

**Uchwała Nr XXIX/296 /09
Rady Miejskiej w Grodkowie
z dnia 22 kwietnia 2009r.**

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Gminy Grodków na lata 2008 -2012**

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego /Dz. U. z 2005r. Nr 31, poz.266, Nr 69, poz. 626, z 2006r. Nr 86, poz. 602, Nr 167, poz. 1193 i Nr 1833 oraz z 2007r. Nr 128, poz. 902, Nr 173, poz. 1218 / Rada Miejska w Grodkowie uchwała, co następuje:

§ 1

Uchwała się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Grodków na lata 2008-2012” stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Grodkowa.

§ 3

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

PRZEWODNICZĄCY RADY

inż. Karol Grzybowski



Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Grodków na lata 2008-2012

Gmina wykonując zadania w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, wykorzystując swój zasób mieszkaniowy, zobowiązana jest do realizacji potrzeb osób, których uprawnienia do otrzymania mieszkania wynikają wprost z ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego /Dz. U. z 2005r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm./, tj. do zapewnienia lokali socjalnych i zamiennych. Podstawowym celem dla naszej Gminy staje się efektywne gospodarowanie istniejącymi zasobami oraz podejmowanie działań zmierzających do fizycznego powiększania substancji mieszkaniowej. Ustalone zostały zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego Gminy Grodków, w tym zasady i kryteria wyboru osób, z którymi zawierane będą umowy najmu.

Przy dużym deficycie mieszkań oraz spodziewanym wzroście potrzeb na lokale socjalne i zamienne, a także związanym z tym wzroście roszczeń odszkodowawczych z tytułu niedostarczenia lokali socjalnych na podstawie wyroków orzekających eksmisję, konieczna jest intensyfikacja działań w zakresie pozyskiwania lokali mieszkalnych.

Gmina zapewnia lokale mieszkalne lub zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw o niskich dochodach. Lokale socjalne będą pozyskiwane poprzez wydzielanie z istniejącej substancji mieszkaniowej lokali o niższym standardzie. Lokale takie będą przeznaczane dla osób, których dochody członków gospodarstwa domowego nie przekraczają wysokości określonej uchwałą Rady Miejskiej.

Ponadto Gmina tworzyć będzie warunki do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej poprzez: wydzielanie i uzbrajanie terenów pod budownictwo wielorodzinne i jednorodzinne, pozyskiwanie pomieszczeń w celu ich adaptacji na mieszkania komunalne.

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów(...) zobowiązuje rady gmin do uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz określa minimalny okres opracowania planu, jak również jego podstawowe elementy.

Program opracowany jest na 5 kolejnych lat i obejmuje w szczególności:

1. Prognozę dotyczącą wielkości stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy 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, z podziałem na kolejne lata.
3. Planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach.
4. Zasady polityki czynszowej.
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.

Zasoby mieszkaniowe Gminy Grodków na dzień 30 września 2008r. stanowią 559 lokali mieszkalnych, z których 115 zlokalizowanych jest na terenach wiejskich. Zarząd nad w/w lokalami sprawuje Spółka z o. o. „Komunalnik” w Grodkowie, która zarządza 183 budynkami, stanowiącymi 119 wspólnot mieszkaniowych oraz 64 budynkami stanowiącymi własność Gminy Grodków. Zarządca został wyłoniony w drodze przetargu.

1. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu dla gminy Grodków przedstawia się następująco:

Rok	Ilość lokali mieszkalnych	W tym ilość lokali socjalnych
2008	559	45
2009	534	51
2010	519	54
2011	509	65
2012	499	70

Stopień wyposażenia mieszkań w podstawowe urządzenia i instalacje:

- instalacja wodociągowa	529
- WC	501
- łazienki	320
- instalacja gazowa	397
- centralne ogrzewanie	30

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	169
Budynki wybudowane w latach 1945 do 1970	10
Budynki wybudowane po roku 1970	4

Aktualnie plan zagospodarowania przestrzennego miasta przewiduje tereny pod budownictwo jedno i wielorodzinne.

2. Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach z podziałem na lokale socjalne i komunalne.

