

**UCHWAŁA NR VI/53/2015  
RADY MIEJSKIEJ W ZDZIESZOWICACH**

z dnia 25 marca 2015 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy Zdziezowice  
na lata 2015 – 2019**

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594, poz. 645, poz. 1318 oraz z 2014 r. poz. 379, poz. 1072) 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 (Dz. U. z 2014 r. poz. 150) Rada Miejska w Zdziezowicach uchwała, co następuje:

§ 1. Uchwała się wieloletni program gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Zdziezowice na lata 2015-2019, w brzmieniu określonym w załączniku do uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała Nr XLVI/346/10 Rady Miejskiej w Zdziezowicach z dnia 2 marca 2010 roku w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zdziezowice na lata 2010 – 2014 (Dz. Urz. Woj. Opolskiego z 2010 r. Nr 40 poz. 545).

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Zdziezowic.

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

Przewodniczący Rady

  
Edward Paciorek

Załącznik do Uchwały Nr VI/53/2015

Rady Miejskiej w Zdzeszowicach

z dnia 25 marca 2015 r.

## WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY ZDZIESZOWICE NA LATA 2015 – 2019

### Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Głównym celem Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zdzeszowice na lata 2015 – 2019 jest dążenie do racjonalnego i efektywnego gospodarowania posiadanym i planowanym do wytworzenia zasobem mieszkaniowym.

2. Działania dotyczące mieszkalnictwa mają za zadanie:

- 1) zaspokojenie niezbędnych potrzeb mieszkaniowych przez Gminę Zdzeszowice;
- 2) tworzenie warunków do poprawy sytuacji mieszkaniowej mieszkańców;
- 3) utrzymanie zasobu na dobrym poziomie technicznym.

3. Ilekroć w Programie jest mowa o ustawie rozumie się przez to ustawę z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z2014r. poz. 150).

### Rozdział 1.

#### Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Zdzeszowice w latach 2015 - 2019, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

§ 2. 1. Zasób mieszkaniowy Gminy Zdzeszowice stanowią budynki w następującej strukturze wiekowej:

- 1) budynki wybudowane w latach 1900 – 1950 - 20 %;
- 2) budynki wybudowane w latach 1974 – 1999 - 38 %;
- 3) budynki wybudowane w latach 2000 – 2009 - 42 %.

2. Wykaz budynków i lokali wraz z ich wyposażeniem:

1) Lokale socjalne:

Lp.	Adres budynku	Ilość mieszkań	Powierzchnia użytkowa m <sup>2</sup>	Rodzaj budynku	Rodzaj ogrzewania	Instalacja wod-kan.	Stan techniczny
1.	Zdzeszowice ul. Nowa A 3	37	635,64	bud. socjalny	c. o.	tak	do. rem.
2.	Zdzeszowice ul. Nowa B3	21	431.33	bud. socjalny	c. o.	tak	do. rem.
3.	Zdzeszowice ul. Filarskiego 25	15	379.50	bud. socjalny	c. o.	tak	dobry
4.	Zdzeszowice ul. Filarskiego 27	13	371.78	bud. socjalny	c. o.	tak	dobry
5.	Zdzeszowice ul. Filarskiego 29	16	398.70	bud. socjalny	c. o.	tak	dobry
6.	Zdzeszowice ul. Filarskiego 29B	19	497.19	bud. socjalny	c. o.	tak	dobry

Wielkość zasobów socjalnych Gminy Zdzeszowice wg stanu na dzień 31.12.2014 roku wynosi 121 lokali socjalnych o powierzchni 2714.14 m<sup>2</sup>. Wykazane lokale socjalne zlokalizowane są w sześciu obiektach budowlanych.

