

**UCHWAŁA NR XXXII/271/2013
RADY MIEJSKIEJ W PACZKOWIE**

z dnia 26 września 2013 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Paczków na lata 2013 – 2017

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2013 r. poz. 594, poz. 645) 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 (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz.266; z 2004 r., Nr 281, poz. 2783, Nr 281, poz. 2786; z 2006 r., Nr 86, poz. 602, Nr 94, poz. 657, Nr 167, poz. 1193, Nr 86, poz. 602, Nr 249, poz. 1833; z 2007 r., 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 Paczkowa uchwala co następuje:

§ 1. Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Paczków na lata 2013-2017”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała Nr XXI/161/08 Rady Miejskiej w Paczkowie z dnia 28 sierpnia 2008 r. z późn. zm. w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Paczków na lata 2008-2012”

§ 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

Zdzisław Kazimierz Michael

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Paczków na lata 2013-2017.

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 31.12.2012 roku wynosi 865 lokali o powierzchni 44.434,12 m², a jego struktura przedstawiała się następująco:

- 1) 852 lokale pozostające w zarządzie Zakładu Usług Komunalnych i Mieszkaniowych Sp. z o.o. w Paczkowie w tym:
 - a) 234 lokale (pow. użytk. 11.941,07 m²) – położone w 49 budynkach stanowiących własność Gminy Paczków;
 - b) 618 lokali (pow. użytk. 31.769,19 m²) – położone w 172 budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Paczków.
- 2) 13 lokali pozostających w zarządzie 7 placówek oświatowych (pow. użytk. 723,86 m²).

3. Według stanu na dzień 31.12.2012 w ramach posiadanego zasobu Gmina Paczków wykorzystuje 69 lokali socjalnych (pow. użytk. 2.403,96 m²) i 796 lokali mieszkalnych (pow. użytk. 42.030,16 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	Powierzchnia zasobu w m ²
	Liczba lokali	Liczba lokali		

	mieszkalnych	socjalnych		
2012	796	69	865	44.434,12
2013	751	69	820	42.123,40
2014	710	70	780	40.068,60
2015	665	75	740	38.013,80
2016	635	75	710	36.472,70
2017	605	75	680	34.931,60

§ 2. 1. Wyposażenie techniczne w komunalnych lokalach mieszkalnych na dzień 31.12.2012 przedstawia tabela nr 2.

Tabela nr 2

Rodzaj wyposażenia	Instalacja wodociągowa	Instalacja elektryczna	Kanalizacja	Szambo	Instalacja gazowa	Centralne ogrzewanie	Ogrzewanie elektryczne	Piece	Łazienka	WC
Liczba komunalnych lokali mieszkalnych	865	865	803	62	659	38	74	774	650	801
W %	100	100	93	7	76	4	9	89	75	93

2. Prognoza stanu technicznego 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
2013	751	165	330	256		2013	69	8	28	33
2014	710	165	300	245		2014	70	6	27	37
2015	665	160	280	225		2015	75	5	45	40
2016	635	150	285	200		2016	75	5	25	45
2017	605	145	250	210		2017	75	5	20	50

Skala ocen:

Dobry - lokal nie wymaga remontów

Średni – lokal wymaga bieżących remontów

Zły – lokal wymaga średnich remontów

3. Strukturę wiekową budynków przedstawia tabela nr 4

Tabela nr 4

L.p.	Okres budowy	Ilość budynków	W %
1.	Przed 1945 r.	181	74,5
2.	Od 1945 r. do 1960 r.	34	14
3.	Od 1961 r. do 1970 r.	14	5,8
4.	Od 1971 r. do 1990 r.	9	3,7
5.	Od 1991 r. do 2000 r.	2	0,8

6.	Po 2001 r.	3	1,2
	Ogółem	243	100

4. Stan techniczny lokali i budynków komunalnych w latach 2013 – 2017 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 stanowić będą 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. W celu utrzymania należytego stanu technicznego posiadanych zasobów ustala się następujące priorytety działań remontowych:

- 1) wymiana pokryć dachowych;
- 2) roboty stolarskie;
- 3) wymiana instalacji wodociągowej i elektrycznej;
- 4) roboty zduńskie;
- 5) zmiana systemu ogrzewania na system proekologiczny (o niskiej emisji).

