

**Uchwała Nr XXVI/196/04
Rady Miejskiej w Głucholazach
z dnia 1 grudnia 2004r.**

**w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem
Gminy Głucholazy na lata 2004-2009**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U z 2001r. nr 142, poz.1591; zm. 2002r. Dz. U nr 23 poz. 220, Dz. U nr 62 poz. 558, Dz. U nr 13 poz. 984, Dz. U nr 153 poz.1271, D. U nr 214 poz. 1806; zm. 2003r. Dz. U nr 80 poz. 717, Dz. U nr 162 poz. 1568; zm. 2004r. Dz. U nr 102 poz. 1055) oraz 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 nr 71, poz. 733, zm. z 2002r. Dz. U nr 113 poz. 984, Dz. U nr 168 poz. 1383; zm. 2003r. Dz. U nr 113 poz. 1069), Rada Miejska w Głucholazach uchwała:

**Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem
Gminy Głucholazy na lata 2004-2009**

Rozdział 1

Prognoza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Głucholazy w latach 2004-2009 z podziałem na lokale socjalne oraz pozostałe lokale mieszkalne.

§ 1

1. Zasoby mieszkaniowe Gminy Głucholazy, na dzień 30 września 2004r., przedstawiały się następująco:

1/ w budynkach, w których 100% lokali stanowi własność gminy - 594 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 34.726 m²,

2/ w budynkach z wyodrębnioną własnością lokali (Wspólnoty Mieszkaniowe) -1.275 lokale o łącznej powierzchni 53.939 m².

2. Gmina Głucholazy sprzedała na rzecz najemców 715 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 38.002 m² (stan na dzień 30 września 2004r.).

Lata 2004-2009 będą charakteryzowały się dalszym obniżaniem ilości zasobów komunalnych. Prognozę stanu gminnego zasobu mieszkalnego przedstawia tabela 1 (stan na dzień 31 grudnia każdego roku):

Tabela 1

Lata	Liczba lokali mieszkalnych	
		w tym lokale socjalne
2004 r.	1.845	83
2005 r.	1.780	83
2006 r.	1.710	97
2007 r.	1.635	97
2008 r.	1.560	97
2009 r.	1.480	97

3. Budynki wchodzące w skład gminnego zasobu mieszkaniowego są w większości budynkami pochodzącymi sprzed 1939 roku o wysokim stopniu zamortyzowania. Wiele z

pośród nich zostało wybudowanych w XIX wieku, a tylko 25 budynków to obiekty wybudowane lub wyremontowane po roku 1950.

W związku z powyższym, zasoby mieszkaniowe gminy charakteryzują się złym stanem technicznym oraz niskim standardem i słabym wyposażeniem w instalację centralnego ogrzewania, łazienki i W-C.

Rozdział II

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

§ 2

1. Stan techniczny zasobów komunalnych Gminy Głuchołazy należy określić jako zły, wymagający znacznych nakładów finansowych na jego poprawę.
Potrzeby remontowe i modernizacje budynków stanowiących własność gminy jak również budynków z istniejącymi Wspólnotami Mieszkaniowymi w których, gmina posiada udziały, określane będą na podstawie przeglądów technicznych.
2. Corocznie przygotowywany będzie plan remontów uwzględniający wpływy z tytułu najmu lokali oraz realne możliwości finansowe gminy.
3. W pierwszej kolejności prace remontowe związane będą z elementami konstrukcyjnymi budynków tj. dachy, stropy a następnie remonty instalacji oraz zewnętrzne prace przy elewacjach budynków.
Sukcesywnie dokonywana będzie wymiana i remonty pieców kaflowych oraz stolarki okiennej i drzwiowej. Ze względu na poważne zaległości dotyczące wymiany stolarki okiennej, jej wymiana trwać będzie przez najbliższe 9 lat.
4. Plan finansowy remontów i modernizacji budynków w latach 2004-2009, wraz z remontami części wspólnych w budynkach wspólnoty przedstawia tabela 2:

Tabela 2 (w tys. zł)

