

UCHWAŁA NR XLVI/346/10
RADY MIEJSKIEJ W ZDZIESZOWICACH

z dnia 2 marca 2010 r.

**w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania
mieszkaniowym zasobem Gminy Zdzeszowice na lata 2010 – 2014.**

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591 z 2002r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004r. Nr 102, poz.1055, Nr 116, poz.1203, z 2005r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009r. Nr 52 poz. 420, Nr 157 poz. 1214) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Tekst jednolity: Dz. U. z 2005r. Nr 31, poz. 266, z 2006r. Nr 86, poz. 602, Nr 94, poz. 657, Nr 167, poz. 1193, Nr 249, poz. 1833, z 2007r. Nr 128, poz. 902, Nr 173, poz.1218, z 2010r. Nr 3, poz. 13) oraz art. 54 § 3 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz.U. 153, poz.1270 z 2004r. nr 162, poz.1692 z 2005r. nr 94, poz.788, nr 169, poz.1417, nr 250, poz.2118 z 2006r. Nr 208, poz.1536, nr 217, poz.1590 z 2007r. nr 120, poz.818, nr 121, poz.831, nr 221, poz. 1650 z 2008r. nr 190, poz.1171, nr 216, poz. 1367 z 2009r. nr 53, poz.433, nr 144, poz.1179, nr 216, poz.1676, nr 221 poz.1736) Rada Miejska w Zdzeszowicach uchwala, co następuje:


§ 1. Uchwala się program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zdzeszowice na lata 2010 – 2014 określony w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Uchyla się uchwałę Nr XLIII/323/09 Rady Miejskiej w Zdzeszowicach z dnia 24 listopada 2009r. w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zdzeszowice na lata 2009 – 2014.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Zdzeszowic.

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

PRZEWODNICZĄCA RADY


Monika Wąsik-Rudla

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM
GMINY ZDZIESZOWICE NA LATA 2010 – 2014**

Rozdział 1

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

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

1. Gminny zasób mieszkaniowy stanowią budynki w następującej strukturze wiekowej:

- 1) budynki wybudowane w latach 1900 – 1950 - 52%
- 2) budynki wybudowane w latach 1974 – 1999 - 38%
- 3) budynki wybudowane w latach 2000 – 2009 - 10%

2. Wykaz budynków i lokali wraz z ich wyposażeniem:

1) Lokale socjalne:

Lp.	Adres budynku	Ilość mieszk.	Pow. użytkowa	Rodzaj budynku	Rodz. ogrzewania	Instalacja wod- kan.	Stan techn.
Zdzeszowice							
1.	ul. Nowa A3	32	973,00	bud. socjalny	c.o.	tak	do rem.
2.	ul. Nowa B3	24	649,00	bud. socjalny	c.o.	tak	do rem.
3.	ul. Filarskiego 25	18	379,50	bud. socjalny	piece	tak	dobry
4.	ul. Filarskiego 29	16	398,20	bud. socjalny	piece	tak	dobry
5.	ul. Filarskiego 29B	19	498,38	bud. socjalny	piece	tak	dobry
6.	ul. Filarskiego 27	13	371,10	bud. socjalny	piece	tak	dobry

Wielkość zasobów socjalnych Gminy Zdzeszowice wg stanu na dzień 31 grudnia 2009 roku wynosi 122 lokali socjalnych o powierzchni 3269.18 m². Wykazane lokale socjalne zlokalizowane są w 6 obiektach budowlanych. W miesiącu grudniu 2009 roku oddano 13 lokali socjalnych po kapitalnym remoncie.

2) Pozostałe lokale mieszkalne:

Lp.	Adres budynku	Ilość mieszk.	Pow. użytkowa	Rodzaj budynku	Rodz. ogrzewania	Instalacja wod-kan.	Stan techn.
Zdzieszowice							
1.	ul. Chrobrego 17	4	154,98	bud.mieszk. Usługowy	c.o. gaz.	tak	dobry
2.	ul. Plac 1-go Maja 2	1	41,20	bud.wspólnotowy	piece	tak	dobry
3.	ul. Plac 1-go Maja 3	2	83,20	bud.wspólnotowy	piece	tak	dobry
4.	ul. Plac 1-go Maja4	2	90,80	bud.wspólnotowy	piece	tak	dobry
5.	ul. Plac 1-go Maja7	1	42,00	bud.wspólnotowy	piece	tak	dobry
6.	ul. Plac 1-go Maja 10	1	32,60	bud.wspólnotowy	piece	tak	dobry
7.	ul. Plac 1-go Maja 12	2	96,30	bud.wspólnotowy	piece	tak	dobry
8.	ul. Plac 1-go Maja 16	4	205,80	bud.wielorodzinny	piece	tak	dobry
9.	ul. Wolności 1	1	40,50	bud.wspólnotowy	piece	tak	dobry
10.	ul. Wolności 5	1	41,00	bud.wspólnotowy	piece	tak	dobry
11.	ul. Wolności 63	1	58,57	bud.jednorodzinny	piece	tak	dostateczny
12.	ul. Chopina 12	3	145,49	bud.wspólno-towy	piece	tak	dobry
13.	ul. Chopina 14	1	56,40	bud.wspólno-towy	piece	tak	dobry
14.	ul. Chopina 16	6	285,34	bud.wielorodzinny	piece	tak	dostateczny
15.	ul. Chopina 18	2	145,49	bud.wspólnotowy	piece	tak	dobry
16.	ul. Karola Miarki 36	1	51,00	bud.mieszk. Wielofunkc.	c.o. gaz.	tak	dobry
17.	ul. Piastów 6	1	21,00	bud.mieszk. Wielofunkc.	c.o.	tak	dobry
18.	ul. Zielona 19	1	21,00	bud.mieszk. Wielofunkc.	c.o.	tak	dobry
Żyrowa							
1.	ul. Wojska Polskiego 12	3	230,40	bud.wielorodzinny	piece	tak	dostateczny
2.	ul. Poprzeczna 65	1	75,00	bud.mieszk. Wielofunkc.	c.o.	tak	dobry
3.	ul. Wojska Polskiego 4	2	112,86	bud.mieszk. Wielofunkc.	c.o.	tak	dobry
Jasiona							
1.	ul. Główna 16	6	358,27	bud.wielorodzinny	c.o.	Wod.- szambo	przezn.do rem.