6. Zestawienie potrzeb remontowych oraz modernizacyjnych planowanych w latach 2013 – 2017 na obiektach komunalnych z podziałem na lata (w tys. zł) zawiera tabela nr 5.

Tabela nr 5

Lp.	Rodzaj remontów	Poszczególne lata w tys. zł.				
		2013	2014	2015	2016	2017
1.	Roboty dekarские	450	550	600	650	700
2.	Roboty stolarskie	50	50	50	50	50
3.	Roboty malarskie	80	90	100	120	140
4.	Roboty zduńskie	60	70	70	70	70
5.	Instalacje wodno – kanalizacyjna	60	70	70	70	70
6.	Instalacje gazowa	80	80	80	80	80
7.	Instalacje elektryczna	60	70	70	70	70
8.	Inne roboty (konserwacja, usuwanie awarii)	72	80	80	80	80

	RAZEM	912	988	1120	1190	1260
--	--------------	------------	------------	-------------	-------------	-------------

7. 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) zmniejszeniu własności Gminy Paczków w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

3. Planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach przedstawia tabela nr 6.

Tabela nr 6

Lata	2013	2014	2015	2016	2017
Sprzedaż lokali	45	40	40	30	30

4. Powyższe dane mają charakter szacunkowy. Nie jest wykluczone – w zależności od zainteresowania najemców – sprzedaż lokali w innym wymiarze rocznym.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

§ 5. 1. Polityka czynszowa Gminy Paczków powinna zmierzać do kształtowania stawek w latach 2013 – 2017, 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 7:

Tabela nr 7

Lp.	Rodzaj czynnika podwyższającego lub obniżającego wartość użytkową lokalu	Wartość czynnika
1.	Położenie budynku:	
	W strefie śródmiejskiej (w obrębie murów) obejmującej ul. Rynek, Wrocławska, Wojska Polskiego do nr 17, Krasińskiego, Kościelna, Narutowicza, Kollątaja, Słowackiego, Sikorskiego, Piastowska, Emilii Plater).	+ 5%
	Na obszarze wiejskim	- 5%
2.	Położenie lokalu w budynku (kondygnacja):	
	W suterenie	- 5%
	Na tej samej kondygnacji co strych	- 5%

3.	Wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu:	
	1) Brak WC w lokalu	- 10%
	2) Brak łazienki w lokalu	- 10%
	3) Wspólne użytkowanie WC, łazienki	- 5%
4.	Ogólny stan techniczny budynku i lokalu:	
	1) Budynek lub lokal po remoncie przeprowadzonym po 2009 roku, jednorazowy remont powyżej kwoty 15 tys. zł.	+ 15%
	2) Budynek wybudowany po 2000 roku	+ 15%
	3) Powierzchnia normatywna przekroczona o więcej niż 30 %	+ 20%

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

5. W przypadku zbiegu tytułów do podwyższenia stawki bazowej czynszu, łączna podwyżka stawki nie może wynosić więcej niż 35%

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

7. 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 i użytkowych;
- 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 8 (w tys. zł)

Tabela nr 8.

Lp.	Wydatki związane z utrzymaniem zasobu	2013	2014	2015	2016	2017
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	130	128	126	125	125
2.	Koszty remontów i modernizacji	585	600	620	630	630
3.	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	240	238	236	235	235
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, minimalizowanie ilości pustostanów, adaptacja pomieszczeń niemieszkalnych, likwidacja niesamodzielnych lokali mieszkalnych, skrócenie czasu istnienia pustostanów w zasobie mieszkaniowym);
- 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. Burmistrz Gminy Paczków może podjąć decyzję o wypowiedzeniu umowy najmu lokalu mieszkalnego, znajdującego się w budynkach oświatowych, tj. szkołach, przedszkolach, żłobkach i przeznaczeniem ich na cele oświatowe, z zachowaniem sześciomiesięcznego okresu wypowiedzenia.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Paczkowie

Zdzisław Kazimierz Michael