

Projekt

dmł nr 824

z dnia 18 listopada 2013 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W PRUDNIKU**

z dnia 15 listopada 2013 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Prudnik na lata 2014 - 2018

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 2006 r. Nr 86, poz. 602, Nr 167, poz. 1193, Nr 249, poz. 1833, z 2007r. Nr 128, poz. 902, Nr 173, poz. 1218, z 2010 r. Nr 3, poz. 13, z 2011 r. Nr 224, poz. 1342, z 2012 r. poz. 951) Rada Miejska w Prudniku uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Prudnik na lata 2014 – 2018 stanowiący załącznik do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Prudnika.

§ 3. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

RADCA PRAWNY

20.11.2013r. *C. Masny*
mgr Grażyna Begej-Husak

Załącznik do Uchwały Nr

Rady Miejskiej w Prudniku

z dnia 15 listopada 2013 r.

**Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Prudnik
na lata 2014 –2018**

Rozdział I

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

§ 1. 1. Mieszkaniowy zasób gminy stanowią:

- 1) lokale mieszkalne w budynkach gminnych;
- 2) lokale mieszkalne niesprzedane w budynkach wspólnot mieszkaniowych;
- 3) lokale socjalne;
- 4) pomieszczenia tymczasowe.

2. Aktualny stan gminnego zasobu mieszkaniowego tworzą:

Lokale	W 158 budynkach gminnych		W 272 budynkach wspólnot mieszkaniowych	
	liczba	powierzchnia	liczba	powierzchnia
mieszkalne	803	45.354	856	42.621
socjalne	256	6.864	47	1.200
tymczasowe	9	169	1	33
Ogółem:	1.068	52.387	904	43.854

3. Przewiduje się, że na wielkość gminnego zasobu mieszkaniowego będą miały wpływ:

- 1) na jego zmniejszanie się:
 - a) sprzedaż lokali mieszkalnych ich najemcom,
 - b) sprzedaż wolnych lokali w drodze przetargowej,
- 2) na jego zwiększanie się:
 - a) ewentualne przejęcia przez Gminę budynków od innych jednostek,
 - b) adaptacja budynku pokoszarowego przy ulicy Włoskiej 4 na lokale mieszkalne,
 - c) ewentualne wynajmowanie lokali od innych właścicieli.

4. Z uwzględnieniem czynników wpływających na wzrost lub zmniejszanie się prognozowana wielkość gminnego zasobu mieszkaniowego Gminy na koniec każdego roku przedstawiać się będzie następująco:

Lata	Liczba lokali na koniec każdego roku	W tym liczba lokali socjalnych	Powierzchnia lokali na koniec każdego roku
2014	1.947	313	95.116
2015	1.929	323	94.306
2016	1.913	333	93.586
2017	1.898	343	92.911
2018	1.884	353	92.281

5. W celu realizacji obowiązkowych zadań ustawowych w zakresie wynajmowania lokali socjalnych Gmina wydziela z zasobu lokale z przeznaczeniem na socjalne.

6. Status lokali socjalnych posiadają :

1) lokale w budynkach w 100% socjalnych:

a) Chrobrego 49,

b) Nyska 20,

c) Nyska 20A,

d) Łąka Prudnicka ul. Głuchołaska 1,

2) pojedyncze lokale w wydzielonych z zasobu budynkach, w których pozyskiwanie lokali socjalnych następuje w drodze adaptacji i modernizacji lokali mieszkalnych.

7. Z gminnego zasobu wyłączono 40 gminnych budynków z przeznaczeniem lokali na socjalne. Zwalniane w tych budynkach lokale mieszkalne systematycznie wydzielane są jako socjalne i po pracach adaptacyjnych wynajmowane jako socjalne. Program pozyskiwania lokali w tych budynkach jest procesem długotrwałym, wieloletnim, albowiem systematycznemu przekwalifikowaniu podlegają lokale zwalniane z ruchu ludności.

