

**UCHWAŁA NR XL/258/14  
RADY GMINY REŃSKA WIEŚ**

z dnia 26 marca 2014 r.

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Reńska Wieś na lata 2014- 2018**

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. j. Dz. U. z 2014 r. poz. 150) uchwała się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Reńska Wieś na lata 2014-2018” stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Reńska Wieś.

§ 3. Traci moc uchwała nr XXXVIII/244/14 Rady Gminy Reńska Wieś z dnia 29 stycznia 2014 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Reńska Wieś na lata 2014-2018.

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

Przewodniczący Rady Gminy  
Reńska Wieś

**Krystian Flegel**

Załącznik do Uchwały Nr XL/258/14

Rady Gminy Reńska Wieś

z dnia 26 marca 2014 r.

## WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY REŃSKA WIEŚ NA LATA 2014 – 2018

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 (t.j. Dz. U. z 2014 r., poz. 150).

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 1.

#### Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy

Mieszkaniowy zasób gminy stanowią 17 budynków mieszkalnych, w których znajduje się 59 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 2 962,32 m<sup>2</sup>.

Lokale mieszkalne znajdują się w budynkach:

| Lp. | Adres budynku                       | Powierzchnia lokali łącznie (w m <sup>2</sup> ) | Liczba lokali |                     |      |          |      |
|-----|-------------------------------------|---|---------------|---------------------|------|----------|------|
|     |                                     |   | OGÓLE<br>M    | w tym z:            |      |          |      |
|     |                                     |   |               | INSTALACJĄ<br>WODNĄ | W.C. | ŁAZIENKĄ | C.O. |
| 1.  | Długomiłowice ul. Główna 57         | 220,31  | 7             | 7                   | 2    | 2        | 0    |
| 2.  | Długomiłowice ul. Stara 14          | 124,58  | 3             | 3                   | 3    | 3        | 0    |
| 3.  | Gierałtowice ul. Strażaków 13       | 64,00   | 1             | 1                   | 1    | 1        | 1    |
| 4.  | <b>Gierałtowice ul. Główna 14 *</b> | 115,70  | 3             | 3                   | 3    | 0        | 0    |
| 5.  | Gierałtowice ul. Główna 5           | 216,50  | 4             | 4                   | 4    | 4        | 0    |
| 6.  | Kamionka ul. Szkolna 2              | 64,57   | 1             | 1                   | 1    | 1        | 0    |
| 7.  | Kamionka ul. Bródek 4               | 47,70   | 1             | 1                   | 1    | 0        | 0    |
| 8.  | Komorno ul. Harcerska 1             | 102,63  | 2             | 2                   | 2    | 2        | 2    |
| 9.  | Pokrzywnica ul. 1 - go Maja 12      | 146,40  | 2             | 2                   | 2    | 2        | 0    |
| 10. | Reńska Wieś ul. Rajska 2            | 143,46  | 4             | 4                   | 4    | 2        | 0    |
| 11. | Reńska Wieś ul. Kozielska 12        | 172,00  | 3             | 3                   | 3    | 3        | 0    |
| 12. | Reńska Wieś ul. Pawłowicka 6        | 218,34  | 3             | 3                   | 3    | 3        | 3    |
| 13. | Reńska Wieś ul. Fabryczna 3         | 536,45  | 9             | 9                   | 9    | 9        | 0    |
| 14. | Reńska Wieś ul. Kolejowa 2          | 160,63  | 2             | 2                   | 2    | 2        | 0    |
| 15. | Większyce ul. Kozielska 36          | 374,83  | 9             | 4                   | 1    | 1        | 0    |
| 16. | Większyce ul. Kozielska 5           | 99,50   | 1             | 1                   | 1    | 1        | 1    |
| 17. | Większyce, ul. Szkolna 4            | 154,72  | 4             | 4                   | 4    | 4        | 4    |
|     | <b>Ogółem:</b>                      | <b>2 962,32</b>                                 | <b>59</b>     | 54                  | 46   | 40       | 11   |

\*lokale socjalne

Stopień wyposażenia mieszkań w podstawowe instalacje i urządzenia:

a) **Instalacja wodna** – 91,53%

b) **W. C.** - 77,97 %

c) **Łazienki** - 67,80%

d) **C. O.** - 18,64 %.

Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Reńska Wieś w poszczególnych latach wraz z oceną ich stanu technicznego:

| Lp. | Adres budynku                 | Liczba lokali socjalnych w latach |          |          |          |          | Liczba pozostałych lokali mieszkalnych w latach |           |           |           |           |
|-----|-------------------------------|-----------------------------------|----------|----------|----------|----------|---|-----------|-----------|-----------|-----------|
|     |                               | 2014                              | 2015     | 2016     | 2017     | 2018     | 2014  | 2015      | 2016      | 2017      | 2018      |
| 1.  | Długomiłowice ul. Główna 57   | 0                                 | 0        | 0        | 0        | 0        | 7 **  | 7**       | 7***      | 7***      | 7***      |
| 2.  | Długomiłowice ul. Stara 14    | 0                                 | 0        | 0        | 0        | 0        | 3 **  | 3**       | 3***      | 3***      | 3***      |
| 3.  | Gierałtowiec ul. Strażaków 13 | 0                                 | 0        | 0        | 0        | 0        | 1 **  | 1**       | 1***      | 2***      | 2***      |
| 4.  | Gierałtowiec ul. Główna 14    | 3 **                              | 4**      | 5***     | 6***     | 6***     | 0   | 0         | 0         | 0         | 0         |
| 5.  | Gierałtowiec ul. Główna 5     | 0                                 | 0        | 0        | 0        | 0        | 4 ***   | 4***      | 4***      | 4***      | 4***      |
| 6.  | Kamionka ul. Szkolna 2        | 0                                 | 0        | 0        | 0        | 0        | 1 ***   | 1***      | 1***      | 1***      | 1***      |
| 7.  | Kamionka ul. Bródek 4         | 0                                 | 0        | 0        | 0        | 0        | 1 *   | 1*        | 1*        | 1*        | 1*        |
| 8.  | Komorno ul. Harcerska 1       | 0                                 | 0        | 0        | 0        | 0        | 2 **  | 2**       | 2***      | 2***      | 2***      |
| 9.  | Pokrzywnica ul. 1-go Maja 12  | 0                                 | 0        | 0        | 0        | 0        | 2 ***   | 2***      | 2***      | 2***      | 2***      |
| 10. | Reńska Wieś ul. Rajska 2      | 0                                 | 0        | 0        | 0        | 0        | 4 ***   | 4***      | 4***      | 4***      | 0         |
| 11. | Reńska Wieś ul. Kozielska 12  | 0                                 | 0        | 0        | 0        | 0        | 3 **  | 3**       | 4***      | 4***      | 4***      |
| 12. | Reńska Wieś ul. Pawłowicka 6  | 0                                 | 0        | 0        | 0        | 0        | 3 ***   | 3***      | 3***      | 3***      | 3***      |
| 13. | Reńska Wieś ul. Fabryczna 3   | 0                                 | 0        | 0        | 0        | 0        | 9 ***   | 9***      | 9***      | 9***      | 9***      |
| 14. | Reńska Wieś ul. Kolejowa 2    | 0                                 | 0        | 0        | 0        | 0        | 2 ***   | 2***      | 2***      | 2***      | 2***      |
| 15. | Większyce ul. Kozielska 36    | 0                                 | 0        | 0        | 0        | 0        | 9 *   | 9*        | 9**       | 10**      | 10***     |
| 16. | Większyce ul. Kozielska 5     | 0                                 | 0        | 0        | 0        | 0        | 1 ***   | 1***      | 1***      | 1***      | 1***      |
| 17. | Większyce, ul. Szkolna 4      | 0                                 | 0        | 0        | 0        | 0        | 4 ***   | 4***      | 4***      | 4***      | 4***      |
|     | <b>Ogółem:</b>                | <b>3</b>                          | <b>4</b> | <b>5</b> | <b>6</b> | <b>6</b> | <b>56</b>                                       | <b>56</b> | <b>57</b> | <b>58</b> | <b>54</b> |

**Stan techniczny:** \*zły – generalny remont

\*\*średni – drobny remont tj. np. malowanie, wymiana drzwi lub okien, instalacji

\*\*\*dobry – nie zachodzi potrzeba remontu

Na lokale socjalne przeznaczone są głównie mieszkania o obniżonym standardzie. Do zasiedlenia ich kierowane są przede wszystkim osoby z prawomocnymi wyrokami eksmisyjnymi. Szacuje się, że w związku z koniecznością zapewnienia lokalu socjalnego każdej eksmisywanej osobie, potrzeby w tym zakresie wzrosną w ciągu najbliższych 5 lat. Spowoduje to konieczność pozyskania nowych lokali mieszkalnych z przeznaczeniem na lokale socjalne.