Zasób gminy to najczęściej budynki wymagające napraw i remontów z różnym stanem infrastruktury. Stan techniczny lokali i budynków komunalnych w latach 2008 – 2012 winien ulegać poprawie

Lokale socjalne

Lata	Ilość	Stan techniczny		
		dobry	średni	zły
2008	45	16	26	3
2009	51	17	29	5
2010	54	18	28	8
2011	65	29	30	6
2012	70	35	25	10

Lokale komunalne

Lata	Ilość	Stan techniczny		
		dobry	średni	zły
2008	559	109	255	195
2009	534	115	238	181
2010	519	117	232	170
2011	509	122	236	151
2012	499	127	240	132

Prognozowany stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy wynika z przewidywanej wielkości środków finansowych pochodzących z wpływów za lokale mieszkalne, użytkowe oraz innych pożytków z nieruchomości / reklamy, dzierżawa/. Wymienione środki finansowe umożliwiają zakres remontów, który spełni jedynie podstawowe wymogi bezpieczeństwa lokatorów, ograniczy degradację stanu technicznego budynków oraz zapewni minimalną estetykę /odnawianie elewacji, malowanie klatek schodowych, itp./.

W latach 2010-2011 planuje się budowę 11 lokali socjalnych.

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.

Przewidywane nakłady według rodzajów robót na lata 2008 – 2012

Rodzaje remontów	2008	2009	2010	2011	2012
Roboty dekarские	330.000	300.000	280.000	270.000	270.000
Roboty ogólnie – budowlane	30.000	35.000	40.000	45.000	40.000
Roboty stolarskie	25.000	20.000	20.000	20.000	20.000
Instalacje wod – kan	20.000	25.000	20.000	25.000	25.000
Instalacje gazowe	15.000	15.000	20.000	15.000	20.000
Instalacje elektryczne	20.000	25.000	25.000	20.000	25.000
Roboty malarskie	20.000	20.000	35.000	45.000	40.000
Roboty zdruńskie	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000
Inne roboty	25.000	40.000	40.000	40.000	40.000
Ogółem	505.000	500.000	500.000	500.000	500.000

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 w połączeniu z możliwościami finansowymi i wspólnot mieszkaniowych.

Dział III

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2008-2012

Sprzedaż lokali mieszkalnych w Gminie realizowana jest w oparciu o ustawę dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali, uchwały Rady Miejskiej w Grodkowie Nr IX/99/03 z dnia 10 grudnia 2003r. 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 Nr XV/156/04 z dnia 30 czerwca 2004r. w sprawie preferencyjnych zasad zbywania gminnych lokali mieszkalnych na terenie Gminy Grodków.

Planowana sprzedaż przedstawia poniższa tabela:

ROK	Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych
2008	25 lokali
2009	15 lokali
2010	15 lokali
2011	10 lokali
2012	10 lokali

Dział IV

Zasady polityki czynszowej

1. Ustala się następujące rodzaje czynszów:
 - a/ za lokale mieszkalne,
 - b/ za lokale socjalneuiszczane przez najemców lokali mieszkalnych i socjalnych, stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.
2. Burmistrz Grodkowa zarządzeniem ustala stawki 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. Oprócz czynszu najemca jest zobowiązany do uiszczania opłat niezależnych od właściciela związanych z eksploatacją mieszkania – opłat niezależnych od właściciela, tj. opłat za energię elektryczną, gazu, wody, centralnego ogrzewania oraz odbiór nieczystości płynnych i stałych w wypadkach gdy korzystający z lokalu nie zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.
5. Ustala się czynniki obniżające stawki czynszu za lokale mieszkalne:
 - lokal bez centralnego ogrzewania,
 - lokal bez łazienki,
 - lokal bez gazu przewodowego,
 - lokal bez wc.
6. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.
7. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu jeśli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu.
8. 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 zapewnia kompleksową obsługę finansową- 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.

Dział VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach 2008- 2012.

Przychody	2008	2009	2010	2011	2012
Wpływy z czynszu za najem lokali mieszkalnych	1.095.450	1.128.313	1.162.162	1.197.026	1.232.936
Wpływy za lokale użytkowe	443.385	440.300	425.000	418.000	402.000
Wpływy za najem garaży, reklam i ogródków przydomowych	30.233	31.139	32.073	33.035	34.026
Dopłata z budżetu	345.932	363.228	381.389	400.458	420.481

Dział VII

Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty.

Wydatki związane z utrzymaniem gminnych zasobów mieszkaniowych w latach 2008-2012

Lp.	KOSZTY	2008	2009	2010	2011	2012
1.	Koszty zarządu	930.000	915.000	900.000	885.000	870.000
2.	Koszty remontów bud. komunal.	405.000	390.000	380.000	370.000	360.000
3.	Koszty remontów części wspóln.	100.000	110.000	120.000	130.000	140.000
4.	Koszty bieżącej eksploatacji	985.000	1.015.000	1.040.000	1.065.000	1.080.000
5.	O g ó ł e m	2.420.000	2.430.000	2.440.000	2.450.000	2.450.000

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,
- podejmowanie działań zmierzających do fizycznego powiększenia substancji mieszkaniowej, w tym adaptacji obiektów użytkowych celem uzyskania lokali socjalnych,
- 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.