

**UCHWAŁA NR XV/127/2011  
RADY MIEJSKIEJ W KIETRZU**

z dnia 29 grudnia 2011 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Kietrz na lata 2012-2016**

Na podstawie art.18.ust.2 pkt.15, art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym ( Dz.U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 21 ust.1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego ( Dz.U. z 2005 r Nr 31 poz.266 z późniejszymi zmianami)

**Rada Miejska w Kietrz uchwala,  
co następuje:**

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Kietrz na lata 2012-2016 określony w załączniku do uchwały:

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Kietrza.

§ 3. Traci moc :

- uchwała Nr X/50/2007 Rady Miejskiej w Kietrz z dnia 28 czerwca 2007r.

§ 4. 1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Kietrz.

2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Kietrz

**Czesław Gil**

## Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Kietrz na lata 2012- 2016

Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej jest zadaniem własnym gminy, nałożonym na nią przez ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2001r Nr 71 poz.733 , tekst jednolity; Dz.U. z 2005r. Nr 31 poz.266 z późniejszymi zmianami ) zwana dalej ustawą. O kształcie lokalnej polityki mieszkaniowej decydują wszelkie działania, decyzje i plany przyszłych przedsięwzięć zmierzające do zaspokajania 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: w sferze pozyskiwania mieszkań )

### Rozdział 1.

#### Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

1. Wielkość zasobów mieszkaniowych gminy na 30.12.2011 r. w zarządzie Przedsiębiorstwa Komunalnego „HYDROKAN” sp. z o.o. w Kietrze ( dalej PK „HYDROKAN”) wynosi **770** lokali mieszkaniowych, z czego sprzedanych na rzecz najemców **352** , stanowiących własność gminy **418** ( w tym **24** lokale socjalne). Stopień sprywatyzowania mieszkań wynosi **46%**.

Średnia powierzchnia użytkowa komunalnego lokalu mieszkalnego waha się w granicach **40-45 m<sup>2</sup>**

Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu dla gminy Kietrz przedstawia się następująco:

rok	Ilość lokali mieszkalnych	Ilość lokali socjalnych
2011	770	24
2012	766	35
2013	750	40
2014	700	40
2015	700	40
2016	700	40

#### 2. Stopień wyposażenia mieszkań w podstawowe instalacje i urządzenia :

1.	Instalacja wodociągowa	98%
2.	WC	95%
3.	Łazienki	87%
4.	Instalacja gazowa	89,5%
5.	Centralne ogrzewanie	38%

#### 3. Struktura wiekowa budynków;

Wybudowane do 1940r.	75%
Wybudowane w latach 1941-1950	0
Wybudowane w latach 1951-1960	9%
Wybudowane w latach 1961-1970	8,5%
Wybudowane w latach 1970 i powyżej	7,5%

Zmniejszenie ilości zasobów gminy jest wynikiem prowadzonej prywatyzacji mieszkań. W gminie w ostatnich latach zanikło budownictwo zakładowe i spółdzielcze. Jedynie inwestorzy prywatni budują domy jednorodzinne na własne potrzeby.

## Rozdział 2.

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

P.K „HYDROKAN” zarządzający mieszkaniowym zasobem gminy przedkłada corocznie projekt planu remontów w ujęciu rzeczowym i finansowym, w oparciu o stan techniczny budynków kwalifikujący do niezbędnego remontu.

Projekt obejmuje analizę potrzeb w układzie rzeczowym i wartościowym, w podziale na remonty finansowane z budżetu gminy i ze środków własnych.

W planie remontów na rok 2012 przewidziano następujący zakres rzeczowy remontów w tys. zł.:

1.	Prace dekarские	30
2.	Roboty ogólnobudowlane	150
3.	Roboty zduńskie	18
4.	Partycypacja w kosztach remontów części wspólnych	390
5.	Inne roboty	6
	Kwota ogółem:	594

Tabela ujmująca nakłady na remonty finansowane z dotacji budżetowych oraz funduszu remontowego w latach 2012-2016 ( w tys. zł ).

Rok wyjściowy – plan na rok 2012.

Rodzaj remontów	2012	2013	2014	2015	2016
Remonty dekarские	46	30	25	20	15
Roboty ogólnobudowlane	30	50	40	35	30
Roboty stolarskie	54	50	50	50	40
Instalacje wodno.- kan.	-	20	20	20	15
Instalacje gazowe	-	30	30	30	25
Instalacje elektryczne	-	30	20	20	15
Roboty malarskie	-	20	20	15	15
Partycypacja w kosztach remontów części wspólnej	390	398	416	432	450
OGÓŁEM;	520	628	621	622	605

Z uwagi na stan techniczny budynków komunalnych wynikający z wieku i wyposażenia technicznego, konieczne jest przeprowadzenie remontów i modernizacji w takim zakresie, aby można było zapewnić bezpieczne oraz dogodne warunki lokalowe mieszkańcom gminy. Ustala się zakres oraz kolejność przedsięwzięć zgodnie z możliwościami finansowymi gminy, spółki i wspólnot mieszkaniowych.

