

UCHWAŁA Nr X/68/2007
Rady Gminy Pokój
z dnia 15 października 2007 r.

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym
zasobem Gminy Pokój na lata 2007-2011**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.) Rada Gminy Pokój uchwała, co następuje:

§ 1

Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Pokój na lata 2007-2011”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 3

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

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY POKÓJ NA LATA 2007 – 2011

Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej (mieszkańców gminy) należy do zadań własnych gminy, która do tych celów wykorzystuje, w szczególności swój zasób mieszkaniowy.

O kształcie lokalnej polityki mieszkaniowej decydują wszelkie działania, decyzje i plany przyszłych przedsięwzięć zmierzające do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej przy uwzględnieniu lokalnych uwarunkowań społeczno - gospodarczych, a w szczególności finansowych, demograficznych, urbanistycznych, infrastrukturalnych i techniczno - organizacyjnych. Niektóre znajdują doraźne i ograniczone rozstrzygnięcia dla konkretnych zamierzeń (np. pozyskiwanie mieszkań).

Rozdział I

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy

Mieszkaniowy zasób gminy stanowią 24 budynki mieszkalne, w których znajduje się 30 lokali mieszkalnych (w tym cztery socjalne) o łącznej powierzchni użytkowej 1864,36 m².

Budynki mieszkalne położone są:

Lp.	Adres budynku	Liczba lokali	Powierzchnia użytkowa w m ²
1.	Lubnów, ul. Szkolna 19	2	211,12
2.	Lubnów, ul. Szkolna 13	1	94,20
3.	Lubnów, ul. Polna 14	1	84,60
4.	Domaradzka Kuźnia, ul. Opolska 27	1	37,60
5.	Pokój, ul. 1-go Maja 9	2	129,79
6.	Pokój, ul. Wojska Polskiego 26	1	72,35
7.	Zawiść, ul. Odrodzenia Polski	1	68,00
8.	Świercowskie 15	1	72,80
9.	Świercowskie 5	1	45,90

10.	Świercowskie 11	1	47,70
11.	Domaradz 5	1	50,00
12.	Domaradz 16	1	43,50
13.	Domaradz 19	1	47,50
14.	Domaradz 25	1	65,00
15.	Domaradz 30	1	42,50
16.	Domaradz 45	1	66,00
17.	Zieleniec 97	1	63,40
18.	Kozuby 21	1	59,50
19.	Żabiniec 14	1	53,00
20.	Żabiniec 16	1	69,00
21.	Krogulna, ul. Dolna 1	1	31,20
22.	Krogulna, ul. Siedlecka 13	1	43,30
23.	Krogulna, ul. Średnia 11	1	74,00
24.	Dąbrówka Dolna, ul. Budkowska 1	1	80,00
	Ogółem:	26	1 725,36

Lokale socjalne położone są:

Lubnów, ul Szkolna 19 - 3 lokale o pow. użyt. odpowiednio: 32,00 m²; 29,00 m² i 38,00 m²

Dąbrówka Dolna, ul. Budkowska 1 - 1 lokal o pow. 40,00 m²

1. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Pokój w poszczególnych latach przedstawia się następująco:

Rok	Ilość budynków	Ilość lokali mieszk.	Ilość lokali socjalnych
2007	24	30	4
2008	15	25	4
2009	11	15	8
2010	6	8	11
2011	6	8	11

2. Ogólna ocena stanu technicznego zasobów mieszkaniowych: stopień wyposażenia mieszkań w podstawowe instalacje i urządzenia:

1. **W. C.** - 100 % (w tym ok. połowa poza lokalem/budynkiem).
2. **Łazienki** - 37, 50 %
3. **C. O.** – 50,00 %
4. **Instalacja wodociągowa** - 75, 00%
5. **Instalacja elektryczna** – 96,15 %

Budynki mieszkalne z zasobu mieszkaniowego w przeważającej części zostały wybudowane przed 1920 rokiem, w związku z czym jest to bardzo stara substancja wymagająca poniesienia dużych nakładów finansowych na remonty i naprawy bieżące.

Rozdział II

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

Z uwagi na ograniczone środki finansowe Gminy wprowadza się plan działań zmierzający do sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz dotychczasowych najemców zgodnie z obowiązującymi w tej kwestii przepisami. Jak podkreślono na zakończenie Rozdziału I zasób mieszkaniowy Gminy opiera się w zdecydowanej większości na budynkach niemal stu letnich. Mając na uwadze taki stan rzeczy słuszny wydaje się pomysł sprzedaży lokali mieszkalnych (z wyłączeniem socjalnych), gdyż takim rozwiązaniem zainteresowani są również dotychczasowi najemcy. Z przeprowadzonego wywiadu środowiskowego wśród najemców wynika, że chęć kupna lokali zgłasza od 70 do 80 % z nich. Przeprowadzenie

transakcji wydaje się korzystne dla obu stron. Efektem będzie taki stan rzeczy, który umożliwi planowe, racjonalne łożenie środków finansowych na niewykupione lokale w postaci napraw, remontów, jak i rozwój zasobów mieszkaniowych o nowe lokale/budynki, w szczególności socjalne.