2.	ul. Polna 18	1	88,93	bud.mieszkalny	piece	Wod.-szambo	dostateczny
Rozwadza							
1.	ul. Szkolna 20	6	219,59	bud.wielorodzinny	piece	Wod.-szambo	przezn.do rem.
2.	ul. Szkolna 31	1	54,57	bud.wspólnotowy	c.o. gaz.	Wod.-szambo	dobry
Krępna							
1.	ul. Zdzieszowicka 33	1	62,51	bud.mieszk. Wielofunc.	piece	Wod.-szambo	przezn.do rem.
2.	ul. Młyńska 4	2	91,20	bud.wielorodzinny	piece	Wod.-szambo	dostateczny
3.	ul. Odrzańska 6	1	70,83	bud.jednorodzinny	piece	Wod.-szambo	dostateczny

Wielkość zasobów komunalnych Gminy Zdzieszowice wg stanu na dzień 31 grudnia 2009 roku wynosi 59 lokali komunalnych o łącznej powierzchni 2976,83 m². Mieszkania zlokalizowane są w 28 obiektach budowlanych z czego 16 obiektami zarządza Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej, a pozostałymi 12 zarządcy poszczególnych wspólnot mieszkaniowych. Nie przewiduje się powiększenia mieszkaniowego zasobu poprzez budowę nowych mieszkań.

3. Na lata 2010 – 2014 przyjmuje się następującą prognozę dotyczącą wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Zdzieszowice:

Rok	2010	2011	2012	2013	2014
Ogółem liczba lokali	181	179	177	175	173
Liczba lokali socjalnych	122	122	122	122	122
Liczba pozostałych lokali mieszkalnych	59	57	55	53	51

4. Przewiduje się, że na zmniejszenie wielkości gminnego zasobu mieszkaniowego będzie miała wpływ sprzedaż lokali mieszkalnych ich najemcom.

5. Na lata 2010 – 2014 przyjmuje się następującą prognozę dotyczącą stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne:

1) Lokale socjalne

Lata	Ilość	Stan techniczny dobry	Stan techniczny średni	Stan techniczny zły
2010	122	66	50	6
2011	122	66	50	6
2012	122	66	52	4
2013	122	66	52	4
2014	122	66	54	2

2) Pozostałe lokale mieszkalne

Lata	Ilość	Stan techniczny dobry	Stan techniczny średni	Stan techniczny zły
2010	59	32	14	13
2011	57	30	16	11
2012	55	28	20	7

2013	53	26	21	6
2014	51	24	22	5

Legenda:

- zły stan – elementy lokalu mieszkalnego wymagają wymiany lub generalnej naprawy;
- średni stan – w najbliższym czasie należy dokonać remontu lub wymiany drobnych elementów lokalu mieszkalnego;
- dobry stan – nie zachodzi potrzeba remontu.

Rozdział 2

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

§ 2. Stan techniczny zasobu, w tym jego wiek oraz stopień zużycia wyznaczają potrzeby remontów bieżących i kapitalnych oraz modernizacji. Lokale wymagają modernizacji ze względu na ich wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów techniczno – budowlanych i norm.

1. Analizując stan techniczny budynków zasobu mieszkaniowego Gminy Zdzeszowice ustalono wielkość potrzeb remontowych z podziałem na lata 2010 -2014.

Rodzaj robót	2010	2011	2012	2013	2014
Roboty dekarские	-	-	70 000 zł	-	80 000 zł
Remonty elewacji	15 000 zł	10 000 zł	12 000 zł	-	11 000 zł
Wymiana okien	10 000 zł	35 000 zł	-	20 000 zł	-
Roboty elektryczne	20 000 zł	20 000 zł	20 000 zł	-	-
Roboty malarskie	20 000 zł	18 000 zł	23 000 zł	9 000 zł	9 000 zł
Roboty ogólnobud.	35 000 zł	17 000 zł	17 000 zł	16 000 zł	5 000 zł
Razem w złotych	100 000 zł	100 000 zł	142 000 zł	45 000 zł	105 000 zł

Rozdział 3

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach.

