

**UCHWAŁA NR XVIII.95.2016  
RADY MIEJSKIEJ W UJEŹDZIE**

z dnia 30 marca 2016 r.

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ujazd na lata 2016 – 2021**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2015 poz. 1515, 1890) oraz 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 (t.j. Dz. U. z 2014 r. poz. 150, z 2015 r. poz. 1322, 1777, z 2016 r. poz. 8) Rada Miejska w Ujeździe uchwała:

**Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ujazd  
na lata 2016 – 2021**

**Rozdział 1.  
Postanowienia ogólne.**

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Ujazd stanowią lokale, które są własnością Gminy tj.:
  - 1) lokale mieszkalne w budynkach gminnych,
  - 2) lokale mieszkalne niesprzedane w budynkach wspólnot mieszkaniowych.
2. Program obejmuje gospodarowanie lokalami mieszkalnymi wymienionymi w pkt 1 w zakresie ustalonym w art. 21 cytowanej wyżej ustawy.
3. Zasób nie obejmuje lokali, których własność została wyodrębniona na rzecz osób trzecich.

**Rozdział 2.  
Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy  
w poszczególnych latach z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.**

1. Wielkość zasobu mieszkaniowego gminy na dzień 01.03.2016 r. stanowi:
  - 1) 67 lokali mieszkalnych,
  - 2) 8 lokali socjalnych.
2. Struktura lokali według stanu na dzień 01.03.2016 r.:

Lp.	Lokalizacja, adres	lokale mieszkalne		lokale socjalne	
		liczba	pow. w m <sup>2</sup>	liczba	pow. w m <sup>2</sup>
1	Ujazd, Pl. 1 Maja 13-16	19	765,35	0	0
2	Ujazd, ul. Traugutta 45	2	145,77	0	0
3	Ujazd, ul. Szkolna 2	8	345,89	0	0
4	Ujazd, ul. Skargi 1	3	141,07	0	0
5	Ujazd, ul. Strzelecka 8	4	228,61	0	0
6	Ujazd, ul. Strzelecka 11	4	216,80	0	0
7	Ujazd, ul. Kwiatowa 3	4	216,80	0	0
8	Ujazd, ul. Starostrzelecka 4	5	203,09	0	0
9	Ujazd, ul. Mickiewicza 4	2	169,50	0	0
10	Zimna Wódka, Pl. Wolności 11	0	0	8	282,52
11	Zimna Wódka, ul. Ujazdowska 6	2	124,12	0	0
12	Zimna Wódka, ul. Ujazdowska 32	2	91,57	0	0
13	Jaryszów, ul. Strzelecka 14	4	244,95	0	0
14	Klucz, ul. Wiejska 14	2	140,39	0	0
15	Stary Ujazd, ul. Szkolna 3	4	245,19	0	0
16	Olszowa, ul. Szkolna 7	2	128,34	0	0
	<b>RAZEM</b>	<b>67</b>	<b>3 407,44</b>	<b>8</b>	<b>282,52</b>

3. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu gminy na lata 2016 – 2021 z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne:

Lata	Ilość lokali mieszkalnych	Ilość lokali socjalnych
2016	67	8
2017	66	8
2018	64	8
2019	63	8
2020	62	8
2021	61	8

Zmniejszenie zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2016 – 2021 będzie wynikiem prowadzonej preferencyjnej sprzedaży lokali mieszkalnych omówionej szczegółowo w rozdziale 4.

4. Struktura wiekowa budynków:

Wybudowane do 1945 r.	56 %
Wybudowane po 1945 r.	44 %

5. Stopień wyposażenia mieszkań w podstawowe instalacje i urządzenia na dzień 01.03.2016 r.:

Lp.	Rodzaj instalacji lub urządzenia	Stopień wyposażenia w %
1	Instalacja wodociągowo - kanalizacyjna	100 %
2	W.C.	99 %
3	Łazienki	99 %
4	Centralne ogrzewanie	31 %

6. Prognoza stanu technicznego w poszczególnych latach przedstawia się następująco:

lata	Lokale mieszkalne				Lokale socjalne			
	ilość	Stan techniczny			ilość	Stan techniczny		
		dobry	średni	zły		dobry	średni	zły
2016	67	26	37	4	8	-	8	-
2017	66	26	36	4	8	-	8	-
2018	64	26	36	2	8	-	8	-
2019	63	26	35	2	8	-	8	-
2020	62	26	34	2	8	-	8	-
2021	61	26	33	2	8	-	8	-

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.

### Rozdział 3.

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

1. Stan techniczny zasobu, w tym jego wiek oraz stopień zużycia wyznaczają potrzeby remontów bieżących i kapitalnych oraz modernizacji. Z uwagi na konieczność zachowania wartości użytkowych i technicznych budynków wchodzących w skład gminnego zasobu mieszkaniowego należy przeprowadzić niezbędne remonty.