Rodzaj remontów	2007 r. [zł]	2008 r. [zł]	2009 r. [zł]	2010 r. [zł]	2011 r. [zł]
Instalacje elektryczne	0,00	5 000	0,00	5 000	0,00
Remonty dekarские	0,00	15 000	10 000	10.000	5 000
Roboty malarskie	0,00	0,00	0,00	2 000	2 000
Instalacje wod. -kan.	1100	0,00	0,00	0,00	2 000
Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	0,00	0,00	5 000	5 000	3 000
Inne roboty	500	5000	5 000	5 000	1 000
Ogółem w zł.	1 600	25 000	20 000	27 000	11 000

Rozdział III

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2007 – 2011

2007 - 5 lokali

2008 - 10 lokali

2009 - 7 lokali

2010 - 0 lokali

2011 - 0 lokali

Do sprzedaży lokali stosuje się bonifikaty ustanowione przez Radę Gminy Pokój odrębną uchwałą. Powyższe dane mają charakter szacunkowy. Nie jest wykluczone – w zależności od zainteresowania najemców – sprzedaż lokali w innym wymiarze rocznym.

Rozdział IV

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

Polityka czynszowa Gminy Pokój powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2007 – 2011, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do takiego stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu

Gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Wpływy z czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również pozyskanie środków na remonty. Dlatego przy tak kosztochłonnym zasobie mieszkaniowym, który posiada Gmina planuje się sprzedaż mieszkań na rzecz ich dotychczasowych najemców – szerzej Rozdział II.

1. Czynsz mieszkalny zgodnie z obowiązującą ustawą o ochronie praw lokatorów (...) wyliczony został w następujący sposób:

- a) Dotychczasowa stawka czynszu wynosi - 1,28 zł/m² co nie przekracza 1 % wartości odtworzeniowej. Aktualny wskaźnik przeliczeniowy 1m² pow. użytkowej budynku mieszkalnego wynosi - 2 571,00 zł/m²,
- b) Maksymalna stawka czynszu wynosi $2\ 571 \times 3\ \% : 12 = 6,43\ \text{zł/m}^2$

W następnych latach kolejne podwyżki czynszu mogą być dokonywane przyjmując tylko inflacyjny wzrost stawki odtworzeniowej oraz wzrost stawki czynszu wg średniorocznego wzrostu cen towaru i usług konsumpcyjnych. Od 1998 r. nie były podwyższane stawki czynszu i w związku z powyższym należy urealnić obowiązujące stawki i przystosować je do obowiązujących przepisów w tym zakresie.

2. Ustala się czynniki obniżające wartość bazową stawki czynszu:

- a) lokal mieszkalny bez łazienki - obniżka o 10 %,
- b) lokal mieszkalny bez WC (poza budynkiem) - obniżka o 10 %.

Rozdział V

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Lokale i budynki z zasobu mieszkaniowego gminy będą zarządzane jak dotychczas przez Wójta Gminy Pokój zgodnie z przepisami ustawy o samorządzie gminnym i ustawy wymienionej na wstępie.

Rozdział VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

Gospodarka mieszkaniowa jest dotowana z budżetu gminy oraz:

1. czynsze za najem lokali mieszkalnych,
2. czynsze za najem lokali użytkowych,
3. inne wpływy.

Rozdział VII

Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty

Koszty/lata	2007	2008	2009	2010	2011
Bieżąca eksploatacja	20400	21216	23338	23804	24280
Remonty budynków	1600	25000	20000	27000	11000
Inwestycje	11500	262552	207247	50000	50000
Koszty zarządzania	-	-	-	-	-

Rozdział VIII

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

W ramach działań mających na celu poprawę gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy planuje się systematyczną sprzedaż lokali w budynkach jednorodzinnych i wielorodzinnych, które w większości są wybudowane do roku 1920 i wymagają dużych lub bardzo dużych nakładów finansowych na remonty. Mając taki stan rzeczy na uwadze Gmina będzie realizowała politykę polegającą na sprzedaży tych lokali na rzecz ich dotychczasowych najemców. Aby jednocześnie zaspokoić potrzeby mieszkaniowe lokalnej społeczności o najniższych dochodach Gmina planuje zdecydowane zwiększenie liczby lokali socjalnych poprzez adaptacje istniejących nieruchomości nie będących dotychczas w zasobie mieszkaniowym Gminy. Planuje się, że docelowo z 26 lokali komunalnych pozostanie po ich sprzedaży ok. 20-30%. Liczba lokali socjalnych zostanie zwiększona co najmniej dwukrotnie i będzie zwiększana dalej (docelowo do 11 lokali), w miarę posiadanych środków finansowych.