

**UCHWAŁA NR XLV/367/2018
RADY MIEJSKIEJ W PACZKOWIE**

z dnia 1 lutego 2018 r.

w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Paczków na lata 2018 – 2022

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875, poz. 2232; z 2018 r. poz. 130) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 1610; zm.: Dz. U. z 2017 r. poz. 1442 i poz. 1529) Rada Miejska w Paczkowie uchwala co następuje:

§ 1. Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Paczków na lata 2018-2022”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała Nr XXXII/271/2013 Rady Miejskiej w Paczkowie z dnia 26 września 2013 w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Paczków na lata 2013-2017, której tekst jednolity został opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego z dnia 09 marca 2015 r. poz. 609.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Paczków.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Paczkowie

Wiesław Jan Barabasz

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Paczków na lata 2018-2022.

Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego w art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 stanowi, że rada gminy uchwała wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Mieszkaniowy zasób Gminy Paczków stanowią lokale, które są własnością Gminy tj.:

- 1) lokale w budynkach gminnych;
- 2) lokale w budynkach wspólnot mieszkaniowych;
- 3) lokale w budynkach placówek oświatowych.

Program niniejszy obejmuje gospodarowanie wymienionymi wyżej lokalami mieszkalnymi w zakresie ustalonym w art. 21 cytowanej wyżej ustawy.

Rozdział 1.

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 obejmuje komunalne lokale mieszkalne będące własnością Gminy Paczków położone w budynkach stanowiących własność Gminy Paczków oraz w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Paczków.

2. Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Paczków na dzień 31.12.2017 roku wynosi 688 lokali o powierzchni 30743,17 m², a jego struktura przedstawiała się następująco:

- 1) 680 lokali położonych w budynkach pozostających w zarządzie Zakładu Usług Komunalnych i Mieszkaniowych Sp. Z o.o. w Paczkowie w tym:
 - a) 178 lokali o pow. użytk. 8527,66 m² – położone w 41 budynkach stanowiących własność Gminy Paczków;
 - b) 504 lokale o pow. użytk. 21817,83 m² – położone w 174 budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Paczków.
- 2) 8 lokali pozostających w zarządzie 3 placówek oświatowych o pow. użytk. 480,10 m².

3. Według stanu na dzień 31.12.2017 w ramach posiadanego zasobu Gmina Paczków wykorzystuje 55 lokali socjalnych o pow. użytk. 1919,96 m² i 633 lokale mieszkalnych o pow. użytk. 28905,63 m²).

4. Zakłada się, że w okresie objętym programem:

- 1) liczba komunalnych lokali mieszkalnych będzie zmniejszać się w wyniku ich sprzedaży na rzecz najemców zgodnie z zasadami określonymi w odrębnych przepisach;
- 2) liczba komunalnych lokali mieszkalnych zwiększy się o lokale powstałe w wyniku adaptacji i przebudowy powierzchni niezamieszkałych na cele mieszkaniowe.

5. Mając na względzie założenia zawarte w ust. 4, przyjmuje się następującą prognozę wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach objętych programem:

Tabela nr 1

Stan na koniec roku	Lokale komunalne		Ogółem
	Liczba lokali mieszkalnych	Liczba lokali socjalnych	
2017	633	55	688

2018	613	55	668
2019	588	60	648
2020	568	60	628
2021	543	65	608
2022	523	65	588

§ 2. 1. Wyposażenie techniczne komunalnych lokali na dzień 31.12.2017 przedstawia tabela nr 2.

Rodzaj wyposażenia	Instalacja wodociągowa	Instalacja elektryczna	Kanalizacja	Szambo	Instalacja gazowa	Zbiornice centralne ogrzewanie	Ogrzewanie elektryczne	Ogrzewanie gazowe	Piece na opał stały	Łazienka	WC
Liczba komunalnych lokali mieszkalnych	688	688	650	38	521	7	37	15	633	548	682
W %	100	100	94,48	5,52	75,73	1,02	5,38	2,18	92	79,65	99,13