Rodzaje remontów	Lata					
	2004 r.	2005 r.	2006 r.	2007 r.	2008 r.	2009 r.
1. Roboty dekarские	536	360	440	400	400	430
2. Wymiana instalacji gazowej oraz wykonywanie wentylacji	35	65	70	80	80	100
3. Budowa pieców	65	65	60	55	50	50
4. Wymiana okien	65	65	75	80	85	70
5. Wymiana instalacji wodno – kanalizacyjnej wraz z remontami szamb	10	30	31	39	45	60
6. Roboty ogólnobudowlane wraz z remontami elewacji	187	306	430	500	540	585
7. Wymiana instalacji elektrycznej	10	35	30	35	45	40
RAZEM	908	926	1136	1.189	1.245	1.335

Rozdział III **Planowa sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2004-2009**

§ 3

Sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz dotychczasowych najemców odbywa się w Gminie Głuchołazy na warunkach preferencyjnych. Zasady zbywania lokali mieszkaniowych zostały ustalone w uchwale Rady Miejskiej w Głuchołazach nr XLIII/284/1998 z dnia 27 stycznia 1998 r. w sprawie zgody na udzielenie bonifikaty od ustalonej ceny przy sprzedaży lokali mieszkalnych.

Planuje się w najbliższych latach utrzymanie preferencyjnych warunków sprzedaży mieszkań z zasobów komunalnych.

Analiza ilości sprzedanych lokali w ostatnich latach wskazuje na umiarkowane zainteresowanie najemców ich wykupem. Przyczyny należy upatrywać w zwiększającej się świadomości mieszkańców z obowiązkami jakie wynikają z ustawy o własności lokali i skorelowaniu tych obowiązków ze stanem technicznym budynków w gminie Głuchołazy. Nie bez znaczenia pozostaje również trudna sytuacja finansowa mieszkańców Głuchołaz.

Prognoza sprzedaży lokali mieszkalnych w najbliższych latach została przedstawiona w tabeli 3:

Tabela 3

Lata	Liczba sprzedanych lokali mieszkalnych
2004 r.	70
2005 r.	65
2006 r.	70
2007 r.	75
2008 r.	75
2009 r.	80

Rozdział IV **Zasady polityki czynszowej**

§ 4

1. Czynsz za najem lokali mieszkalnych, w tym socjalnych wchodzących w skład gminnego zasobu mieszkalnego, ustalany jest w oparciu o niniejszy program przez Burmistrza Głuchołaz przy uwzględnieniu następujących zasad:
 - 1/ dotychczas obowiązująca stawka bazowa czynszu w wysokości 1,70 zł/m² będzie stopniowo zmieniana i ustalana w wysokości zapewniającej w przyszłym okresie pełniejsze pokrycie kosztów remontowych i wydatków związanych z właściwym utrzymaniem nieruchomości,
 - 2/ ustalona stawka bazowa czynszu nie może przekroczyć 3,0% wartości odtworzeniowej budynku w danym roku,
 - 3/ podwyższanie stawki czynszu nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy, nie dotyczy to opłat niezależnych od wynajmującego,
 - 4/ jednorazowa podwyżka stawki czynszu nie może przekroczyć 10% obowiązującej w dniu podwyżki stawki,
 - 5/ stawka czynszu podlega zróżnicowaniu, uwzględniając czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokalu mieszkalnego, które obejmują m.in.:
 - a) strefę położenia budynku, zabudowę zwartą lub wolnostojącą,
 - b) położenie lokalu w budynku: parter, I piętro, II piętro, III piętro, poddasze, nasłonecznienie, wspólne użytkowanie pomieszczeń,

- c) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne: C.O., gaz przewodowy, instalacja wodno-kanalizacyjna, łazienka, W-C,
 - d) ogólny stan techniczny budynku.
2. Przed dokonaniem zmiany stawki czynszu, Burmistrz zobowiązany jest uzyskać pozytywną opinię Rady Miejskiej w Głuchołazach na proponowaną zmianę stawki czynszu.
 3. Stawka czynszu za lokal socjalny stanowi 50% stawki bazowej czynszu.
 4. Zmiany stawek czynszowych podaje się do publicznej wiadomości.

