

**UCHWAŁA NR XXVI/219/13
RADY MIEJSKIEJ W GRODKOWIE**

z dnia 6 lutego 2013 r.

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Grodków
na lata 2013-2017**

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 2005 r., Nr 31, poz.266, z późn. zm.) Rada Miejska w Grodkowie uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Grodków na lata 2013-2017” stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Grodkowa.

§ 3. Traci moc uchwała Nr XXXV/380/10 Rady Miejskiej w Grodkowie z dnia 3 lutego 2010 r. w sprawie przyjęcia pięcioletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Grodków w latach 2008-2012.

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

Przewodniczący Rady

Dariusz Gajewski

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Grodków na lata 2013-2017

Wieloletni program gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Grodków stanowi dokument stanowiący wsparcie w racjonalnym i efektywnym gospodarowaniu istniejącym zasobem mieszkaniowym znajdującym się w jej posiadaniu.

Zadaniem wynikającym z wieloletniego programu gospodarowania jest wskazanie optymalnej formuły organizacji zarządzania i administrowania zasobem. Program ten dotyczy bezpośredniego jednego z najważniejszych zadań Gminy, którym jest zapewnienie lokali socjalnych i pozostałe lokale mieszkalne w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej.

Gmina Grodków jest zobowiązana do realizacji potrzeb osób, których uprawnienia do otrzymania mieszkania wynikają wprost z ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobem gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.).

Przy dużym deficycie mieszkań oraz spodziewanym wzroście potrzeb na lokale socjalne i zamienne, a także związanym z tym wzroście roszczeń odszkodowawczych z tytułu niedostarczenia lokali socjalnych na podstawie wyroków orzekających eksmisję, konieczna jest intensyfikacja działań w zakresie pozyskiwania lokali mieszkalnych. Gmina zapewnia lokale mieszkalne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw o niskich dochodach. Lokale socjalne będą pozyskiwane poprzez wydzielenie z istniejącej substancji mieszkaniowej lokali o niższym standardzie. Lokale takie będą przeznaczone dla osób, których dochody członków gospodarstwa domowego nie przekraczają wysokości określonej uchwałą Rady Miejskiej.

Ponadto Gmina tworzyć będzie warunki do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej poprzez: wydzielanie i uzbrajanie terenów pod budownictwo wielorodzinne i jednorodzinne, pozyskiwanie pomieszczeń w celu ich adaptacji na mieszkania komunalne.

Program opracowany jest na 5 kolejnych lat i obejmuje w szczególności:

1. Prognozę dotyczącą wielkości stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Grodków w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.
2. Analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali mieszkalnych z podziałem na kolejne lata.
3. Planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach.
4. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.
5. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem w kolejnych latach.
6. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.
7. Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, kosztów 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.
8. Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Dział I

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

Zasoby mieszkaniowe Gminy Grodków na dzień 30 września 2012 r. stanowią 508 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 23 920 m². Wymienione lokale mieszkalne znajdują się w 160 budynkach, z tego 54 stanowi własność gminy, natomiast pozostałe 106 budynki to wspólnoty mieszkaniowe. W budynkach

stanowiących 100% własności gminy znajduje się 204 lokale mieszkalne, natomiast w budynkach wspólnot mieszkaniowych znajduje się 304 mieszkań gminnych.

Zarząd nad w/w lokalami sprawuje Spółka z o. o. „Komunalnik” w Grodkowie, która została wyłoniona w drodze przetargu.

Ponadto w skład zasobu wchodzi 19 budynków (jednorodzinnych) o powierzchni 1 662 m², które zarządzane są bezpośrednio przez Gminę.

Zakłada się, że w okresie objętym programem liczba komunalnych lokali mieszkalnych będzie się zmniejszać w wyniku ich sprzedaży na rzecz najemców na preferencyjnych warunkach określonych uchwałą. Przewiduje się jednocześnie wzrost liczby lokali socjalnych. Pozyskiwanie lokali socjalnych nastąpi w ramach naturalnego ruchu ludności, w drodze przekształcenia lokali przydzielonych na czas nieoznaczony, a także poprzez realizację inwestycji polegających na adaptacji budynków gminnych do potrzeb lokali socjalnych.

W latach 2013-2017 prognozuje się następujące wielkości zasobu mieszkaniowego gminy:

Rok	Ilość lokali mieszkalnych	W tym ilość lokali socjalnych
2013	527	50
2014	519	58
2015	509	65
2016	500	75
2017	492	86

Stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy Grodków.

