

**UCHWAŁA NR XLIX/266/2010
RADY MIEJSKIEJ W UJEŹDZIE**

z dnia 27 kwietnia 2010 r.

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ujazd na
lata 2010 - 2015**

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, Nr 173 poz. 1218, z 2010r. Nr 3 poz. 13) Rada Miejska w Ujeździe uchwała, co następuje:

§ 1. Uchwała się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ujazd na lata 2010 – 2015”, 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 Rady
Miejskiej

Jan Kałużny

Załącznik do Uchwały Nr XLIX/266/2010

Rady Miejskiej w Ujeździe

z dnia 27 kwietnia 2010 r.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ujazd na lata 2010 - 2015

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 81 znajdujących się w 18 budynkach stanowiących w całości własność gminy Ujazd lub będących współwłasnością gminy i osób fizycznych.

Zestawienie zbiorcze lokali komunalnych wg stanu na dzień 1 stycznia 2010 r.

	Lokale mieszkalne	Lokale socjalne	SUMA
Ilość (szt.)	73	8	81
Powierzchnia (m ²)	3.623,86	282,52	3.906,38

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 eksmitowanej 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 2010 – 2015 z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.

Lata	Ilość lokali mieszkalnych	Ilość lokali socjalnych
2010	73	8
2011	71	8
2012	69	8
2013	67	8
2014	65	8
2015	63	8

Zmniejszenie zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2010 – 2015 będzie wynikiem prowadzonej preferencyjnej sprzedaży lokali mieszkalnych omówionej szczegółowo w rozdziale III.

Zbywanie lokali, szczególnie tych znajdujących się w średnim 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 mieszkaniowym 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 niezasiedlone.

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 niepogorszonym 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 nieużytkowane 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 %

Szczegółowa analiza stanu technicznego zasobów mieszkaniowych wskazuje, że Gmina jest w coraz gorszej kondycji ze względu na brak wskaźnika przyrostu mieszkań. Struktura wiekowa oraz stopień zużycia zasobów skutkuje koniecznością poniesienia znacznych nakładów na remonty i polepszenie wyposażenia w media.

A. Prognoza stanu technicznego lokali socjalnych przedstawia się następująco:

rok	Ilość mieszkań socjalnych ogółem	Stan techniczny dobry (ilość lokali mieszkalnych)	Stan techniczny średni (ilość lokali mieszkalnych)	Stan techniczny zły (ilość lokali mieszkalnych)
2010	8	8	-	-
2011	8	8	-	-
2012	8	8	-	-
2013	8	8	-	-
2014	8	8	-	-
2015	8	8	-	-

B. Prognoza stanu technicznego pozostałych lokali mieszkalnych przedstawia się następująco:

rok	Ilość mieszkań ogółem	Stan techniczny dobry (ilość lokali mieszkalnych)	Stan techniczny średni (ilość lokali mieszkalnych)	Stan techniczny zły (ilość lokali mieszkalnych)
2010	73	63	10	-
2011	71	63	8	-
2012	69	63	6	-
2013	67	63	4	-
2014	65	63	2	-
2015	63	61	2	-

Użyte określenia oznaczają:

- 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 lokalu.

Z ocen i analiz wynika, że część budynków mieszkalnych wymaga remontu poprzez wymianę istniejących instalacji oraz doposażenia w instalacje, jak również przeprowadzenia remontu.

W związku z aktualnym stanem technicznym budynków istnieje konieczność wzmożenia działań mających na celu jego poprawę i zaniechanie dalszej dekapitalizacji.

W latach 2010 – 2015 stan techniczny budynków i mieszkań komunalnych będzie ulegał systematycznej poprawie poprzez przeprowadzenie remontów bieżących.

Stan techniczny wszystkich lokali socjalnych jest dobry, gdyż znajdują się w budynku wyremontowanym w 2006 roku.

Rozdział II.

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

Rodzaj remontów	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Roboty ogólnobudowlane /w zł/	10.000	15.100	12.700	30.000	25.100	50.000
Roboty dekarские /w zł/	0,00	100.000	0,00	100.000	0,00	100.000
Instalacje wodno-kanalizacyjne /w zł/	2.500	10.000	10.000	10.000	5.000	10.000
Instalacje elektryczne /w zł/	30.000	20.000	20.000	10.000	20.000	10.000
Wymiana okien /w zł/	10.000	10.000	15.000	14.400	15.000	15.800
OGÓŁEM /w zł/	52.500	155.100	57.700	164.400	65.100	185.800

Rozdział III.

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2010 – 2015.

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 nieznacznie 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 – 2010 r.
- 2 lokale mieszkalne – 2011 r.
- 2 lokale mieszkalne – 2012 r.
- 2 lokale mieszkalne – 2013 r.
- 2 lokale mieszkalne – 2014 r.
- 2 lokale mieszkalne – 2015 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 różnicowaniu, 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 2010 – 2015 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 2010 – 2015

Rok	Koszty bieżącej eksploatacji /w zł/	Koszty remontów /w zł/	Koszty modernizacji /w zł/	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi / w zł/	Razem /zł/
2010	51.000	12.500	40.000	6.500	110.000
2011	53.500	13.100	142.000	6.800	215.400
2012	56.100	13.700	44.000	7.100	120.900
2013	58.900	14.400	150.000	7.500	230.800
2014	61.800	15.100	50.000	7.800	134.700
2015	65.000	15.800	170.000	8.200	259.000

Wydatków inwestycyjnych w latach 2010-2015 nie przewiduje się.

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.