2) Pozostałe lokale mieszkalne:

Lp.	Adres budynku	Ilość mieszkań	Pow. użytkowa	Rodzaj budynku	Rodzaj ogrzewania	Instalacja wod-kan.	Stan techn.
1.	Zdzieszowice, ul. Chrobrego 17	4	154.98	bud. mieszk. usługowy	c. o. gaz.	tak	dobry
2.	Zdzieszowice, ul. Plac 1-go Maja 2	1	41.20	budynek wspólnotowy	piece	tak	dobry
3.	Zdzieszowice, ul. Plac 1-go Maja 3	2	83.20	budynek wspólnotowy	piece	tak	dobry
4.	Zdzieszowice, ul. Plac 1-go Maja 4	2	90.80	budynek wspólnotowy	piece	tak	dobry
5.	Zdzieszowice, ul. Plac 1-go Maja 7	1	42.00	budynek wspólnotowy	piece	tak	dobry
6.	Zdzieszowice, ul. Plac 1-go Maja 10	1	32.60	budynek wspólnotowy	piece	tak	dobry
7.	Zdzieszowice, ul. Plac 1-go Maja 12	2	96.10	budynek wspólnotowy	piece	tak	dobry
8.	Zdzieszowice, ul. Plac 1-go Maja 16	4	205.80	budynek wielorodzinny	piece	tak	dobry
9.	Zdzieszowice, ul. Wolności 1	1	40.50	budynek wspólnotowy	piece	tak	dobry
10.	Zdzieszowice, ul. Wolności 63	1	58.57	budynek jednorodzinny	piece	tak	dostateczny
11.	Zdzieszowice, ul. Chopina 12	3	145.49	budynek wspólnotowy	piece	tak	dobry
12.	Zdzieszowice, ul. Chopina 16	6	285.34	budynek wspólnotowy	piece	tak	dostateczny
13.	Zdzieszowice, ul. Piastów 6	1	21,00	budynek wspólnotowy	c. o.	tak	dobry
14.	Zdzieszowice, ul. Zielona 19	1	21.00	bud. mieszk. wielofunkcyjny	c. o.	tak	dobry
15.	Zdzieszowice, ul. Nowa 3	1	77.00	bud. mieszk. wielofunkcyjny	c. o.	tak	dobry
16.	Żyrowa, ul. Wojska Polskiego 4	3	201.86	bud. mieszk. wielofunkcyjny	c. o.	tak	dobry
17.	Żyrowa ul. Wojska Polskiego 12	2	142.40	budynek wielorodzinny	piece	tak	dostateczny
18.	Żyrowa, ul. Poprzeczna 65	1	75.00	bud. mieszk. wielofunkcyjny	c. o.	tak	dobry
19.	Jasiona, ul. Główna 16	3	155.69	budynek wielorodzinny	c. o.	wodoc.- szambo	dostateczny
20.	Jasiona, ul. Polna 18	1	88.93	budynek mieszkalny	piece	wodoc.- szambo	dostateczny
21.	Rozwadza, ul. Szkolna 20	10	278.54	budynek wielorodzinny	piece	wodoc.- szambo	przezn. do rem.
22.	Krępna, ul. Zdzieszowicka 33	1	62.51	bud. mieszk. wielofunkcyjny	piece	wodoc. szambo	dostateczny
23.	Krępna, ul. Odrzańska 6	1	70,83	budynek jednorodzinny	piece	wodoc. szambo	dostateczny

24.	Zdzieszowice, ul. Karola Miarki 36	1	51.00	bud. mieszk. wielofunkcyjny	c. o. gaz.	tak	dobry
-----	--	---	-------	--------------------------------	------------	-----	-------

Wielkość zasobów komunalnych Gminy Zdzieszowice wg stanu na dzień 31 grudnia 2014 roku wynosi 54 lokali komunalnych o łącznej powierzchni 2522.34 m<sup>2</sup>. Mieszkania zlokalizowane są w 24 obiektach budowlanych z czego 15 obiektami zarządza Gmina Zdzieszowice, a pozostałymi 9 zarządcy poszczególnych wspólnot mieszkaniowych.