8. Wykaz lokali mieszkalnych pozostałych w wydzielonych z zasobu budynkach z przeznaczeniem na lokale socjalne przedstawia tabela:

Lp.	Budynek	Liczba lokali socjalnych w budynku	Liczba lokali mieszkalnych w budynku	Możliwość uzyskania lokali socjalnych	
				jednoizbowych	dwuizbowych
1	Armii Krajowej 11	0	5	0	5
2	Armii Krajowej 15	2	5	2	5
3	Armii Krajowej 40	6	3	1	3
4	Chrobrego 14	6	3	2	1
5	Chrobrego 16	2	7	10	1
6	Chrobrego 18	0	5	3	5
7	Chrobrego 26	7	9	10	2
8	Chrobrego 27	5	7	3	6
9	Chrobrego 24	9	5	7	2
10	Chrobrego 30	8	4	5	2
11	Chrobrego 35	5	6	6	3
12	Chrobrego 40	10	4	6	0
13	Chrobrego 41	15	1	1	1
14	Chrobrego 43	9	1	2	0
15	Chrobrego 45	5	3	3	1
16	Chrobrego 52	3	3	3	1
17	Chrobrego 54	0	6	5	4
18	Chrobrego 56	6	3	3	1
19	Chrobrego 58	7	2	2	1
20	Królowej Jadwigi 17	2	11	1	6
21	Królowej Jadwigi 19	0	5	0	5
22	Kochanowskiego 8	3	6	7	2
23	Młyńska 12	4	6	5	3
24	Młyńska 14	9	7	6	2
25	Młyńska 40	0	10	9	3

26	Młyńska 47	0	5	1	5
27	Młyńska 49	1	8	8	5
28	Młyńska 36	1	9	1	8
29	Morcinka 13	0	5	0	4
30	Morcinka 14	9	3	3	2
31	Morcinka 16	8	2	2	1
32	Ogrodowa 5	2	4	4	2
35	Ogrodowa 5A	1	6	5	4
34	Prężyńska 8	0	6	9	1
35	Prężyńska 18	0	6	4	4
36	Skowrońskiego 15	1	2	2	1
37	Szkolna 1	0	14	4	14
38	Szkolna 9	0	11	4	8
39	Szkolna 13	2	8	6	5
40	Szkolna 23	0	7	4	2
	RAZEM :	148	226	159	131

9. Gminny zasób mieszkaniowy tworzą w większości budynki wybudowane na początku ubiegłego stulecia wyposażone w toalety przeważnie na klatce schodowej, na której znajduje się również dostęp do bieżącej wody.

10. Z budynków gminnych tylko 5 jest po kapitalnym remoncie.

11. Lokale o wyższym standardzie znajdują się w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

Rozdział 2

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

§ 2. 1. Potrzeby remontowe budynków i lokali wynikają z konieczności :

- 1) utrzymania stanu technicznego na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia;
- 2) zapewnienia użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem;
- 3) utrzymania wymaganego stanu estetycznego budynku.

2. Podstawę do planów remontów i modernizacji stanowią :

- 1) wyniki okresowych przeglądów budynków;
- 2) przewidywane remonty lokali zwolnionych w drodze naturalnego ruchu mieszkańców;
- 3) niezbędne remonty w lokalach zajętych przez najemców.

3. Wykaz remontów niezbędnych do wykonania po przeglądach rocznym i pięcioletnim przeprowadzonych w 2013r. przedstawia poniższa tabela:

Rodzaj prac	Liczba budynków/ lokali	Szacunkowa wartość prac w tys. zł
Remonty kapitalne dachów	25	1.037
Remonty bieżące i konserwacje dachów	26	890
Hala Coroplast – remont kapitalny dachu	-	684
Remonty elewacji	94	6.290
Budowa pieców pokojowych i kuchennych	201	408

Wymiana stolarki okiennej w lokalach i na klatkach	1.128	974
Remont klatek schodowych	55	1.675
Wymiana biegów schodowych	28	528
Wykonanie wentylacji w lokalach	404	285
Wymiana instalacji elektrycznej w budynkach	45	250
Wymiana instalacji wod-kan. w budynkach	102	400
Wymiana instalacji gazowej w lokalach	72	142
Opracowanie dokumentacji projektowych na remonty	15	180
RAZEM :		13.743

