

**Uchwała Nr XL/222/2009
Rady Miejskiej w Ujeździe
z dnia 27 sierpnia 2009**

**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:

Wiceprzewodnicząca Rady Miejskiej
Magdalena Bartodziej

**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.

Rozdział I.

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

Zasób mieszkaniowy Gminy Ujazd tworzą lokale mieszkalne w liczbie 78 i 8 lokali użytkowych znajdujących się w 17 budynkach stanowiących w całości własność gminy Ujazd lub będących współwłasnością gminy i osób fizycznych.

Zestawienie zbiorcze lokale komunalnych wg stanu na dzień 1 stycznia 2009 r.

	Lokale mieszkalne	Lokale socjalne	Lokale użytkowe	SUMA
Ilość (szt.)	70	8	8	86
Powierzchnia (m ²)	3.547,65	282,52	650,83	4.481,00

Na lokale socjalne przeznaczone są głównie mieszkania o obniżonym standardzie. Do zasiedlenia ich kierowane są przede wszystkim osoby z prawomocnymi wyrokami eksmisyjnymi. Szacuje się, że w związku z koniecznością zapewnienia lokalu socjalnego praktycznie każdej eksmisywanej osobie, potrzeby w tym zakresie wzrosną w ciągu najbliższych 5 lat. Spowoduje to pilną konieczność pozyskania lokali mieszkalnych z przeznaczeniem na lokale socjalne.

Prognozowana wielkość mieszkaniowego zasobu gminy na lata 2009 – 2014 z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.

Lata	Ilość lokali mieszkalnych	Ilość lokali socjalnych
2009	70	8
2010	68	8
2011	66	8
2012	64	8
2013	62	8
2014	60	8

Zmniejszenie zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2009 – 2014 będzie wynikiem prowadzonej preferencyjnej sprzedaży lokali mieszkalnych omówionej szczegółowo w rozdziale III.

Zbywanie lokali, szczególnie tych znajdujących się w złym stanie technicznym jest prowadzone sukcesywnie od wielu lat. W ten sposób, że gmina realizuje plan zmniejszania posiadanego zasobu mieszkaniowego do takiego poziomu, który zabezpieczy odpowiednią ilość mieszkań w relatywnie dobrym stanie technicznym.

Budynki znajdujące się w mieszkalnym zasobie w latach ubiegłych były remontowane w różnym zakresie. Budynek socjalny w Zimnej Wódce przy Placu Wolności 11 został wyremontowany w 2006 r. Lokale mieszkalne znajdujące się przy szkołach w liczbie 10 są o wysokim standardzie, posiadają ogrzewanie olejowe co stanowi przeszkodę dla potencjalnych najemców, gdyż czynsz w tych lokalach jest zbyt wysoki, przez co mieszkania te przez długi czas pozostają nie zasiedlone.

W związku z powyższym, działania Gminy Ujazd jako właściciela zasobów i Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej jako zarządcy, skupiają się na wykonaniu niezbędnych remontów w celu zachowania zasobów mieszkalnych w stanie nie pogorszonym oraz ewentualnym tworzeniu nowych mieszkań, ale o małej powierzchni użytkowej i możliwie niskim standardzie. Nowe mieszkania mogą być tworzone w przypadku remontu dachu, podczas którego nie użytkowane poddasze może zostać zaadaptowane pod nowe lokale mieszkalne.

Gmina tworzy również warunki do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej poprzez sukcesywne wydzielanie i uzbrajanie terenów pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne.

W poniższych tabelach przedstawiono strukturę wiekową budynków oraz stopień wyposażenia lokali w podstawowe instalacje i urządzenia.

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 %

Stopień wyposażenia mieszkań w podstawowe instalacje i urządzenia

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

Prognoza stanu technicznego 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
Razem	17	17	17	17	17

Stan techniczny budynków w Ujeździe przy ul. Piotra Skargi 1, ul. Traugutta 45, w Zimnej Wódce przy ul. Ujazdowskiej 32 oraz w Kluczu przy ul. Wiejskiej 14 jest dostateczny. W ww. budynkach należy wykonać remont dachu, kominów, odnowienie elewacji, malowanie klatek schodowych oraz remont instalacji elektrycznej.

Stan techniczny pozostałych budynków zasobu mieszkaniowego, w tym ich wiek oraz stopień zużycia wyznaczają potrzeby wykonywania remontów bieżących.

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

Gmina Ujazd nie posiada pawilonów mieszkalnych drewnianych stanowiących zagrożenie bezpieczeństwa lokatorów.

Rozdział 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
OGÓŁEM	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000

Rozdział III.

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2009 – 2014.

Sprzedaż mieszkań komunalnych w Gminie Ujazd reguluje uchwała Nr XXXXII/186/98 z dnia 16 czerwca 1998 r., Rady Miejskiej w Ujeździe w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami komunalnymi.

Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Ujazd systematycznie maleje w wyniku prowadzonej sprzedaży mieszkań.

W kolejnych latach planuje się dalszą sprzedaż lokali mieszkalnych w budynkach położonych:

- Ujazd, ul. Traugutta 37
- Ujazd, ul. 3 Maja 19
- Ujazd, Plac 1 Maja 13-16

w ilości:

- 2 lokale mieszkalne – 2009 r.
- 2 lokale mieszkalne – 2010 r.
- 2 lokale mieszkalne – 2011 r.
- 2 lokale mieszkalne – 2012 r.
- 2 lokale mieszkalne – 2013 r.
- 2 lokale mieszkalne – 2014 r.

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

Rozdział 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 obniżające wartość użytkową lokalu mieszkalnego, które obejmują:

	Rodzaj czynnika obniżającego wartość użytkową lokalu	Wartość czynnika
1	brak ocieplenia budynku	- 10 %
2	brak instalacji wodno-kanalizacyjnej w mieszkaniu	- 30 %
3	brak wc w mieszkaniu	- 15 %
4	brak łazienki w mieszkaniu	- 15 %
5	brak CO w mieszkaniu	- 30 %

3. Stawka bazowa czynszu za najem 1 m² 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 m² 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 obniżające wartość użytkową lokali.

Rozdział 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.

Rozdział 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 (dotacje).

Rozdział VII.

Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty 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.

Środki finansowe pochodzące z czynszu za lokale mieszkalne, przeznaczone są na bieżące utrzymanie, remonty 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.

Wysokość wydatków w latach 2009 – 2014

Rok	Koszty bieżącej eksploatacji	Koszty remontów	Koszty modernizacji	Razem
2009	1.000	2.000	2.000	5.000
2010	1.000	2.000	2.000	5.000
2011	1.000	2.000	2.000	5.000
2012	1.000	2.000	2.000	5.000
2013	1.000	2.000	2.000	5.000
2014	1.000	2.000	2.000	5.000

Rozdział 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 bardziej troszczą się o budynki, w których mieszkają i których są właścicielami.