwałych tych budynków, a w przypadku mieszkań zlokalizowanych w budynku OSP w Zawadzkiem przez Urząd Miejski w Zawadzkiem – stanowisko ds. obrony cywilnej i ochrony przeciwpożarowej.

4. Docelowo przewiduje się wyłączenie z trwałego zarządu mieszkania zlokalizowane w budynkach innych niż mieszkaniowe i oddanie ich w administrowanie Zakładowi Gospodarki Komunalnej „ZAW-KOM” Sp. z o.o. w Zawadzkiem.

5. Wyłącza się tworzenie lokali socjalnych w budynkach należących do Wspólnot Mieszkaniowych.

Rozdział 6

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2016 – 2020

§ 9.1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są wpływy z:

- 1) czynszów za lokale mieszkalne;
- 2) środki z budżetu gminy;
- 3) wpływy z tytułu sprzedaży mieszkań.

2. Wpływy te w całości przeznaczone są na pokrycie następujących kosztów:

- 1) eksploatacji;
- 2) remontów budynków gminnych;
- 3) inwestycji;
- 4) zarządu nieruchomościami oraz częściami wspólnymi;
- 5) remontów i utrzymania części wspólnych;
- 6) postępowań sądowych i egzekucyjnych.

Rozdział 7

Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty

§ 10.1. W 2016 r. przewiduje się następujące koszty związane z utrzymaniem gminnych zasobów mieszkaniowych:

- 1) koszty bieżącej eksploatacji – 140 tys. zł;
- 2) remonty i modernizacje budynków komunalnych – 674,5 tys. zł;
- 3) koszty zarządu nieruchomościami oraz częściami wspólnymi – 353 tys. zł;
- 4) koszty remontów i utrzymania części wspólnych - 498 tys. zł;

5) koszty postępowań sądowych i egzekucyjnych – 20 tys. zł.

2. W kolejnych latach planuje się ponoszenie następujących kosztów (w tys. zł) z podziałem na:

Lp.	Rodzaje kosztów	Wartość z podziałem na lata				
		Rok 2016	Rok 2017	Rok 2018	Rok 2019	Rok 2020
1.	bieżąca eksploatacja	140	140	140	140	140
2.	remonty i modernizacje budynków komunalnych	674,5	660	660	660	660
3.	zarząd nieruchomościami oraz częściami wspólnymi	353	360	365	370	380
4.	remonty i utrzymanie części wspólnych	498	500	500	500	500
5.	koszty postępowań sądowych i egzekucyjnych	20	20	20	20	20
6.	ogółem koszty:	1.685,5	1.680	1.680	1.680	1.680

Rozdział 8

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy

§ 11. Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy:

1. Zintensyfikowanie sprzedaży lokali mieszkalnych w drodze bezprzetargowej, szczególnie tych w istniejących już Wspólnotach mieszkaniowych na korzystnych warunkach.

2. Sprzedaż mieszkań w drodze przetargowej. W przypadku braku zainteresowania – sprzedaż ich na maksymalnie korzystnych warunkach.

3. Dokonywanie remontów starej substancji mieszkaniowej celem doprowadzenia do coraz lepszego stanu technicznego.

4. Stworzenie warunków do podjęcia inwestycji w zakresie budownictwa mieszkaniowego.

5. Budowa mieszkań komunalnych oraz adaptacja części istniejących zasobów komunalnych na mieszkania socjalne.

6. Czynienie starań o pozyskanie pozabudżetowych środków finansowych.

7. Oddawanie w najem mieszkań wymagających dużych nakładów na doprowadzenie ich do właściwego stanu technicznego – w zamian za remont.

Rozdział 9

Postanowienia końcowe

§ 12. W kwestiach nieuregulowanych niniejszym Programem zastosowanie mają przepisy:

1. Ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny.

2. Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. - o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego.