

**UCHWAŁA NR XXXVIII/356/18
RADY MIEJSKIEJ W GRODKOWIE**

z dnia 25 kwietnia 2018 r.

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy
Grodków na lata 2018 – 2022**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1875 ze zm.¹⁾) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 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 ze zm.²⁾) Rada Miejska w Grodkowie uchwała, co następuje:

§ 1. Uchwała się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Grodków na lata 2018 – 2022” stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Grodkowa.

§ 3. Traci moc uchwała Nr XXVI/219/13 Rady Miejskiej w Grodkowie z dnia 6 lutego 2013 r. w sprawie przyjęcia pięcioletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Grodków w latach 2013 – 2017.

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

Przewodnicząca Rady

Jadwiga Demska

¹⁾Dz. U. z 2017 r. poz. 2232; z 2018 r. poz. 130.

²⁾Dz. U. z 2017 r. poz. 1442 i poz. 1529, z 2018 r. poz. 374

Załącznik do uchwały Nr XXXVIII/356/18
Rady Miejskiej w Grodkowie
z dnia 25 kwietnia 2018 r.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Grodków na lata 2018 – 2022

W celu określenia kierunków działania Gminy Grodków w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej uchwala się Wieloletni program gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Grodków na lata 2018 – 2022, który obejmuje:

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.

Mieszkaniowy zasób Gminy Grodków obejmuje 468 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 21 847,99 m². Wymienione lokale mieszkalne znajdują się w 142 budynkach, z tego 53 stanowi własność gminy, natomiast pozostałe 89 budynków to wspólnoty mieszkaniowe. W budynkach stanowiących 100% własności gminy znajduje się 218 lokali mieszkalnych, natomiast w budynkach wspólnot mieszkaniowych 250 mieszkań. Zarząd nad w/w lokalami sprawuje Spółka z o. o. „Komunalnik” w Grodkowie, która została wyłoniona w drodze nieograniczonego przetargu.

Ponadto w skład zasobu wchodzi 17 budynków (jednorodzinnych) o powierzchni 1499 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. W przypadku lokali socjalnych należy dążyć do zwiększenia ich liczby poprzez adaptację budynków gminnych. Nie przewiduje się powiększenia mieszkaniowego zasobu poprzez budowę nowych mieszkań.

W latach 2018 – 2022 prognozuję się następujące wielkości zasobu mieszkaniowego gminy:

Rok	Ilość lokali mieszkalnych	W tym ilość lokali socjalnych
2018	468	59
2019	461	63
2020	454	65
2021	448	69
2022	440	72

Stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy Grodków.

Budynki wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Grodków w większości wybudowano przed 1945 r., w związku z czym charakteryzują się niskim standardem i wymagają dużych nakładów finansowych celem utrzymania ich zadawalającego stanu technicznego. Uwzględniając potrzeby remontowe będą podejmowane prace zapewniające bezpieczeństwo lokatorów oraz gwarantujące utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy na zadawalającym poziomie techniczno – sanitarnym. Gminny zasób mieszkaniowy charakteryzuje się dużym stopniem dekapitalizacji. Z uwagi na wiek budynków oraz brak dostatecznej ilości prac konserwatorsko – remontowych, zasoby mieszkaniowe ulegają wcześniejszemu zużyciu i wymagają remontów doraźnych oraz kapitalnych. Konieczne do wykonania prace dotyczą m.in. prac termomodernizacyjnych, remontu i budowy nowych przewodów kominowych, remontu połączeń dachowych, elewacji oraz klatek schodowych, wymiany zużytej stolarki okiennej i drzwiowej, remontu i wymiany instalacji gazowych, wodno – kanalizacyjnych i elektrycznych. Celem poprawy standardu mieszkań gminnych należy rozpatrzyć możliwość podłączenia części z nich do zbiorowej sieci ciepłowniczej. Większość budynków wzniesionych przed 1945 r. wymaga naprawy niesprawnej izolacji poziomej i pionowej. Z powodu ograniczonych środków finansowych wszystkie wymagane prace remontowe i modernizacyjne nie są wykonywane.

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	144
Budynki wybudowane w latach 1945 do 1970	10
Budynki wybudowane po roku 1970	5

Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2018 – 2022

Część gminnego zasobu mieszkaniowego wymaga napraw i remontów. Zasób ten charakteryzuje się z różnym wyposażeniem technicznym i różnym stanem infrastruktury. Stan techniczny lokali i budynków komunalnych w latach 2018-2022 winien ulegać poprawie.

Lokale socjalne

Lata	Ilość	Stan techniczny		
		dobry	średni	zły
2018	59	27	17	15
2019	63	29	20	14
2020	65	31	22	12
2021	69	33	26	10
2022	72	35	28	9

Lokale komunalne

Lata	Ilość	Stan techniczny		
		dobry	średni	zły
2018	468	102	221	145
2019	461	101	220	140
2020	455	100	220	135
2021	449	99	220	130
2022	443	98	220	125

Prognozowany stan techniczny gminnego zasobu mieszkaniowego wynika z przewidywanej wielkości środków finansowych, które uzależnione są od wpływów za najem lokali mieszkalnych, użytkowych oraz innych pożytków z nieruchomości (reklamy, dzierżawa). Prognozowane środki finansowe umożliwiają podstawowy zakres remontów, zapewniający bezpieczeństwo lokatorów i przeciwdziałający degradacji budynków.