Gmina i jej jednostki organizacyjne w ramach procedury sprzedaży lokali najemcom dokonują sukcesywnie szczegółowej inwentaryzacji powierzchni oraz stanu technicznego budynków stanowiących zasób mieszkaniowy gminy. Stan techniczny dokumentują sporządzane i uzupełniane książki obiektów budowlanych.

Z przeprowadzonych ocen wynika, że zasób mieszkaniowy Gminy charakteryzuje się dużym stopniem dekapitalizacji. Ze względu na wiek budynków oraz brak od wielu lat należytej konserwacji bieżącej, zasoby mieszkaniowe uległy wcześniejszemu zużyciu i wymagają remontów kapitalnych. Dotyczy to wymiany stropów, napraw dachów, remontu i budowy nowych przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych), wymiany instalacji gazowej, wymiany instalacji wodno-kanalizacyjnej, wymiany grzejników, stolarki okiennej i drzwiowej. Zdecydowana większość budynków wymaga działań termomodernizacyjnych. Powszechną wadą zwłaszcza w budynkach wzniesionych przed 1945 r. jest wadliwa izolacja pozioma i pionowa ścian fundamentowych. Z powodu ograniczonych środków finansowych nie wykonuje się wszystkich niezbędnych modernizacji i remontów.

Stopień wyposażenia mieszkań komunalnych w podstawowe instalacje i urządzenia:

- instalacje wodociągowe	- 99%
- kanalizacja	- 80%
- centralne ogrzewanie	- 10%
- wc	- 90%
- łazienka	- 80%
- instalacja gazowa	- 60%

Struktura wiekowa budynków.

Lokale mieszkalne będące własnością gminy Grodków zlokalizowane są w budynkach w większości wybudowanych przed 1945 rokiem, co przedstawia poniższa tabela:

Budynki wybudowane do 1945 roku	165
Budynki wybudowane w latach 1945 do 1970	10
Budynki wybudowane po roku 1970	4

Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2013 -2017

Zasób gminy to najczęściej budynki wymagające napraw i remontów z różnym stanem infrastruktury. Stan techniczny lokali i budynków komunalnych w latach 2013–2017 winien ulegać poprawie.

Lokale socjalne

Lata	Ilość	Stan techniczny		
		dobry	średni	zły
2013	50	16	17	17
2014	58	20	24	14
2015	65	25	29	11
2016	75	30	37	8
2017	86	35	45	6

Lokale komunalne

Lata	Ilość	Stan techniczny		
		dobry	średni	zły
2013	527	109	223	195
2014	519	107	227	185
2015	509	105	229	175
2016	500	103	232	165
2017	492	101	236	155

Prognozowany stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy wynika z przewidywanej wielkości środków finansowych pochodzących z wpływów za lokale mieszkalne, użytkowe oraz innych pożytków z nieruchomości (reklamy, dzierżawa). Wymienione środki finansowe umożliwiają zakres remontów, który spełni jedynie podstawowe wymogi bezpieczeństwa lokatorów, ograniczy degradację stanu technicznego budynków oraz zapewni minimalną estetykę (odnawianie elewacji, malowanie klatek schodowych, itp.).

Z ocen i analiz wynika, że część budynków mieszkalnych wymaga remontu poprzez wymianę istniejących instalacji oraz doposażenia w instalacje, jak również przeprowadzenia remontu kapitalnego. W związku z aktualnym stanem technicznym budynków istnieje konieczność wzmożenia działań mających na celu jego poprawę i zaniechanie dalszej dekapitalizacji.

W latach 2013-2017 stan techniczny budynków i mieszkań komunalnych będzie ulegał systematycznej poprawie poprzez przeprowadzenie remontów bieżących i w miarę możliwości remontów kapitalnych. Ponadto w wymienionym okresie planuje się adaptację budynku celem uzyskania 8 lokali socjalnych.

Głównym założeniem programu jest utrzymanie substancji mieszkaniowej w stanie nie pogorszonym.

Dział II

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

Zarządzający mieszkaniowym zasobem Gminy Grodków przedkłada corocznie projekt finansowo-rzeczowy remontów gminnych zasobów mieszkalnych w oparciu o stan techniczny budynków.

Na podstawie oceny stanu technicznego, określonego w zestawieniu potrzeb remontowych, powinny być sporządzane plany robót.