Tabela nr 2

2. Prognoza stanu technicznego lokali w poszczególnych latach przedstawia tabela nr 3.

Tabela nr 3

LOKALE MIESZKALNE

LOKALE SOCJALNE

Lata	Ilość	Stan techniczny				Lata	Ilość	Stan techniczny		
		dobry	średni	zły				dobry	średni	zły
2018	613	120	273	220		2018	55	6	29	20
2019	588	120	258	210		2019	60	8	32	20
2020	568	130	238	200		2020	60	10	32	18
2021	543	130	223	190		2021	65	10	37	18
2022	523	140	203	180		2022	65	10	37	18

Skala ocen:

Dobry - lokal nie wymaga remontów

Średni – lokal wymaga bieżących remontów

Zły – lokal wymaga średnich remontów

3. Strukturę wiekową budynków stanowiących własność Gminy Paczków przedstawia tabela nr 4

Tabela nr 4

L.p.	Okres budowy	Ilość budynków	W %
1	Przed 1945 r.	38	92,68
2	Po 1945 r.	3	7,32
	Ogółem	41	100

4. Stan techniczny lokali i budynków komunalnych w latach 2018 – 2022 winien ulegać poprawie.

Rozdział 2.

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

§ 3. 1. Budynki mieszkalne z zasobu mieszkaniowego w przeważającej części zostały zbudowane przed 1945 rokiem, w związku z czym jest to bardzo stara substancja wymagająca poniesienia dużych nakładów finansowych na remonty i naprawy bieżące. Obecny stan techniczny budynków komunalnych i komunalnych lokali mieszkalnych uzasadnia potrzebę systematycznego prowadzenia remontów niezbędnych do powstrzymania degradacji technicznej tych budynków i lokali.

2. Systematyczne szacowanie stopnia zużycia budynku jest jednym z podstawowych elementów zarządzania substancją mieszkaniową. Wiedza na temat stanu technicznego budynków pozwala na racjonalne planowanie remontów bieżących, średnich i kapitalnych. Czynniki mającymi istotny wpływ na stan techniczny budynku są min.: wiek budynków, rodzaj zabudowy, rodzaj pokrycia dachowego, sposób podpiwniczenia, warunki gruntowe, sposób utrzymania budynków, sposób użytkowania przez najemców.

3. Podstawę określenia potrzeb remontowych i modernizacji stanowią przeglądy techniczne budynków.

4. Analiza potrzeb oraz plan remontów nieruchomości gminnych będą ustalane na podstawie:

- 1) informacji, wykazów od zarządcy zasobów gminnych;
- 2) przedłożonych informacji przez zarządców wspólnot mieszkaniowych o zamierzeniach remontowych;
- 3) prowadzenia własnych analiz.

5. Analizę potrzeb remontowych i modernizacji budynków stanowiących własność Gminy Paczków przedstawia tabela nr 5

Lp.	Rodzaj robót	Ilość budynków				
		2018	2019	2020	2021	2022
1	Dekarskie	4	8	6	5	4
2	Murarskie	4	8	6	5	4
3	Instalacje wodno-kanalizacyjne	1	1	1	1	1
4	Instalacje elektryczne	4	8	12	12	4
5	Instalacje gazowe	5	5	6	6	5

6. Analizę potrzeb remontowych i modernizacji lokali stanowiących własność Gminy Paczków przedstawia tabela nr 6

Lp.	Rodzaj robót	Ilość budynków				
		2018	2019	2020	2021	2022
1	Instalacje wodno-kanalizacyjne	35	35	30	30	30
2	Instalacje elektryczne	95	95	95	90	90
3	Instalacje gazowe	20	20	16	16	16
4	Wymiana, remont sposobu ogrzewania	130	130	130	123	120
5	Stolarskie	50	50	45	45	40
6	Roboty ogólnobudowlane	15	15	15	15	15

7. Plan remontów i modernizacji budynków stanowiących własność Gminy Paczków przedstawia tabela nr 7

Lp.	Rodzaj robót	Ilość budynków				
		2018	2019	2020	2021	2022
1	Dekarskie	2	3	2	2	1
2	Murarskie	2	3	2	2	1
3	Instalacje wodno-kanalizacyjne	1	1	1	1	1
4	Instalacje elektryczne	3	7	7	6	5
5	Instalacje gazowe	2	4	5	5	5

8. Plan remontów i modernizacji lokali stanowiących własność Gminy Paczków przedstawia tabela nr 8

Lp.	Rodzaj robót	Ilość budynków				
		2018	2019	2020	2021	2022
1	Instalacje wodno-kanalizacyjne	5	7	7	7	7
2	Instalacje elektryczne	16	16	20	20	20
3	Instalacje gazowe	15	15	10	10	10
4	Wymiana, remont sposobu ogrzewania	2	3	3	4	4
5	Stolarskie	2	2	2	2	2
6	Roboty ogólnobudowlane	3	3	3	3	3

9. W budynkach wspólnot mieszkaniowych potrzeby remontowe ustalane są przez zarządców tych budynków. Gmina Paczków przekazuje zaliczki na fundusze remontowe zgodnie z uchwałami wspólnot mieszkaniowych.

