

Projekt

z dnia 14 października 2013 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W KLUCZBORKU**

z dnia 30 października 2013 r.

**w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kluczbork
na lata 2014-2018**

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 15 i art.40 ust.1 i 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym

(Dz. U. z 2013r, poz.594 z późn.zm.) 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(tj. Dz. U z 2005r. Nr 31, poz.266 z późn. zm.), Rada Miejska w Kluczborku uchwała, co następuje:

§ 1. Uchwała się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem

Gminy Kluczbork na lata 2014-2018, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Kluczborka.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Kluczborku

Janusz Kędzia

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kluczbork lata 2014 -2018.

Artykuły powołane w niniejszym programie, bez bliższego określenia oznaczają artykuły ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 71 poz. 733 z późn. zm.).

Rozdział I

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach z podziałem na lokale mieszkalne, lokale socjalne oraz pomieszczenia tymczasowe.

1. Wielkość zasobów mieszkaniowych Gminy Kluczbork wg stanu na dzień 30 czerwca 2013 roku wynosi 679 lokali komunalnych o łącznej powierzchni użytkowej 31 849,49 m²

2. Mieszkania zlokalizowane są w 219 obiektach budowlanych, z czego 33 obiektami zarządza Miejski Zarząd Obiektów Komunalnych w Kluczborku, a pozostałymi 186 obiektami zarządzają zarządy bądź zarządcy poszczególnych wspólnot mieszkaniowych.

W powyższej ogólnej ilości lokali komunalnych znajduje się 68 lokali socjalnych o łącznej powierzchni użytkowej 2 247,14 m² oraz 2 pomieszczenia tymczasowe o powierzchni użytkowej 49,90 m². Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Kluczbork przedstawia Tabela Nr 1.

Średnia wielkość lokalu mieszkalnego kształtuje się w granicach 46,91 m² pow. użytkowej, natomiast średnia wielkość lokalu socjalnego wynosi 33,05 m² pow. użytkowej. W ogólnej liczbie lokali komunalnych 10% stanowią lokale socjalne, natomiast 0,3% to pomieszczenia tymczasowe.

TABELA NR 1.

WIELKOŚĆ ZASOBU MIESZKANIOWEGO								
Lp.	SPOSÓB ZARZĄDZANIA	Zasoby mieszkaniowe			Lokale socjalne		Lokale tymczasowe	
		Ilość obiektów	Ilość lokali	Pow . użytk. m ²	Ilość	Pow . użytk. m ²	ilość	Pow . użytk. m ²
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	MZOK KLUCZBORK	33	192	8737,17	30	1122,63	-	-
2	WSPÓLNOTY MIESZKANIOWE	186	487	23112,32	38	1124,51	2	49,9
RAZEM		219	679	31849,49	68	2247,14	2	49,9

Na łączną liczbę 679 mieszkań, 60 lokali znajduje się na terenach wiejskich zlokalizowanych w 19 obiektach. Z 33 obiektów zarządzanych przez Miejski Zarząd Obiektów Komunalnych 93,94 % to obiekty wybudowane przed 1945 rokiem. W obiektach komunalnych zlokalizowanych jest od 2 do 32 lokali mieszkalnych. Wybudowane zostały w technologii tradycyjnej ze stropami drewnianymi, więźbą dachową pokrytą dachówką lub papą, stolarką okienną najczęściej skrzynkową i wyposażone głównie w ogrzewanie piecowe. Wszystkie obiekty posiadają instalację elektryczną oraz wodno-kanalizacyjną. Na terenach wiejskich część obiektów podłączona jest do kanalizacji sanitarnej, część posiada przy obiektowe oczyszczalnie lub szamba.

Z uwagi na wiek obiektów mieszkalnych wymagane są bieżące remonty i modernizacje w szczególności związane z pokryciami dachowymi, ogrzewaniem i wentylacją, elewacjami, stolarką okienną i drzwiową. W części obiektów dokonano dobudowy wentylacji. Na przełomie lat 2011-2012 dokonano kapitalnego remontu i przebudowy budynku mieszkalnego w Kluczborku przy ulicy Mickiewicza 12a, uzyskując 8 lokali socjalnych. Z zasobu mieszkaniowego wyznacza się 2 obiekty przeznaczone do rozbiórki – Smardy Górne przy ulicy Mostowej 3a z uwagi na zły stan techniczny oraz Bąków Dobrzyny z uwagi na przebudowę drogi krajowej S-11.

3. Analizując stan techniczny obiektów i lokali komunalnych, konieczne jest przeprowadzanie dalszych remontów i modernizacji w takim standardzie i zakresie, aby można było zapewnić bezpieczne warunki lokalowe mieszkańcom z uwzględnieniem możliwości finansowych gminy oraz wspólnot mieszkaniowych. Stan techniczny wyposażenia lokali komunalnych w podstawowe instalacje przedstawiono w Tabeli Nr 2.

TABELA NR 2.

