

**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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. 2013 r., poz. 594, zm. poz. 645.), 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 (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.¹⁾) uchwala się, co następuje:

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

§ 2. Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy określa odrębna uchwała Rady Gminy.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Reńska Wieś

Krystian Flegel

¹⁾Dz. U. z 2005 r. Nr 69, poz. 626, Dz. U. z 2006 r. Nr 86, poz. 602, Nr 167, poz. 1193, Nr 249, poz. 1833, Dz. U. z 2007 r. Nr 128, poz. 902, Nr 173, poz. 1218, Dz. U. z 2010 r. Nr 3, poz. 13, Dz. U. z 2011 r. Nr 224, poz. 1342, Dz. U. z 2012 r. poz. 951, Dz. U. z 2013 r. poz. 1304

Załącznik do Uchwały Nr XXXVIII/244/14

Rady Gminy Reńska Wieś

z dnia 29 stycznia 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 (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm. #).

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 m².

Budynki mieszkalne położone są:

Lp.	Adres budynku	Powierzchnia lokali łącznie (w m ²)	Liczba lokali				
			OGÓŁE M	w tym z:			
				INSTALACJĄ 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.	Gierałtówice ul. Strażaków 13	64,00	1	1	1	1	1
4.	Gierałtówice ul. Główna 14	115,70	3	3	3	0	0
5.	Gierałtówice 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
	Ogółem:	2.962,32	59	54	46	40	11

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 eksmitowanej osobie, potrzeby w tym zakresie wzrosną w ciągu najbliższych 5 lat. Spowoduje to konieczność pozyskania nowych lokali mieszkalnych z przeznaczeniem na lokale socjalne.

Lokale socjalne położone są w Gierałtowicach przy ul. Głównej 14.

1. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu gminy Reńska Wieś w poszczególnych latach przedstawia się następująco:

Rok	Ilość budynków	Ilość lokali mieszk.	Ilość lokali socjalnych
2014	17	60	3
2015	17	61	4
2016	17	63	5
2017	17	64	5
2018	17	65	5

2. Ogólna ocena stanu technicznego zasobów mieszkaniowych: 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 %

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

Rodzaj remontów	2014 r.	2015 r.	2016 r.	2017 r.	2018 r.
Instalacje elektryczne	10.000	15.000	12.000	10.000	15.000
Remonty dekarские	10.000	15.000	20.000	10.000	12.000
Roboty malarskie	20.000	5.000	7.000	10.000	7.000
Instalacje wod.-kan.	15.000	5.000	10.000	10.000	10.000
Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	10.000	15.000	20.000	35.000	24.000
Inne roboty	12.000	5.000	6.000	10.000	8.000
Ogółem (tyś. zł.)	77.000	60.000	75.000	85.000	76.000

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 ich 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 nie pogorszonym 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.

Planuje się sprzedaż 4 lokali mieszkalnych w latach 2014 – 2018. Do sprzedaży lokali stosuje się bonifikaty ustanowione przez Radę Gminy Reńska Wieś odrębną uchwałą.

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/m², co nie przekracza 1% wartości odtworzeniowej. Cena 1m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego za III kwartał 2013 r. wynosiła: 3975 zł/m².

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/m²**. 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 różnicowaniu, 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. Czysze za najem lokali użytkowych.
3. Środki z budżetu Gminy (dotacje).
4. Inne wpływy.

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, przeznaczane 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.

Koszty/lata	2014	2015	2016	2017	2018
Bieżąca eksploatacja	30.000	37.000	38.000	39.000	40.000
Remonty budynków	77.000	60.000	75.000	85.000	76.000
Inwestycje	-	-	-	-	-
Koszty zarządzania	-	-	-	-	-

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, które w większości są wybudowane do roku 1940 i wymagają dużych nakładów finansowych na remonty, 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