3. Na lata 2015- 2019 przyjmuje się następującą prognozę dotyczącą wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Zdzieszowice:

<i>Rok</i>	<i>2015</i>	<i>2016</i>	<i>2017</i>	<i>2018</i>	<i>2019</i>
Ogółem liczba lokali	169	167	166	164	162
Liczba lokali socjalnych	121	122	123	123	123
Liczba pozostałych lokali mieszkalnych	48	45	43	41	39

4. Przewiduje się, że na zmniejszenie wielkości gminnego zasobu mieszkaniowego będzie miała wpływ sprzedaż lokali mieszkalnych ich najemcom.

5. Na lata 2015 – 2019 przyjmuje się następującą prognozę dotyczącą stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne:

#### 1) Lokale socjalne

<i>Lata</i>	<i>Ilość</i>	<i>Stan techniczny dobry</i>	<i>Stan techniczny średni</i>	<i>Stan techniczny zły</i>
2015	121	48	36	37
2016	122	48	39	35
2017	123	48	46	29
2018	123	48	51	24
2019	123	48	54	21

#### 2) Pozostałe lokale mieszkalne

<i>Lata</i>	<i>Ilość</i>	<i>Stan techniczny dobry</i>	<i>Stan techniczny średni</i>	<i>Stan techniczny zły</i>
2015	48	29	9	10
2016	45	27	10	8
2017	43	27	10	6
2018	41	31	6	4
2019	39	33	3	3

Legenda:

Stan techniczny dobry – nie zachodzi potrzeba remontu;

Stan techniczny średni - w lokalach należy w najbliższym czasie dokonać remontu lub wymiany co najmniej jednego z elementów budowlanych bądź instalacyjnych;

Stan techniczny zły – elementy lokalu mieszkalnego wymagają wymiany lub generalnej naprawy.

### Rozdział 2.

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

§ 3. Stan techniczny zasobu Gminy Zdzieszowice, w tym jego wiek oraz stopień zużycia wyznaczają potrzeby remontów bieżących, kapitalnych oraz modernizacji. Lokale wymagają remontów ze względu na ich wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów techniczno – budowlanych i norm.

1. Analizując stan techniczny budynków zasobu mieszkaniowego Gminy Zdzieszowice ustalono wielkość potrzeb remontowych i modernizacyjnych z podziałem na lata 2015 – 2019.

<i>Rodzaj robót</i>	<i>2015</i>	<i>2016</i>	<i>2017</i>	<i>2018</i>	<i>2019</i>
Roboty dekarские	5 000 zł	35 000 zł	25 000 zł	50 000 zł	50 000 zł
Remonty elewacji	-	50 000 zł	50 000 zł	50 000 zł	100 000 zł

Wymiana okien	10 000 zł	50 000 zł	50 000 zł	25 000 zł	25 000 zł
Roboty elektryczne	30 000 zł	30 000 zł	30 000 zł.	30 000 zł	30 000 zł
Roboty malarskie	20 000 zł	18 000 zł	22 000 zł	30 000 zł	40 000 zł
Roboty ogólnobudowlane - modernizacyjne	35 000 zł	60 000 zł	55 000 zł	40 000 zł	70 000 zł
Razem	100 000 zł	243 000 zł	232 000 zł	225 000 zł	315 000 zł

### Rozdział 3.

#### Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach 2015 – 2019

##### § 4. Prognoza sprzedaży lokali mieszkalnych w kolejnych latach 2015 – 2019

Lp.	Rok	Ilość lokali
1.	2015	4
2.	2016	2
3.	2017	2
4.	2018	2
5.	2019	2

### Rozdział 4.

#### Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 5. 1. Zasady polityki czynszowej zasobów mieszkaniowych jednostki samorządowej uchwała jej Rada, natomiast organ wykonawczy tej jednostki w oparciu o uchwałę Rady ustala stawkę bazową czynszu.

2. Stawkę bazową czynszu za najem lokali komunalnych ustala Burmistrz Zdzeszowice w oparciu o wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zdzeszowice z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawnych.

