

**Uchwała Nr XXXVI/207/2009**  
**Rady Miejskiej w Ujeździe**  
**z dnia 28 maja 2009 roku**

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem**  
**Gminy Ujazd na lata 2009 – 2014**

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 2006 r. nr 86, poz. 602, Nr 94, poz. 657, Nr 167, poz. 1193, Nr 249, poz. 1833, z 2007 r. Nr 128, poz. 902 i z 2008 r. Nr 173, poz. 1218) Rada Miejska w Ujeździe uchwała co następuje:

**§1**

Uchwała się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ujazd na lata 2009 – 2014”, stanowiący załącznik do uchwały.

**§ 2**

Wykonanie powierza się Burmistrzowi Ujazdu.

**§ 3**

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego, a ponadto podlega ogłoszeniu przez umieszczenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Ujeździe.

Przewodniczący obrad:  
Jan Kałużny

**Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym  
zasobem Gminy Ujazd na lata 2009 – 2014.**

Program opracowano w oparciu o przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

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

Zasób mieszkaniowy Gminy według stanu na dzień 1 stycznia 2009 r. wynosi:

- 78 lokali mieszkalnych w 17 budynkach, w tym w 2 budynkach powołano Wspólnoty Mieszkaniowe,
  - 8 lokali socjalnych w Zimnej Wódce przy Placu Wolności 11.
- Średnia powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego wynosi 49,10 m<sup>2</sup>.

Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu gminy przedstawia się następująco:

Lata	Ilość lokali mieszkalnych	w tym ilość lokali socjalnych
2009	78	8
2010	76	8
2011	74	8
2012	72	8
2013	70	8
2014	68	8

Zmniejszenie ilości zasobów mieszkaniowych gminy jest wynikiem prowadzonej sprzedaży lokali mieszkalnych.

Stopień wyposażenia mieszkań w podstawowe instalacje i urządzenia:

1	Instalacja wodociągowo - kanalizacyjna	100 %
2	W.C.	98 %
3	Łazienki	98 %
4	Centralne ogrzewanie	22 %

Struktura wiekowa budynków:

Wybudowane do 1940 r.	50,8 %
Wybudowane w latach 1941 – 1950	8,7 %
Wybudowane w latach 1951 - 1960	7,8 %
Wybudowane w latach 1961 – 1970	29,7 %
Wybudowane w latach 1971 i powyżej	3,0 %

Stan techniczny budynków przedstawia się następująco:

Stan techniczny (liczba budynków)	Dachy	Kominy	Elewacje	Klatki schodowe	Instalacja elektryczna
Dostateczny	4	4	4	4	4
Dobry	13	13	13	13	13

Stan techniczny zasobu mieszkaniowego, w tym jego wiek oraz stopień zużycia wyznaczają potrzeby wykonania remontów bieżących oraz modernizacji.

Priorytetowym celem remontów i modernizacji jest zapewnienie bezpieczeństwa lokatorom, w związku z tym w pierwszej kolejności podejmowane będą prace zmierzające do zabezpieczenia konstrukcji budynków, modernizacji i zabezpieczenia instalacji technicznych oraz zabezpieczenia przeciwpożarowego.

Podejmowane remonty zapewniają uzyskanie zasobu mieszkaniowego na dobrym poziomie technicznym.

Możliwości gminy nie pozwalają na tworzenie nowych zasobów mieszkaniowych.

Natomiast Gmina będzie tworzyć warunki do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej poprzez wydzielenie i uzbrojenie terenów pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne.

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

Rodzaj remontów	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Roboty ogólnobudowlane	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
Roboty dekarские	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
Instalacje wodno- kan.	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
Instalacje elektryczne	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
Wymiana okien	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
<b>OGÓŁEM</b>	<b>5.000</b>	<b>5.000</b>	<b>5.000</b>	<b>5.000</b>	<b>5.000</b>	<b>5.000</b>

## **III. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2009 – 2014.**

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach:

2009 – 2 lokale mieszkalne

2010 – 2 lokale mieszkalne

2011 – 2 lokale mieszkalne

2012 – 2 lokale mieszkalne

2013 – 2 lokale mieszkalne

2014 – 2 lokale mieszkalne

Liczba ta może ulec zmianie w zależności od ilości wniosków składanych przez najemców o wykup zajmowanych lokali mieszkalnych.

#### **IV. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszów.**

1. Stawkę bazową czynszu za najem lokali mieszkalnych ustala Burmistrz Ujazdu w oparciu o wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ujazd.
2. Stawka bazowa czynszu podlega zróżnicowaniu, uwzględniając czynniki podwyższające wartość użytkową lokalu mieszkalnego, które obejmują:
  - a) położenie lokalu mieszkalnego
  - b) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne
3. Stawka bazowa czynszu za najem 1 m<sup>2</sup> lokalu mieszkalnego w latach 2009 – 2014 nie może przekroczyć 3 % wartości odtworzeniowej budynku w danym roku, z tym że jej jednorazowy wzrost nie może być wyższy niż 10 % stawki za 1 m<sup>2</sup> powierzchni obowiązującej w roku poprzedzającym wzrost stawki czynszu.
4. Zmiany czynszu następować będą nie częściej niż co 12 miesięcy.
5. Stawka czynszu najmu za lokale socjalne równa będzie 50 % najniższej stawki w zasobie mieszkaniowym ustalonej na podstawie stawki bazowej czynszu.  
Dla ustalenia czynszu najmu lokali socjalnych nie będą stosowane czynniki podwyższające wartość użytkową lokali.

#### **V. 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.**

Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy Ujazd powierzone jest Zakładowi Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Ujeździe.

#### **VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.**

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach są wpływy z :

- a) czynszów za lokale mieszkalne,
- b) czynszów za lokale użytkowe,
- c) środki z budżetu Gminy (dopłaty).

#### **VII. Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej działalności.**

Środki finansowe pochodzące z czynszu za lokale mieszkalne co roku powinny być, przeznaczone na bieżące utrzymanie, remonty i modernizację lokali będących w mieszkaniowym zasobie gminy. Wysokość wydatków związanych z bieżącymi i planowanymi remontami lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego są przedstawione w poniższej tabeli.

Rok	Koszty bieżącej eksploatacji	Koszty remontów	Koszty modernizacji	Koszty zarządzania
2009	1.000	2.000	2.000	650
2010	1.000	2.000	2.000	650
2011	1.000	2.000	2.000	650
2012	1.000	2.000	2.000	650
2013	1.000	2.000	2.000	650
2014	1.000	2.000	2.000	650

### **VIII. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.**

Zasadnicze działania mające na celu poprawę i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oparte są przede wszystkim o uchwałę Nr XXXXII/186/98 z dnia 16 czerwca 1998 r., Rady Miejskiej w Ujeździe w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami komunalnymi. Rada dopuściła sprzedaż lokali mieszkalnych z bonifikatą do 80 % wartości lokalu.

Zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów, istotnym zadaniem gminy jest zabezpieczenie odpowiedniej ilości mieszkań socjalnych oraz mieszkań dla osób o niskich dochodach. Gmina winna utrzymać zasób mieszkań komunalnych przynajmniej na poziomie 50 mieszkań.

Dąży się również do prywatyzacji mieszkań, ponieważ koszty zarządzania stają się wówczas niższe.

Również sami właściciele będą bardziej troszczyć się o budynki, w których mieszkają i których są właścicielami.