Budynki mieszkalne z zasobu mieszkaniowego gminy w 89% zostały wybudowane przed 1940 rokiem, w związku z czym jest to bardzo stara substancja wymagająca znacznych nakładów finansowych na remonty.

## **Rozdział 2.**

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

Szczegółowa analiza stanu technicznego zasobów mieszkaniowych wskazuje, że struktura wiekowa oraz stopień zużycia zasobów skutkuje koniecznością poniesienia znacznych nakładów na remonty i polepszenie wyposażenia w media. Z uwagi na ograniczone środki finansowe Gminy wprowadza się plan działań zmierzający do poprawy stanu technicznego zasobów mieszkaniowych.

Mając na uwadze utrzymanie w stałej sprawności technicznej zasobów mieszkaniowych Gminy należy przeprowadzać systematyczne prace konserwacyjno-remontowe.

| <b>Rodzaj remontów</b>                       | <b>2014 r.</b> | <b>2015 r.</b> | <b>2016 r.</b> | <b>2017 r.</b> | <b>2018 r.</b> |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>Instalacje elektryczne</b>                | 10.000         | 15.000         | 15.000         | 15.000         | 10.000         |
| <b>Remonty dekarские</b>                     | 13.000         | 15.000         | 20.000         | 15.000         | 10.000         |
| <b>Roboty malarskie</b>                      | 20.000         | 10.000         | 10.000         | 20.000         | 10.000         |
| <b>Instalacje wod.-kan.</b>                  | 15.000         | 10.000         | 10.000         | 10.000         | 10.000         |
| <b>Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej</b> | 10.000         | 35.000         | 20.000         | 5.000          | 5.000          |
| <b>Inne roboty</b>                           | 12.000         | 5.000          | 5.000          | 5.000          | 5.000          |
| <b>Ogółem (tyś. zł.)</b>                     | <b>80.000</b>  | <b>90.000</b>  | <b>80.000</b>  | <b>70.000</b>  | <b>50.000</b>  |

Z oceny wynika, że część budynków mieszkalnych wymaga remontu poprzez wymianę istniejących instalacji oraz doposażenia w instalacje, jak również przeprowadzenia remontów.

W związku z aktualnym stanem technicznym budynków istnieje konieczność zwiększenia działań mających na celu jego poprawę i zapobieżenie dalszej dekapitalizacji.

W najbliższych latach stan techniczny budynków i mieszkań komunalnych będzie ulegał systematycznej poprawie poprzez przeprowadzenie bieżących remontów w celu zachowania zasobów mieszkalnych w stanie niepogorszonym oraz ewentualnym tworzeniu nowych mieszkań w posiadanych budynkach. Nowe mieszkania będą tworzone w przypadku remontu dachu, podczas którego nieużytkowane poddasze może zostać zaadaptowane pod nowe lokale mieszkalne.

## **Rozdział 3.**

### **Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych**

Sprzedaż mieszkań komunalnych w Gminie będzie dokonywana w oparciu o uchwałę w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Reńska Wieś oraz ustawę o gospodarce nieruchomościami. Do sprzedaży lokali stosuje się bonifikaty ustanowione przez Radę Gminy Reńska Wieś odrębną uchwałą.

Planuje się sprzedaż 4 lokali mieszkalnych w budynku przy ul. Rajskiej 2 w Reńskiej Wsi.

| Rok  | Ilość lokali mieszkalnych | Ilość lokali do sprzedaży |
|------|---------------------------|---------------------------|
| 2014 | 59                        | 0                         |
| 2015 | 60                        | 0                         |
| 2016 | 62                        | 0                         |
| 2017 | 64                        | 4                         |
| 2018 | 60                        | 0                         |

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

Polityka czynszowa Gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2014–2018, 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.

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

- a) Dotychczasowa stawka czynszu wynosi: 1,98 zł/m<sup>2</sup> co nie przekracza 1% wartości odtworzeniowej. Cena 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego za III kwartał 2013 r. wynosiła: 3975 zł/m<sup>2</sup>,
- b) Maksymalna stawka czynszu wynosi:  $3975 \times 3\% : 12 = 9,94 \text{ zł/m}^2$ ,
- c) Średnioroczny wzrost cen towarów i usług w 2013 r. wynosi: 0,9%,  
 Dopuszczalny wzrost czynszu: 0,9% x 1,50 = 1,35%,  
 Dopuszczalna stawka:  $1,98 \times 101,35 = 200,67 : 100 = 2,01 \text{ zł/m}^2$ ,

Zatem maksymalna stawka czynszu w roku 2014 ustalona przez Wójta Gminy nie może przekroczyć poziomu **2,01 zł/m<sup>2</sup>**. 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. Zmiany stawki czynszu następować będą nie częściej niż raz w roku.