Okres realizacji	Środki budżetu na inwestycje w tys. zł.	Środki budżetu na remonty w tys. zł.	Środki spółki i wspólnoty na inwestycje i remonty w tys. zł.	RAZEM w tys. zł.
2012	-	80	866	946
2013	-	80	881	961
2014	50	80	949	1,079
2015	50	80	961	1,091
2016	50	80	1 002	1,132

## Rozdział 3.

### Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2012-2016

1. Sprzedaż mieszkań komunalnych w Gminie realizowana jest w oparciu o ustawę o własności lokali oraz uchwałę Nr VI/47/2011 Rady Miejskiej w Kietrze z dnia 31 marca 2011r. w sprawie określenia warunków i wysokości stawek procentowych bonifikat od ceny sprzedaży lokali mieszkalnych i nieruchomości niezabudowanych przeznaczonych na cele mieszkaniowe. Lokale są zbywane aktualnym najemcom, natomiast Gmina winna dążyć do podpisania takiej ilości zasobów, które by zabezpieczyły odpowiednią liczbę lokali socjalnych oraz odpowiednią ilość lokali dla osób o niskich dochodach.

#### **Rozdział 4.** **Zasady polityki czynszowej**

1. Polityka czynszowa Gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2012-2016, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej.

Wpływy z czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również pozyskanie środków na remonty.

2. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz ustalony według stawki bazowej za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej z uwzględnieniem czynników podwyższających wartość użytkową lokalu.

3. Ustala się czynniki podwyższające wartość bazową stawki czynszu :

- a) stawka bazowa – podstawowa, lokal wyposażony w urządzenia wod.-kan.
- b) lokal wyposażony np. w gaz - stawka podwyższona o 25%,
- c) lokal wyposażony np. w gaz, wc - stawka podwyższona o 50 %,
- d) lokal wyposażony np. w gaz, wc, łazienkę - stawka podwyższona o 75%,
- e) lokal wyposażony np. w gaz, wc, łazienkę, co - stawka podwyższona o 100%,

4. Ustala się czynniki obniżające stawki czynszu:

- a) o **5%** stawki bazowej ze względu na II kategorię budynku,

**/ kategoria II – budynki mieszkalne, ściany murowane, stropy drewniane /,**

- b) o **10 %** stawki bazowej ze względu na III kategorię budynku oraz budynki zlokalizowane na terenie wiejskim,

**/ kategoria III – budynki nietrwale wybudowane w okresie przedwojennym, przeznaczone do śmierci technicznej, remontów kapitalnych itp. /.**

5. Podwyższanie stawki bazowej czynszu dokonywane będzie nie częściej niż raz na rok .

#### **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**

- a) Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy Kietrz powierzone jest obecnie Przedsiębiorstwu Komunalnemu „HYDROKAN” sp. z o.o. w Kietrze.

#### **Rozdział 6.**

**Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach**

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej gminy będą w 2012 roku dochody w tys. zł.

z czynszu mieszkaniowego w wysokości	715
dochody z najmu lokali użytkowych	91
dotacje z budżetu gminy na remonty	80
<b>OGÓLEM</b>	<b>886</b>

Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej gminy w latach 2012-2016, w tys. zł. będą:

L.p.	Przychody	2012	2013	2014	2015	2016
1.	Czynsze za najem	715	710	710	680	650
2.	Wpływy za lokale użytkowe	91	89	89	85	85
3.	Dotacje gminy na remonty	-	80	80	80	80
4.	Dotacje gminy na inwestycje	-	-	50	50	50
	<b>OGÓLEM</b>	<b>966</b>	<b>879</b>	<b>929</b>	<b>895</b>	<b>865</b>

## **Rozdział 7.**

### **Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty**

Planowane koszty, związane z utrzymaniem zasobów mieszkaniowych w 2012 roku (w tys. zł):

koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	250
koszty remontów budynków komunalnych	280
koszty remontów części wspólnych	390
koszty bieżącej eksploatacji	56

## **Rozdział 8.**

### **Inne działania mające na celu poprawne wykorzystanie i racjonalizację**

W związku z wprowadzeniem ustawy o ochronie lokatorów, istotnym zadaniem gminy jest zabezpieczenie odpowiedniej ilości mieszkań socjalnych oraz mieszkań dla osób o niskich dochodach. Planuje się wybudowanie przynajmniej jednego budynku mieszkalnego, co pozwoli na powiększenie gminnego zasobu mieszkaniowego o 30 mieszkań. Gmina winna utrzymać zasób mieszkań w budynkach komunalnych przynajmniej na poziomie ok. 350-400 mieszkań. Aktualnie ok. 80 najemców mieszkań ma trudności z bieżącym regulowaniem opłat za czynsz i media, ponad 30 kwalifikuje się do zamiany lokalu na lokal socjalny. Polityką gminy powinno być maksymalne dążenie do prywatyzacji mieszkań w budynkach już istniejących wspólnot mieszkaniowych, co pozwoli na ograniczanie środków finansowych na remont części wspólnych budynków wspólnotowych.

Podmiot zarządzający zasobem mieszkaniowym gminy winien wypracować skuteczniejsze metody likwidacji zaległości opłat i czynszów. Warunkiem niezbędnym do uzyskania wymiernych efektów w zarządzaniu zasobami mieszkaniowymi gminy będzie jasna polityka władz gminy oraz jednoznaczny stan finansowy zarządcy i mieszkańców gminy. Wskazane są rozwiązania, w których gmina w zakresie polityki mieszkaniowej będzie pełnić rolę zarówno kontrolera jak i decydenta oraz ustalać zasady tej polityki.