4. Plan remontów i modernizacji budynków w latach 2014 – 2018 w tys. zł przedstawia się następująco:

Rodzaj remontów/lata/wartość w tys. złotych	2014	2015	2016	2017	2018
Remonty kapitalne dachów	75	80	80	85	75
Remonty bieżące i konserwacje dachów	175	180	185	180	170
Coroplast - remont kapitalny dachu (szedów z usunięciem eternitu)	70	80	75	80	75
Remonty elewacji	120	130	125	135	120
Budowa pieców pokojowych i kuchennych	170	185	180	185	170
Zmiana systemu ogrzewania mieszkań (refundacje)	120	115	110	115	100
Wymiana stolarki okiennej w lokalach, na klatkach schodowych i w piwnicach	80	90	95	90	90
Remont klatek schodowych, w tym biegów schodowych	75	65	70	75	70
Wykonanie przewodów wentylacyjnych	65	70	70	75	70
Wymiana instalacji elektrycznej	35	30	35	30	35
Wymiana instalacji wodno-kanalizacyjnej	25	30	31	32	30
Wymiana instalacji gazowej	35	30	29	28	20
Rozbiórka budynków i komórek	120	50	50	50	0
Remont mieszkań wolnych i lokatorskich	405	420	415	385	395
Opracowanie dokumentacji projektowych na remont budynków zagrożonych	30	35	35	40	40
Przeglądy techniczne budynków i lokali – roczne i pięcioletnie	100	60	65	65	110
Razem remonty:	1.700	1.650	1.650	1.650	1.570
Włoska 4 – opracowanie dokumentacji projektowej na adaptację budynku koszarowego na mieszkalny					80
Ogółem remonty + inwestycje :	1.700	1.650	1.650	1.650	1.650

Rozdział 3

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 3. 1. Sprzedaż gminnych lokali mieszkalnych reguluje uchwała Nr XIII/175/2011 Rady Miejskiej w Prudniku z dnia 31 sierpnia 2011r. w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych i jednolokalowych budynków mieszkalnych oraz określenia warunków udzielania bonifikat i wysokości ich stawek procentowych przy sprzedaży lokali i budynków mieszkalnych.

2. Najemcom, którzy złożyli wnioski o wykup lokali mieszkalnych przed datą wejścia w życie uchwały, o której mowa w ust. 1 sprzedaż odbywa się na podstawie uchwały Nr XXI/222/2004 Rady Miejskiej w Prudniku z dnia 31 marca 2004r. w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych ich najemcom.

3. Prognozę sprzedaży lokali mieszkalnych na najbliższe lata określa poniższa tabela:

Lata	Prognozowana sprzedaż lokali
2014	20
2015	18
2016	16
2017	15
2018	14

Rozdział 4

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 4. 1. Zgodnie z art. 8 Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego stawkę czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego ustala Burmistrz Prudnika w oparciu o ustalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy .

2. Stawka czynszu za najem 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w latach 2014-2018 nie może przekroczyć 3 % wartości odtworzeniowej budynku w danym roku.

§ 5. 1. Ustala się wykaz czynników różnicujących stawkę bazową czynszu oraz ich wartości:

1) według strefy położenia budynków:

- a) Strefa I obejmująca ulice: Armii Krajowej, Batorego, Damrota, Górna, Jagiellońska, Klasztorna, Kochanowskiego, Kołłątaja, Kopernika, Kościuszki, Królowej Jadwigi, Krótka, Kwiatowa, Małachowskiego, Nyska 3-9,11-13,4,6,8, Ogrodowa, Piastowska, Plac Szarych Szeregów, Plac Wolności, Plac Zamkowy, Ratuszowa, Rynek, Sobieskiego, Stara, Tuwima, Wąska, Zamkowa,
- b) Strefa II obejmująca ulice: Chopina, Chrobrego, Dąbrowskiego, Grottgera, Grunwaldzka, Kolejowa, Krzywa, Legionów, Mickiewicza, Młyńska, Morcinka, Nyska 18,20,20A,21,23,28, Parkowa, Powstańców Śląskich, Prężyńska, Sienkiewicza, Skowrońskiego, Słowiańska, Sowińskiego, Staszica, Szkolna, Traugutta, Wiejska, Włoska, wioski Gminy Prudnik,

2) według kategorii budynków :

- a) Kategoria I – budynki o konstrukcji trwałej wybudowane po 1950 r. i budynki po remoncie polegającym na wymianie podstawowych elementów budowlanych i instalacyjnych,
- b) Kategoria II – pozostałe budynki o konstrukcji mieszanej (stropy drewniane, ściany murowane),

3) według położenia lokalu w budynku :

- a) suterena,
- b) parter,
- c) I piętro,
- d) II piętro,
- e) III piętro,
- f) IV piętro,

g) poddasze,

4) według wyposażenia budynków i lokali w urządzenia i instalacje:

a) zwiększające stawkę bazową czynszu:

- centralne ogrzewanie,
- łazienka,
- gaz przewodowy,

b) zmniejszające stawkę bazową czynszu:

- brak podpiwniczenia lub możliwości korzystania z piwnicy,
- brak instalacji kanalizacyjnej,
- wspólne użytkowanie pomieszczeń podstawowych (kuchnia, ubikacja, przedpokój, łazienka),
- brak instalacji gazowej,
- suterena,
- wytypowanie lokalu do remontu – do czasu jego wykonania lub przydziału lokalu zamiennego,
- inne – zmniejszające atrakcyjność lokalu jak: bezpośrednie wejścia z zewnątrz, ślepa kuchnia, oficyna, położenie budynku przy drodze krajowej wg wykazu dróg krajowych obejmujących ulice: Batorego, Armii Krajowej, Kościuszki, Plac Szarych Szeregów, Wiejska, Powstańców Śląskich, położenie lokalu w zabudowie wolnostojącej w strefie - wioski.

2. Wysokość czynszu naliczona według obowiązujących stawek może być obniżona najemcy o niskich dochodach na jego wniosek maksymalnie o 20 %.

3. Niskimi dochodami uzasadniającymi zastosowanie obniżek czynszu są dochody określone w odrębnej uchwale Rady Miejskiej w Prudniku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Prudnik.

4. Obniżka nie dotyczy najemców lokali socjalnych.

§ 6. Ustala się tabelę czynników różnicujących stawkę bazową czynszu i ich wartości:

Lp.	Czynnik różnicujący stawkę bazową	Wartość czynnika
I.	CZYNNIKI ZWIĘKSZAJĄCE	
1.	Kategoria budynku	
	- I	0,45
	-II	0,30
2.	Strefa położenia budynków	
	- I	0,30
	- II	0,20
3.	Kondygnacje	
	- suterena	0,00
	- parter	0,00
	- I piętro	0,10
	- II piętro	0,08
	- III piętro	0,06
	- IV piętro	0,00
	- poddasze	0,00
4.	Wyposażenie w urządzenia techniczne i instalacje	
	- centralne ogrzewanie	0,075
	- łazienka	0,05
	- gaz przewodowy	0,025
II.	CZYNNIKI ZMNIEJSZAJĄCE	

1. brak podpiwniczenia	0,05
2. brak kanalizacji	0,10
3. wspólne użytkowanie	0,05
4. brak instalacji gazowej	0,02
5. inne	0,02
6. wytypowanie lokalu do remontu- do czasu jego wykonania lub przydziału lokalu zamiennego	0,20
7. suterena	0,20

Rozdział 5

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

§ 7. 1. Zarządzanie budynkami i lokalami stanowiącymi własność Gminy Prudnik powierza się Zarządowi Budynków Komunalnych w Prudniku, jako samodzielnemu zakładowi budżetowemu.

2. Gminny zasób mieszkaniowy ulega zmniejszaniu o lokale sprzedane najemcom na własność.

3. W powstałej w wyniku sprzedaży lokali wspólnocie mieszkaniowej ustaje zarząd ZBK, a współwłaściciele podejmują uchwałę o sposobie zarządu i administrowania nieruchomością wspólną.

4. Obecnie budynki wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy administrowane są przez :

- 1) Prudnickie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. - 251 wspólnot;
- 2) licencjonowanego zarządcę Wodociągi i Kanalizacja w Białej - 17 wspólnot;
- 3) licencjonowanego zarządcę (osoby fizyczne) - 3 wspólnoty;
- 4) osobę fizyczną (członek zarządu wspólnoty) - 1 wspólnota.

Rozdział 6

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 8. 1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są wpływy z :

- 1) czynszów za lokale mieszkalne;
- 2) czynszów za lokale użytkowe;
- 3) czynszów za garaże i komórki;
- 4) środki z budżetu Gminy;
- 5) dochody własne i inne (np. ogródki, reklamy).

2. Wpływy określone w ust. 1 przeznaczone są na pokrycie kosztów :

- 1) eksploatacji;
- 2) remontów budynków gminnych;
- 3) zarządu nieruchomościami wspólnymi;
- 4) remontów części wspólnych nieruchomości.