§ 3. Prognoza sprzedaży lokali mieszkalnych w kolejnych latach 2010 – 2014:

Lp.	Rok	Ilość lokali
1.	2010	2
2.	2011	2
3.	2012	2
4.	2013	2
5.	2014	2

Rozdział 4

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 4. 1. Zasady polityki czynszowej zasobów mieszkaniowych jednostki samorządowej uchwała jej

Rada, natomiast organ wykonawczy tej jednostki w oparciu o uchwałę Rady ustala stawkę bazową czynszu

2. Stawkę bazową czynszu za najem lokali komunalnych ustala Burmistrz Zdieszowic w oparciu o wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zdieszowice z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawnych.

3. Stawka bazowa czynszu podlega różnicowaniu uwzględniając następujące czynniki obniżające:

- 1) 10 % za strefę pozamiejską;
- 2) 10 % za mieszkanie bez instalacji gazowej;
- 3) 10 % za mieszkanie bez urządzeń wodociagowych lub kanalizacyjnych;
- 4) 10 % za mieszkanie bez wc i łazienki;
- 5) 10 % za mieszkanie bez instalacji c.o.;
- 6) 10 % za mieszkanie substandardowe (m. innymi poddasze, strychy, suterena).

4. Stawka bazowa w skali roku powinna wynosić nie więcej niż 3% wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych określonego przez Wojewodę Opolskiego.

5. Wzrost stawki bazowej czynszu odbywać się będzie nie częściej niż raz w roku, po wypowiedzeniu na piśmie dotychczasowej wysokości, najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego z zachowaniem terminów wypowiedzenia wynikających z przepisów ustawy i nie może być wyższy niż 20% stawki za 1m² powierzchni stawki obowiązującej w roku poprzedzającym.

6. Stawka czynszu za lokale socjalne nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

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.

§ 5. 1. Zarządzanie budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Zdieszowice sprawuje Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Zdieszowicach.

2. Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem gminy obejmują:

- 1) zapewnienie najemcom podstawowych warunków mieszkaniowych;
- 2) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najmem lokali;
- 3) bieżące remonty budynków i lokali;
- 4) zapewnienie usług komunalnych (odbiór nieczystości).

Rozdział 6

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2010 – 2014

§ 6. 1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są wpływy z:

- 1) czynszów za lokale mieszkalne;
- 2) czynszów za lokale użytkowe;
- 3) środków z budżetu gminy.

Przychody	2010	2011	2012	2013	2014
Czynsze za lokale mieszkalne	59 000 zł	59 000 zł	61 000 zł	61 000 zł	65 000 zł
czynsze za lokale użytkowe	559 000 zł	572 200 zł	574 500 zł	575 000 zł	580 000 zł
opłaty za media	134 000 zł	137 500 zł	139 000 zł	139 000 zł	145 000 zł
środki z budżetu					
- dotacja	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł
Ogółem przychody	752 000 zł	768 700 zł	774 500 zł	775 000 zł	790 000 zł

Rozdział 7

Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na rodzaje kosztów

§ 7. 1. Planuje się ponoszenie następujących kosztów związanych z utrzymaniem gminnego zasobu mieszkaniowego w kolejnych latach:

-

Koszty	2010	2011	2012	2013	2014
Bieżące koszty eksploatacyjne	395 000 zł	409 000 zł	414 000 zł	415 000 zł	417 000 zł
Bieżące naprawy, konserwacja,	157 000 zł	128 700 zł	90 500 zł	187 000 zł	140 000 zł
Remonty, wydatki inwestycyjne	100 000 zł	100 000 zł	142 000 zł	45 000 zł	105 000 zł
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	100 000 zł	131 000 zł	128 000 zł	128 000 zł	128 000 zł
Razem:	752 000 zł	768 700 zł	774 500 zł	775 000 zł	790 000 zł

Rozdział 8

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

§ 8. 1. Celem poprawy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy należy zmierzać do:

- 1) racjonalnego gospodarowania istniejącymi zasobami;
- 2) dążenie do maksymalnego egzekwowania należności z tytułu czynszu;
- 3) zabezpieczenie odpowiednich lokali zamiennych najemcom w związku z koniecznością przeprowadzenia remontu;
- 4) poprawy stanu technicznego lokali i budynków mieszkalnych;
- 5) podejmowanie działań związanych z powiększeniem istniejącej substancji mieszkaniowej;
- 6) pozyskiwania środków finansowych ze źródeł zewnętrznych;
- 7) zgodnie z założoną prognozą przewiduje się w latach 2010-2014 sprzedaż 10 lokali mieszkalnych;
- 8) zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy obejmujące kryteria wyboru osób, wysokość dochodu, tryb rozpatrywania wniosków oraz inne wymagane kryteria reguluje uchwała Nr X/68/03 Rady Miejskiej w Zdzeszowicach z dnia 1 lipca 2003 roku.