Rozdział 3. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

§ 4. 1. Z uwagi na ograniczone środki finansowe Gminy Paczków wprowadza się plan działań zmierzający do sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz dotychczasowych najemców. Do sprzedaży lokali stosuje się bonifikaty ustanowione przez Radę Miejską w Paczkowie odrębną uchwałą. Jak podkreślono w § 3 ust. 1 mieszkaniowy zasób Gminy opiera się w zdecydowanej większości na budynkach wybudowanych przed 1945 rokiem. Mając na uwadze taki stan rzeczy słuszny wydaje się zamiar sprzedaży lokali mieszkalnych (z wyłączeniem lokali socjalnych).

2. Celem sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Paczków jest:

- 1) racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem;
- 2) prywatyzacja zasobu mieszkaniowego;
- 3) zmniejszenie własności Gminy Paczków w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

3. Planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach przedstawia tabela nr 9.

Tabela nr 9

Lata	2018	2019	2020	2021	2022
Sprzedaż lokali	20	20	20	20	20

4. Powyższe dane mają charakter szacunkowy. Nie jest wykluczona sprzedaż lokali w innym wymiarze rocznym. Ponadto ilość sprzedanych lokali uzależniona będzie od stanu prawnego wynikającego z poszczególnych przepisów.

Rozdział 4. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

§ 5. 1. Polityka czynszowa Gminy Paczków powinna zmierzać do kształtowania stawek w latach 2018 – 2022, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do takiego stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu Gminy do utrzymywania zasobu mieszkaniowego. Wpływy z czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymywania budynków, ale zapewnić również pozyskiwanie środków na remonty.

2. Stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej określa w zarządzeniu Burmistrz Gminy Paczków, uwzględniając czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokalu mieszkalnego.

3. Stawka bazowa czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Paczków, wynajętego na czas nieoznaczony ulega podwyższeniu lub obniżeniu o następujące wskaźniki procentowe wg tabeli nr 10:

Tabela nr 10

Rodzaj czynnika podwyższającego lub obniżającego wartość użytkową lokalu	Wartość czynnika
Położenie budynku:	
·W strefie śródmiejskiej (w obrębie murów) obejmującej ul. Rynek, Wrocławską, Wojska Polskiego do nr 17, Krasińskiego, Kościelną, Narutowicza, Kołłątaja, Słowackiego, Sikorskiego, Piastowska, Emilii Plater)	+ 5%
·Na obszarze wiejskim	- 5%
Położenie lokalu w budynku (kondygnacja):	
·W suterenie	- 5%
·Na tej samej kondygnacji co strych	- 5%
Wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu:	
·Brak WC w lokalu	- 10%
·Brak łazienki w lokalu	- 10%
·Wspólne użytkowanie WC, łazienki	- 5%
Ogólny stan techniczny budynku:	
·Budynek po remoncie - jednorazowy remont powyżej kwoty 15 tys. zł	+ 15% przez okres 5 lat od zakończenia inwestycji.

·Budynek wybudowany po 2000 roku	+ 15%
·Powierzchnia normatywna przekroczona o więcej niż 30 %	+ 5%

4. W przypadku zbiegu tytułów do obniżenia stawki bazowej czynszu, łączna obniżka tej stawki nie może wynosić więcej niż 20%.

5. Obniżki czynszu nie udziela się najemcom, którzy zalegają z zapłatą należności za wynajmowany lokal za okres co najmniej 3 miesięcy chyba, że zastosowano ulgę w spłacie należności na podstawie innych przepisów.

6. W przypadku zbiegu tytułów do podwyższenia stawki bazowej czynszu, łączna podwyżka stawki nie może wynosić więcej niż 30%.