2. Zestawienie potrzeb remontowych i modernizacyjnych budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy na lata 2016-2021:

Rodzaj remontów	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Roboty ogólnobudowlane	10 000	5 000	10 000	5 000	2 000	3 000
Roboty blacharsko-dekarskie	0,00	150 000	0,00	50 000	0,00	0,00

Instalacje wodno- kan.	2 500	1 500	3 000	1 000	5 000	2 000
Instalacje elektryczne	7 500	10 000	5 000	2 000	3 000	10 000
Wymiana okien	0,00	2 000	2 000	4 000	0,00	0,00
<b>OGÓLEM</b>	<b>20 000</b>	<b>168 500</b>	<b>20 000</b>	<b>62 000</b>	<b>10 000</b>	<b>15 000</b>

#### **Rozdział 4.**

#### **Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2016 – 2021.**

1. Sprzedaż mieszkań komunalnych w Gminie Ujazd reguluje uchwała Rady Miejskiej w Ujeździe Nr XI/53/2011 z dnia 29 września 2011 r., w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami komunalnymi. Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Ujazd systematycznie nieznacznie maleje w wyniku prowadzonej sprzedaży mieszkań.

2. W kolejnych latach planuje się dalszą sprzedaż lokali mieszkalnych w budynku położonym w Ujeździe przy Placu 1 Maja 13-16 w ilości:

- 1) 1 lokal mieszkalny – 2016 r. ;
- 2) 0 lokali mieszkalnych – 2017 r.;
- 3) 1 lokal mieszkalny – 2018 r.;
- 4) 1 lokal mieszkalny – 2019 r.;
- 5) 1 lokal mieszkalny – 2020 r.;
- 6) 1 lokal mieszkalny – 2021 r. Liczba ta może ulec zmianie w zależności od ilości wniosków złożonych przez najemców o wykup zajmowanych lokali mieszkalnych.

3. W 2017 roku planowana jest sprzedaż budynku położonego w Ujeździe przy ul. Traugutta 45, w którym są 2 lokale mieszkalne.

#### **Rozdział 5.**

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

1. Polityka czynszowa gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2016-2021, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do takiego stanu, by zminimalizować dopłaty z budżetu gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego.

2. Stawkę bazową czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala zarządzeniem Burmistrz Ujazdu w oparciu o wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ujazd.

3. 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 %

4. Stawka bazowa czynszu za najem 1 m<sup>2</sup> lokalu mieszkalnego w latach 2016 – 2021 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.

5. Zmiany wysokości stawek czynszu nie mogą następować częściej niż co 12 miesięcy.

6. 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 6.

### **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.**

1. Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ujazd powierzone zostało Zakładowi Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Ujeździe.
2. Nie przewiduje się w następnych latach zmian w zasadach i sposobie zarządzania zasobem Gminy.

## Rozdział 7.

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

1. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej są wpływy z:
  - 1) czynszów za lokale mieszkalne,
  - 2) czynszów za lokale użytkowe,
  - 3) sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych,
  - 4) środki z budżetu Gminy (dotacje).
2. Wpływy te przeznaczone są na pokrycie kosztów:
  - 1) eksploatacji,
  - 2) remontów budynków gminnych,
  - 3) remontów części wspólnych nieruchomości.

## Rozdział 8.

### **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.**

1. 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.

2. Wysokość wydatków w latach 2016 – 2021:

Rok	Koszty bieżącej eksploatacji	Koszty remontów	Koszty modernizacji	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	Razem
2016	70 000	10 000	10 000	1 000	91 000
2017	73 000	6 500	162 000	1 200	242 700
2018	76 000	10 000	10 000	1 400	97 400
2019	79 000	7 000	55 000	1 600	142 600
2020	82 000	2 000	8 000	1 800	93 800
2021	85 000	5 000	10 000	2 000	102 000

Wydatków inwestycyjnych w latach 2016-2021 nie przewiduje się.

## Rozdział 9.

### **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 Rady Miejskiej w Ujeździe Nr XI/53/2011 z dnia 29 września 2011 r., 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, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, 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. Na terenie Gminy Ujazd zlokalizowana jest Strefa Aktywności

Gospodarczej, która swym zasięgiem obejmuje ok. 500 ha. Obecnie w strefie działa sześć firm a kolejne są na etapie uzgodnień. Coraz większa liczba firm zlokalizowanych w strefie niesie za sobą coraz większą liczbę zatrudnionych osób. W związku z tym Gmina planuje budowę budynku z przeznaczeniem na lokale mieszkalne komunalne.

**Rozdział 10.**  
**Przepisy końcowe.**

1. Traci moc uchwała Rady Miejskiej w Ujeździe nr XLIX/266/2010 z dnia 27 kwietnia 2010 r., w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ujazd na lata 2010 – 2015.

2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Ujazdu.

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

Przewodniczący Rady  
Miejskiej

**Tomasz Cichoń**