2. Stawka bazowa czynszu podlega zróżnicowaniu, uwzględniając czynniki obniżające wartość użytkową lokalu mieszkalnego. Ustala się czynniki obniżające wartość bazową stawki czynszu:

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

3. Stawka czynszu najmu za lokale socjalne obniżona będzie o 10%.

#### **Rozdział 5.**

##### **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 w Reńskiej Wsi zgodnie z przepisami ustawy o samorządzie gminnym i ustawy wymienionej na wstępie. Budynki, w których gmina posiada udziały w prawie własności zarządzane są przez zarządcę wybranego przez wspólnotę.

#### **Rozdział 6.**

##### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach**

Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej są:

1. Czynsze za najem lokali mieszkalnych.
2. Czynsze za najem lokali użytkowych.
3. Środki z budżetu Gminy (dotacje).

| Źródła finansowania/lata | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 |
|--------------------------|------|------|------|------|------|
|                          |      |      |      |      |      |

|                                      |                |                |                |                |                |
|--------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| czynsze za najem lokali mieszkalnych | 50.000         | 55.000         | 60.000         | 60.000         | 65.000         |
| czynsze za najem lokali użytkowych   | 130.000        | 125.000        | 110.000        | 90.000         | 65.000         |
| środki z budżetu gminy (dotacji)     | 0              | 80.000         | 100.000        | 150.000        | 0              |
| <b>Razem:</b>                        | <b>180.000</b> | <b>260.000</b> | <b>270.000</b> | <b>300.000</b> | <b>130.000</b> |

#### **Rozdział 7.**

#### **Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów, koszty modernizacji, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi i wydatki inwestycyjne**

Środki finansowe pochodzące z czynszu za lokale mieszkalne i użytkowe przeznaczone będą na bieżące utrzymanie oraz remonty lokali będących w mieszkaniowym zasobie gminy. Wysokość wydatków związanych z bieżącymi i planowanymi remontami lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego są przedstawione w poniższej tabeli.

| <b>Koszty/lata</b>     | <b>2014</b>    | <b>2015</b>    | <b>2016</b>    | <b>2017</b>    | <b>2018</b>    |
|------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Bieżąca eksploatacja   | 100.000        | 90.000         | 90.000         | 80.000         | 80.000         |
| Remonty i modernizacje | 80.000         | 90.000         | 80.000         | 70.000         | 50.000         |
| Inwestycje             | 0              | 80.000         | 100.000        | 150.000        | 0              |
| Koszty zarządu         | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              |
| <b>Razem:</b>          | <b>180.000</b> | <b>260.000</b> | <b>270.000</b> | <b>300.000</b> | <b>130.000</b> |

#### **Rozdział 8.**

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

Zgodnie z w/w ustawą istotnym zadaniem gminy jest zabezpieczenie odpowiedniej ilości mieszkań socjalnych oraz mieszkań dla osób o niskich dochodach. Gmina winna utrzymać zasób lokali mieszkalnych łącznie z socjalnymi przynajmniej na poziomie około 55 - 60 mieszkań z istniejącej substancji, ponieważ ze względów ekonomicznych nie planuje się budowy nowych budynków mieszkalnych wielorodzinnych.

Dąży się również do prywatyzacji mieszkań o wyższym standardzie, ponieważ koszty zarządzania stają się niższe. Również sami właściciele bardziej troszczą się o budynki, w których mieszkają i których są właścicielami. W ramach działań mających na celu poprawę gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy planuje się sprzedaż lokali w budynkach wielorodzinnych, co w rezultacie pozwoli na zwiększenie środków na remonty budynków wielorodzinnych.

W przypadku remontu budynków i lokali nie przewiduje się zamiany lokali.

Gmina tworzy również warunki do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej poprzez sukcesywne wydzielanie i uzbrajanie terenów pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne.

Przewodniczący Rady Gminy  
Reńska Wieś

**Krystian Flegel**