7. Czynniki obniżające i podwyższające stawkę bazową czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.

8. W celu zrównoważenia wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego z dochodami z tytułu czynszu najmu lokali mieszkalnych proponuje się wzrost stawki bazowej czynszu w kolejnych latach realizacji programu. W tym celu Burmistrz Gminy Paczków może podwyższyć stawkę czynszu każdego roku realizacji programu przy uwzględnieniu wskaźnika nie mniejszego niż 110% rocznie.

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.

§ 6. 1. Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Paczków powierzone zostało Zakładowi Usług Komunalnych i Mieszkaniowych Sp. z o.o. w Paczkowie.

2. Zarządzanie lokalami mieszkalnymi położonymi w placówkach oświaty zostało powierzone Dyrektorom tych placówek.

3. Nie przewiduje się w następnych latach zmian w zasadach i sposobie zarządzania zasobem Gminy.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

§ 7. 1. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej są wpływy:

- 1) z czynszów za lokale mieszkalne;
- 2) z czynszów za lokale użytkowe;
- 3) ze sprzedaży lokali mieszkalnych;
- 4) z środków budżetu Gminy.

2. Dodatkowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być:

- 1) fundusze Unii Europejskiej;
- 2) dotacje z budżetu Państwa, Konserwatora zabytków, ministerstwa, powiatu;
- 3) kredyty na remonty.

3. Wpływy te przeznaczone są na pokrycie kosztów:

- 1) eksploatacji, wynagrodzenie dla zarządców;
- 2) remontów budynków gminnych;
- 3) remontów części wspólnych nieruchomości.

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.

§ 8. Planuje się ponoszenie następujących kosztów związanych z utrzymaniem gminnego zasobu mieszkaniowego – tabela nr 11 (w tys. zł)

Tabela nr 11

Lp.	Wydatki związane z utrzymaniem zasobu	2018	2019	2020	2021	2022
-----	---------------------------------------	------	------	------	------	------

1	Koszty bieżącej eksploatacji	60	58	56	54	52
2	Koszty remontów i modernizacji	285	290	290	295	295
3	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	140	138	136	134	132
4	Wydatki inwestycyjne	15	15	15	15	15

Rozdział 8.

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 9. 1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Paczków, a w szczególności w celu obniżenia ponoszonych przez Gminę kosztów utrzymania budynków komunalnych i komunalnych lokali mieszkalnych, należy dążyć do:

- 1) efektywnego gospodarowania istniejącymi zasobami (zamiana lokali w ramach mieszkaniowego zasobu, adaptacja pomieszczeń niemieszkalnych, likwidacja niesamodzielnych lokali mieszkalnych);
- 2) sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych, systematyczna windykacja zaległości oraz realizacja wyroków eksmisyjnych;
- 3) poprawy stanu technicznego lokali i budynków mieszkalnych;
- 4) pozyskiwanie środków finansowych ze źródeł zewnętrznych.

2. W przypadku konieczności prowadzonych remontów lokali mieszkalnych uniemożliwiających zamieszkiwanie zostanie dokonana odpowiednia zamiana lokali na okres wymagany dla prawidłowego przeprowadzenia remontu.

3. Należy dążyć do zbywania mieszkań w małych i dużych wspólnotach, gdzie Gmina ma niewielki udział. Planuje się sprzedaż wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Paczków lokali mieszkalnych wynajętych na czas nieoznaczony, w efekcie Gmina przestanie być członkiem wspólnoty mieszkaniowej. W tym celu Gmina może skorzystać z uprawnień wynikających z art. 21 ust. 4 i 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego tj. prawa złożenia najemcy oferty nabycia lokalu lub w przypadku nieprzyjęcia oferty, z prawa wypowiedzenia umowy najmu z zastrzeżeniem zapewnienia najemcy lokalu zamiennego. Uzyskane w tym trybie wolne lokale będą sprzedawane w drodze przetargu.

4. Celem programu jest ogólna poprawa warunków zamieszkiwania lokalnej społeczności. W okresie obowiązywania programu Gmina Paczków zamierza utworzyć przy pomocy Ośrodka Pomocy Społecznej mieszkania chronione. Ponadto Gmina zamierza kontynuować w dalszym ciągu sprzedaż terenu pod budowę domków jednorodzinnych dla inwestorów chcących rozwiązać własne problemy mieszkaniowe.