Rozdział V

Sposoby i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Głuchołazy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy w kolejnych latach.

§ 5

W budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy, zasady sprawowania zarządu określają właściciele lokali poprzez podjęcie uchwały dotyczącej wyboru zarządu i zarządcy. W większości budynków wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina Głuchołazy posiada udziały zarządcą jest Głuchołaskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego spółka z o.o. Spółka zatrudniająca licencjonowanych zarządców zapewnia kompleksową obsługę finansowo-księgową i sprawuje merytoryczny zarząd w zakresie zawierania umów, dozoru technicznego oraz obsługę w sprawach bieżących i remontowych. Głuchołaskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego jako jednostka organizacyjna gminy prowadzi administrację budynkami, w których Gmina Głuchołazy jest 100% właścicielem. W zakresie podmiotu administrującego zasobami nie przewiduje się w najbliższych latach znaczących zmian.

Rozdział VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

§ 6

1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej stanowią wpływy w szczególności:
 - 1/ z czynszów za lokale mieszkalne,
 - 2/ z czynszów za lokale użytkowe,
 - 3/ środki z budżetu gminy.
2. Corocznie w uchwale budżetowej Rada Miejska w Głuchołazach, po uwzględnieniu możliwości finansowych gminy, będzie planowała środki, które będą przeznaczone na właściwe utrzymanie zasobów mieszkaniowych gminy.
3. Planowana wielkość środków, o których mowa w ust. 1, w latach 2004-2009 została przedstawiona w tabeli 4:

Tabela 4 (w tys. zł)

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej	Lata					
	2004 r.	2005 r.	2006 r.	2007 r.	2008 r.	2009 r.
Czynsze lokale mieszkalne	3.450	3.795	4.098	4.384	4.691	5.020
Czynsze lokale użytkowe i garaże	1.102	1.124	1.135	1.146	1.158	1.169
Czynsze i dzierżawa gruntów na targowiskach	194	194	194	194	194	194
Środki z budżetu gminy	207	90	150	150	150	150
RAZEM	4.953	5.203	5.577	5.874	6.193	6.533

Rozdział VII

Wysokość wydatków w latach 2004-2009 z podziałem na koszty bieżące 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.

§ 7

Na koszty utrzymania zasobu mieszkalnego gminy w 2004 r. mają wpływ:

- 1/ koszty bieżącej eksploatacji,
- 2/ koszty remontów kapitalnych i modernizacji,
- 3/ koszty wynagrodzenia zarządcy,
- 4/ zaliczka na fundusz remontowy.

Planowane koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy w latach 2004 – 2009 zostały przedstawione w tabeli 5.

Tabela 5 (w tys. zł)

Rodzaje kosztów utrzymania zasobów komunalnych	Lata					
	2004 r.	2005 r.	2006 r.	2007 r.	2008 r.	2009 r.
Koszty bieżącej eksploatacji	3.401	3.536	3.656	3.811	4.033	4.220
Koszty remontów i modernizacji	908	926	1136	1189	1245	1.335
Zarząd nieruchomościami wspólnymi	644	741	785	874	915	978
RAZEM	4.953	5.203	5.577	5.874	6.193	6.533

Rozdział VIII

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

§ 8

1. Gmina Głuchołazy planuje w najbliższych latach utrzymywać liczbę lokali socjalnych na dotychczasowym poziomie.

2. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania zasobem mieszkaniowym należy dążyć do:

- 1/ racjonalizacji i urealnienia opłat czynszu za lokale mieszkalne,
- 2/ poprawę stanu technicznego lokali mieszkalnych,
- 3/ racjonalnego gospodarowania środkami budżetowymi przeznaczonymi na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego,
- 4/ utrzymanie w najbliższych latach preferencyjnych warunków zakupu mieszkań przez ich najemców.

§ 9

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Głuchołaz.

§ 10

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

Przewodniczący
Rady Miejskiej



Mariusz Migala