W latach 2018 – 2022 należy dążyć do poprawy stanu technicznego budynków i mieszkań komunalnych poprzez wykonywanie kapitalnych lub bieżących remontów.

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.

Uwzględniając oceny potrzeb remontowych oraz zabezpieczone środki finansowe należy sporządzać plany robót na dany rok.

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.

Plan remontów zasobów mieszkaniowych

Rodzaje remontów	2018 [%]	2019 [%]	2020 [%]	2021 [%]	2022 [%]
Roboty dekarские	10 %	12 %	15 %	12 %	12 %
Roboty murarskie oraz ogólnobudowlane	6 %	6 %	5 %	6 %	5 %
Roboty stolarskie	2 %	2 %	2 %	2 %	3 %
Prace instalacyjne	5 %	6 %	5 %	6 %	7 %
Remonty budynków Wspólnot Mieszkaniowych	37 %	33 %	33 %	30 %	30 %
Roboty zdunskie	4 %	4 %	3 %	4 %	4 %
Przygotowanie wolnostojących lokali do zasiedlenia	26 %	27 %	28 %	30 %	30 %
Usuwanie awarii oraz inne roboty	10 %	10 %	9 %	10 %	9 %
Ogółem	100%	100%	100%	100%	100%

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 uwzględniając możliwości finansowe Gminy i wspólnot mieszkaniowych.

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

- utrzymanie stanu technicznego budynków na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania,
- zapewnienie użytkowania budynków 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), zużycia wody itp.,
- utrzymania stanu estetycznego budynku,
- zapewnienie szczelności pokryć dachowych.

Kolejnym działaniem będą inwestycje służące ochronie powietrza realizowane na terenie Gminy Grodków. W lokalach mieszkalnych likwidowane będą istniejące nieefektywne piece stałopalne, a w ich miejsce wykonana będzie wewnętrzna instalacja centralnego ogrzewania.

Pomimo zintensyfikowania w ostatnich latach prac remontowych i modernizacyjnych stan lokali i budynków mieszkaniowego zasobu Gminy Grodków należy określić jako średni. Poprawa tego stanu wymaga dużych nakładów finansowych.

DZIAŁ III.

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2018 – 2022.

Sprzedaż lokali mieszkalnych w Gminie realizowana jest w oparciu o ustawę dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, uchwały Rady Miejskiej w Grodkowie Nr IX/99/03 z dnia 10 grudnia 2003 r. 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 2010 r. w sprawie preferencyjnych zasad zbywania gminnych lokali mieszkalnych na terenie Gminy Grodków (Dz. Urz. Woj. Opolskiego z 2010 r. Nr 32, poz. 447 ze zm.).

Planowaną sprzedaż przedstawia poniższa tabela:

Rok	Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych
2018	7 lokali
2019	6 lokali
2020	6 lokali
2021	6 lokali
2022	5 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 socjalne,

uiszczane 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 2018 – 2022 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:

- a) za brak jednego z wyżej wymienionych urządzeń obniża się o: 27%,
- b) za brak dwóch z wyżej wymienionych urządzeń obniża się o: 54%,
- c) 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 co. (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 wykonuje w budynkach stanowiących własność Gminy Grodków przeglądy okresowe, zapewnia kompleksową obsługę finansowo – 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 2018 – 2022.

Przychody	2018 r. [tys. zł]	2019 r. [tys. zł]	2020 r. [tys. zł]	2021 r. [tys. zł]	2022 r. [tys. zł]
Wpływy z czynszu za najem lokali mieszkalnych	995	1 040	1 090	1 140	1 190
Wpływy za lokale użytkowe	267	280	290	300	310
Wpływy za najem garaży, reklam i ogródków przydomowych	33	34	35	36	37
Ogółem	1 295	1 354	1 415	1 476	1 537

DZIAŁ VII.

Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty.

Wydatki związane z utrzymaniem gminnych zasobów mieszkaniowych w latach 2018-2022

Koszty	2018 r. [tys. zł]	2019 r. [tys. zł]	2020 r. [tys. zł]	2021 r. [tys. zł]	2022 r. [tys. zł]
Koszty zarządu	327	325	323	321	320
Koszty remontów, modernizacji budynków i mieszkań gminnych	300	350	350	400	400
Koszty remontów, modernizacji części wspólnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych *	175	175	175	175	175
Koszty bieżącej eksploatacji	1 073	1 085	1 090	1 095	1 100
Ogółem	1 875	1 935	1 938	1 991	1 995

*Uiszczany 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, budowę nowych budynków z lokalami socjalnymi,
- dokonywanie zamian mieszkań osób zajmujących lokale na czas nieoznaczony w budynkach z lokalami socjalnymi,
- 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 urzędu,
- pozyskiwanie środków finansowych ze źródeł zewnętrznych.