3. Stawka bazowa czynszu podlega różnicowaniu uwzględniając następujące czynniki obniżające:

- 1) 10 % za strefę pozamiejską;
- 2) 10% za mieszkanie bez instalacji gazowej;
- 3) 10 % za mieszkanie bez urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych;
- 4) 10 % za mieszkanie bez wc i łazienki;
- 5) 10 % za mieszkanie bez instalacji c.o.;
- 6) 10 % za mieszkanie substandardowe (m. innymi poddasze, strychy, suterena).

4. Stawka bazowa w skali roku powinna wynosić nie więcej niż 3% wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych określonego przez Wojewodę Opolskiego.

5. Wzrost stawki bazowej czynszu odbywać się będzie nie częściej niż raz w roku, po wypowiedzeniu na piśmie dotychczasowej wysokości, najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego z zachowaniem terminów wypowiedzenia wynikających z przepisów ustawy i nie może być wyższy niż 20 % stawki za 1m<sup>2</sup> powierzchni stawki obowiązującej w roku poprzedzającym.

6. Stawka czynszu za lokale socjalne nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

### 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 2015 – 2019

§ 6. 1. Zarządzanie budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Zdzeszowice sprawuje Gmina Zdzeszowice.

2. Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem gminy obejmują:

- 1) zapewnienie najemcom podstawowych warunków mieszkaniowych;
- 2) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najmem lokali;

- 3) bieżące remonty budynków i lokali;
- 4) zapewnienie usług komunalnych (odbiór nieczystości, wywóz szamba);
- 5) nie przewiduje się zmian w sposobie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy w latach 2015-2019.

#### **Rozdział 6.**

#### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach 2015 -2019**

§ 7. 1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2015 – 2019 będą wpływy czynszowe za lokale mieszkalne.

2. Dodatkowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej będą środki budżetowe pochodzące z innych źródeł.

#### **Rozdział 7.**

#### **Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli**

§ 8. 1. Planuje się ponoszenie następujących kosztów związanych z utrzymaniem gminnego zasobu mieszkaniowego w kolejnych latach:

<i>Koszty</i>	<i>2015</i>	<i>2016</i>	<i>2017</i>	<i>2018</i>	<i>2019</i>
Bieżące koszty eksploatacyjne	265 000 zł	262 000 zł	258 000 zł	260 000 zł	264 000 zł
Bieżące naprawy, konserwacja	45 000 zł	47 000 zł	44 000 zł	48 000 zł	42 000 zł
Remonty, wydatki inwestycyjne	100 000 zł	243 000 zł	232 000 zł	225 000 zł	315 000 zł
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	40 000 zł	38 000 zł	36 000 zł	35 000 zł	32 000 zł
Razem:	450 000 zł	590 000 zł	570 000 zł	568 000 zł	653 000 zł

#### **Rozdział 8.**

#### **Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zdzieszowice**

§ 9. 1. W celu poprawy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy zmierza się do:

- 1) racjonalnego gospodarowania istniejącymi zasobami;
- 2) dążenia do maksymalnego egzekwowania należności z tytułu czynszu;
- 3) poprawy stanu technicznego lokali i budynków mieszkalnych;
- 4) zabezpieczenia odpowiednich lokali zamiennych najemcom w związku z koniecznością przeprowadzenia remontu;
- 5) podejmowania działań związanych z powiększeniem istniejącej substancji mieszkaniowej;
- 6) pozyskiwania środków finansowych ze źródeł zewnętrznych;
- 7) zgodnie z założoną prognozą przewiduje się w latach 2015 – 2019 sprzedaż 12 lokali mieszkalnych;

8. Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Zdzieszowice obejmujące kryteria wyboru osób, wysokość dochodu, tryb rozpatrywania wniosków oraz inne wymagane kryteria reguluje Uchwała Nr IV/42/2015 Rady Miejskiej w Zdzieszowicach z dnia 21 stycznia 2015 roku.