W budynkach, w których gmina jest jednym z właścicieli potrzeby remontowe ustalane są przez wspólnoty mieszkaniowe. Gmina ponosi również wydatki na remonty, dokonując wpłat na fundusze remontowe, zgodnie z podejmowanymi uchwałami wspólnot mieszkaniowych, proporcjonalnie do udziału gminy we wspólnocie.

Przewidywane nakłady remontowe na lata 2013 – 2017

Rodzaje remontów	2013 [tys. zł]	2014 [tys. zł]	2015 [tys. zł]	2016 [tys. zł]	2017 [tys. zł]
Roboty dekarские	10	80	130	80	70
Roboty murarskie i ogólno – budowlane	161	100	50	100	105
Roboty stolarskie	10	20	20	20	20
Instalacje instalacyjne	30	40	35	30	30
Remonty budynków Wspólnot Mieszkaniowych	156	160	165	170	175
Roboty zduńskie	20	20	20	20	20
Inne roboty	20	30	30	30	30
Ogółem	407	450	450	450	450

Z uwagi na stan techniczny budynków konieczne jest przeprowadzenie remontów i modernizacji w takim zakresie, aby można było zapewnić bezpieczne oraz dogodne warunki lokalowe mieszkańcom miasta i gminy w połączeniu z możliwościami finansowymi i wspólnot mieszkaniowych.

W zakresie polityki remontowej, Gmina w latach objętych programem, będzie realizowała niżej wyszczególnione kierunki działania:

- utrzymanie stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania,
- zapewnienie użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem, zgodnie z przeznaczeniem, a w szczególności zapewnienie warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną, ciepło, odprowadzenie ścieków, usuwanie odpadów stałych oraz ochronę przeciwpożarową,
- zapewnienie możliwości racjonalizacji wykorzystania energii (działania termomodernizacyjne, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej), zużycie wody itp.,
- utrzymania stanu estetycznego budynku,
- zapewnienie szczelności pokryć dachowych.

Dział III

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2013-2017

Sprzedaż lokali mieszkalnych w Gminie realizowana jest w oparciu o ustawę dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali, uchwały Rady Miejskiej w Grodkowie Nr IX/99/03 z dnia 10 grudnia 2003r. w sprawie preferencyjnych zasad zbywania gminnych obiektów i lokali mieszkalnych wraz z pomieszczeniami przynależnymi po byłym Państwowym Funduszu Ziemi na terenie wiejskim Gminy Grodków oraz uchwały Rady Miejskiej w Grodkowie Nr XXXV/371/10 z dnia 3 lutego 2010r. w sprawie preferencyjnych zasad zbywania gminnych lokali mieszkalnych na terenie Gminy Grodków (Dz. Urz. Woj. Opolskiego z dnia 18 marca 2010r. Nr 32,poz. 447 z późn. zm.).

Planowaną sprzedaż przedstawia poniższa tabela:

ROK	Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych
2013	8 lokali
2014	10 lokali
2015	9 lokali
2016	8 lokali
2017	11 lokali

Należy dążyć do sprzedaży lokali gminnych w budynkach wchodzących w skład wspólnot mieszkaniowych.

Gmina będzie proponowała najemcy nabycie na własność zajmowanego lokalu. W przypadku nie przyjęcia oferty Gmina wykorzysta prawo zaproponowania lokalu zamiennego. Zwolnione lokale Gmina będzie zbywać w drodze przetargu.

Dział IV

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Ustala się następujące rodzaje czynszów:
 - a) za lokale mieszkalne,
 - b) za lokale socjalneuiszczane przez najemców lokali mieszkalnych i socjalnych, stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.
2. Burmistrz Grodkowa zarządzeniem ustala stawkę bazową czynszu dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, nie częściej niż raz w roku.
3. Czynsz obejmuje między innymi podatek od nieruchomości, koszty administrowania, konserwacji, utrzymania technicznego budynku, utrzymania zieleni oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania, w tym opłaty za utrzymanie czystości, energię elektryczną oraz opłaty publiczno-prawne.
4. Stawka czynszu za najem 1m² lokalu mieszkalnego w latach 2013-2017 nie może przekroczyć 3% wartości odtworzeniowej budynku w danym roku.
5. Jeżeli Gmina nie dostarczyła lokalu socjalnego osobie uprawnionej do niego z mocy wyroku sądowego, właścicielowi przysługuje roszczenie odszkodowawcze od Gminy.
6. Oprócz czynszu najemca jest zobowiązany do uiszczania opłat niezależnych od właściciela związanych z eksploatacją mieszkania, tj. opłat za energię elektryczną, gazu, wody, centralnego ogrzewania oraz odbiór nieczystości płynnych i stałych w wypadkach gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.
7. Stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala się z uwzględnieniem czynników obniżających i podwyższających wartość użytkową lokalu w oparciu o stawkę bazową. Ustala się stawkę bazową czynszu za lokal, w którym znajdują się cztery urządzenia (wyposażenie techniczno-sanitarne: instalacja wod-kan, gaz sieciowy, łazienka, wc).
8. Ustala się czynniki obniżające stawkę bazową czynszu za lokale mieszkalne:

- za brak jednego z wyżej wymienionych urządzeń obniża się o:	27%
- za brak dwóch z wyżej wymienionych urządzeń obniża się o:	54%
- za brak trzech z wyżej wymienionych urządzeń obniża się o:	68%
9. Ustala się czynnik podwyższający stawkę bazową czynszu za lokale mieszkalne:

- lokal wyposażony w c.o. (energia dostarczana z sieci ciepłowniczej) o:	27%
--------------------------------------------------------------------------	-----
10. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.
11. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu jeśli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu.
12. Działania podejmowane w zakresie polityki czynszowej zmierzać będą do utrzymania zasobu mieszkaniowego na zadawalającym poziomie technicznym i estetycznym.

Dział V

Sposoby i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy w kolejnych latach.

Zarządzaniem lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Grodków zajmuje się Zarządca wyłoniony w drodze przetargu.

Zgodnie z podpisaną umową, Zarządca zapewnia kompleksową obsługę finansową-księgową i sprawuje merytoryczny zarząd w zakresie zawierania umów, dozoru technicznego oraz obsługę w sprawach bieżących i remontowych.

W latach objętych niniejszym programem przewiduje się utrzymać dotychczasowy sposób zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Sprawy związane ze sprzedażą komunalnych lokali mieszkalnych i użytkowych prowadzi Wydział Gospodarki Gruntami i Rolnictwa Urzędu Miejskiego w Grodkowie.

Wykup pierwszego lokalu w budynku gminnym powoduje powstanie wspólnoty mieszkaniowej. Współwłaściciele podejmują uchwałę o sposobie zarządzania i administrowania nieruchomością wspólną.

Dział VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach 2013- 2017.

Przychody	2013 [tys. zł]	2014 [tys. zł]	2015 [tys. zł]	2016 [tys. zł]	2017 [tys. zł]
Wpływy z czynszu za najem lokali mieszkalnych	872	933	980	1 029	1 080
Wpływy za lokale użytkowe	165	173	182	191	200
Wpływy za najem garaży, reklam i ogródków przydomowych	17	18	19	20	21
Dopłata z budżetu	997	980	931	881	829

Dział VII

Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty.

Wydatki związane z utrzymaniem gminnych zasobów mieszkaniowych w latach 2013-2017

Lp.	Koszty	2013 [tys. zł]	2014 [tys. zł]	2015 [tys. zł]	2016 [tys. zł]	2017 [tys. zł]
1.	Koszty zarządu	355	354	352	351	350
2.	Koszty remontów, modernizacji budynków i mieszkań gminnych	251	290	285	280	275
3.	Koszty remontów, modernizacji części wspólnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych *	156	160	165	170	175
4.	Koszty bieżącej eksploatacji	1 289	1 300	1 310	1 320	1 330
5.	Wydatki inwestycyjne/adaptacja budynku na lokale socjalne/	-	-	-	-	528
6.	O g ó ł e m	2 051	2 104	2 112	2 121	2 658

* uiszczony fundusz remontowy zgodnie z uchwałą wspólnoty mieszkaniowej na dany rok

Dział VIII

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

W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy należy dążyć do:

- efektywnego gospodarowania istniejącymi zasobami,
- konsekwentne realizowanie wyroków eksmisyjnych,
- podejmowanie działań zmierzających do fizycznego powiększenia substancji mieszkaniowej, w tym adaptacji obiektów użytkowych celem uzyskania lokali socjalnych,
- poprawy stanu technicznego lokali i budynków mieszkalnych,
- utrzymania preferencyjnych warunków zakupu mieszkań przez najemców,
- prywatyzacji mieszkań w budynkach już istniejących wspólnot mieszkaniowych,
- umożliwianie najemcom wzajemnych zamian lokali oraz prowadzenie zamian z Urzędem,
- pozyskiwanie środków finansowych ze źródeł zewnętrznych.