3. Planowane źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2014 – 2018 przedstawia poniższa tabela:

Przychody w tys. zł /lata	2014	2015	2016	2017	2018
czynsze za lokale mieszkalne	3.281	3.190	3.090	3.290	3.180
czynsze za lokale użytkowe	550	540	530	560	550
czynsze za garaże i komórki	150	140	130	140	130

pozostałe przychody	180	170	165	160	160
razem przychody:	4.161	4.040	3.915	4.150	4.020
dotacja gminy do działalności bieżącej	566	594	613	624	636
dotacja gminy do remontów	634	606	587	576	564
dotacja na inwestycję Włoska 4 – koszty dokumentacji technicznej	-	-	-	-	80
Ogółem przychody + dotacje	5.361	5.240	5.115	5.350	5.300

4. Zakłada się, że w zależności od sytuacji gospodarczej Gminy wysokość dotacji może ulec zwiększeniu lub zmniejszeniu o 10%.

5. W latach 2014 – 2018 nastąpi wzrost stawki bazowej czynszu najmu lokali mieszkalnych i socjalnych o 10%. Podwyżka zostanie wprowadzona w terminie określonym Zarządzeniem Burmistrza.

Rozdział 7

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

§ 9. 1. Planuje się ponoszenie następujących kosztów związanych z utrzymaniem gminnego zasobu mieszkaniowego:

Koszty w tys. zł / lata	2014	2015	2016	2017	2018
bieżąca eksploatacja	3.353	3.420	3.499	3.530	3.590
remonty budynków i lokali gminnych	1.137	967	776	990	810
zarząd + utrzymanie części wspólnych	228	218	210	205	200
remonty części wspólnych (fundusz remontowy)	643	635	630	625	620
inwestycja Włoska 4 – dokumentacja techniczna	-	-	-	-	80
Ogółem koszty + inwestycje :	5.361	5.240	5.115	5.350	5.300

2. Zakłada się, że inwestycja polegająca na adaptacji budynku pokoszarowego na mieszkalny zostanie przeprowadzona pod warunkiem uzyskania przez Gminę zewnętrznych środków finansowych.

Rozdział 8

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 10. 1. Dla właściwego wykorzystania mieszkaniowego zasobu Gminy Prudnik i zapewnienia racjonalnego gospodarowania tym zasobem podejmowane będą następujące działania:

1) ciągła praca nad zwiększaniem zasobu gminnego, w tym:

- a) mieszkań socjalnych poprzez podział wolnych mieszkań na mniejsze w wydzielonych budynkach,
- b) wynajmowanie lokali mieszkalnych od innych podmiotów dysponujących mieszkaniem w celu ich podnajmowania osobom uprawnionym,

2) angażowanie mieszkańców we właściwe utrzymanie porządku i stanu technicznego w wyremontowanych budynkach, w tym klatek schodowych;

- 3) w budynkach, gdzie jest to możliwe, wspieranie mieszkańców w zmianie sposobu ogrzewania piecowego na ekologiczne np. gazowe;
 - 4) przeznaczanie powierzchni niemieszkalnych do adaptacji na lokale mieszkalne w budynkach w których istnieje taka możliwość;
 - 5) stymulowanie aktywności mieszkańców w zakresie zamian lokali w celu dostosowania standardu i wielkości lokalu mieszkalnego do możliwości finansowych i stanu rodziny najemcy;
 - 6) dążenie do zmniejszania liczby wspólnot mieszkaniowych z niskim udziałem Gminy poprzez sprzedaż ostatnich lokali mieszkalnych;
2. W okresie 2014 - 2018 nie przewiduje się zamian lokali w związku z remontami budynków i lokali mieszkalnych.

UZASADNIENIE

do projektu uchwały druk nr⁸²⁴.....

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Gminy Prudnik na lata 2014 – 2018

Działając na podstawie art. 21 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego przedkłada się do uchwalenia projekt wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Prudnik na kolejne 5 lat tj. 2014 – 2018. Niniejszy program zawiera wszystkie obligatoryjne elementy wynikające z w/w ustawy takie jak: prognozę wielkości oraz stanu technicznego zasobów mieszkaniowych gminy, plan remontów i modernizacji budynków i lokali, planowaną sprzedaż mieszkań, zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu, źródła finansowa gospodarki mieszkaniowej oraz inne działania, których realizacja powinna prowadzić do racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym.

Poprzedni program uchwalony był na lata 2009 – 2013.