STAN TECHNICZNY WYPOSAŻENIA LOKALI KOMUNALNYCH			
L.p.	RODZAJ INSTALACJI LUB URZĄDZENIA	PROCENT WYPOSAŻENIA	UWAGI MZOK + WSP.
1	2	3	4
1	Instalacja elektryczna	100,00%	
2	Instalacja wodociągowa	100,00%	
3	Podłączenie kanalizacji sanitarnej	100,00%	4,27 % szamba
4	WC w lokalach	70,55%	147 + 332
5	Łazienki	63,92%	132 + 302
6	Instalacje gazowe	69,22%	94 + 376
7	Instalacja centralnego ogrzewania	24,89%	76 + 93
8	Ogrzewanie piecowe	73,93%	108 + 394
9	Ogrzewanie elektryczne	1,18%	8 + -

4. Uwzględniając potrzeby oraz możliwości finansowe Gminy Kluczbork przewiduje się wybudowanie w latach 2016 – 2018 , 24 nowych mieszkań komunalnych stosownie do uchwały Nr XXXI/345/13 Rady Miejskiej dotyczącej wieloletniej prognozy finansowej. Jednocześnie w odniesieniu do lat poprzednich zwiększono ilość lokali socjalnych do 68 w roku 2013 oraz utworzono 2 pomieszczenia tymczasowe. Ponadto stworzono warunki umożliwiające dalszy wzrost ilości lokali socjalnych do 114, typując 7 obiektów mieszkalnych z przeznaczeniem na lokale socjalne zgodnie z podjętą uchwałą Nr XXXIV/334/05 Rady Miejskiej w Kluczborku. Podyktowane jest to dużym zapotrzebowaniem na lokale socjalne. Natomiast wzrost liczby pomieszczeń tymczasowych uzależniony będzie od bieżących potrzeb.

Prognozę wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Kluczbork na lata 2014 – 2018 przedstawiono w Tabeli nr 3,

TABELA NR 3.

LP.	ROK	ZASOBY MIESZKANIOWE - LOKALE					UWAGI STAN NA DZIEŃ
		OGÓŁEM	SOCJALNE	TYMCZASOWE	DO SPRZEDANIA	NOWO BUDOWANE	
1	2	2	4	5	6	7	8
1	2013	679	68	2	-	-	30.06.13
2	2013	675	68	2	4	-	31.12.13
3	2014	663	73	2	12	-	31.12.14
4	2015	651	78	2	12	-	31.12.15
5	2016	651	83	2	12	12	31.12.16
6	2017	651	88	2	12	12	31.12.17
7	2018	639	93	2	12	-	31.12.18

Rozdział II

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

Analizując stan techniczny budynków i lokali zasobu mieszkaniowego Gminy Kluczbork, ustalono wielkość potrzeb remontowych i modernizacyjnych z podziałem na kolejne lata, co przedstawiono w Tabeli nr 4. Część obiektów będąca w rejestrze zabytków została objęta lub będzie objęta programem rewitalizacji zgodnie z opracowanym programem „Lokalny Program Rewitalizacji Miasta Kluczborka 2009-2015”. Część w/w obiektów ma możliwość dofinansowania niezbędnych remontów z budżetu gminy w wysokości c. a, 50 % wartości robót.

TABELA NR 4.

PLANOWANA WIELKOŚĆ POTRZEB REMONTOWYCH I MODERNIZACYJNYCH							
Lp.	RODZAJ PRAC REMONTOWYCH i MODERNIZACYJNYCH	ROK w tys.					RAZEM w tys. zł.
		2014	2015	2016	2017	2018	
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Roboty ogólnobudowlane	83,4	50,0	50,0	50,0	30,0	263,4
2	Kominy i piece	96,0	57,5	57,5	57,5	34,5	303,0
3	Stolarka okienna i drzwiowa	73,4	82,2	65,8	47,4	32,6	301,4
4	Elewacje i docieplenie	29,5	129,9	105,9	112,5	73,5	451,3
5	Instalacje wodno-kanalizacyjne	40,0	30,0	30,0	30,0	18,0	148,0
6	Instalacje elektryczne	33,4	20,0	20,0	20,0	12,0	105,4
7	Instalacje gazowe	20,9	12,5	12,5	12,5	7,5	65,9
8	Pokrycia dachowe	188,6	62,5	56,9	59,3	237,5	604,8
9	Inne	23	23	21	55	7	129
RAZEM		588,2	467,6	419,6	444,2	452,6	2372,2

Rozdział III

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

1. Planowaną sprzedaż lokali komunalnych przedstawiono w kolumnie 6 Tabeli nr 3, przyjmując średnioroczną sprzedaż 12 lokali mieszkalnych, co pozwoli uzyskać c. a. 338 tysięcy złotych rocznie. Sprzedaż mieszkań komunalnych realizowana jest w oparciu o uchwałę Nr IV/29/02 Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 30 grudnia 2002 roku w sprawie zasad zbywania lokali mieszkalnych stanowiących zasób Gminy Kluczbork.

2. Preferowana jest sprzedaż lokali mieszkalnych zlokalizowanych w wspólnotach mieszkaniowych, a w szczególności ostatnie lokale gminne w poszczególnych wspólnotach. W 186 wspólnotach Gmina posiada 71,72 % zasobów mieszkaniowych. Do 2002 roku w ramach szerokiej prywatyzacji sprzedano 1679 lokali komunalnych, w latach 2003 – 2008 sprzedano 160 lokali, w latach 2009 – 2013 sprzedano 92 lokale. Zaznacza się wyraźną tendencję spadkową w ilości sprzedawanych lokali. Ponadto nie umożliwia się sprzedaży lokali mieszkalnych znajdujących się w obiektach przebudowanych z adaptacją na lokale mieszkalne, wykonane po 1 stycznia 2004 roku stosownie do uchwały Nr VI/64/07 Rady Miejskiej z dnia 28 marca 2007 roku oraz mieszkań zlokalizowanych w obiektach wytypowanych na wynajem jako lokale socjalne, zgodnie z uchwałą Nr XXXIV/334/05 Rady Miejskiej z dnia 26 stycznia 2005 roku. Wyznacza się do sprzedaży wolnorynkowej obiekt mieszkalny dwu lokalowy zlokalizowany w Kluczborku przy ulicy Opolska 14. Pozyskane lokale mieszkalne o powierzchni przekraczającej 80 m² p. u, z uwagi na koszty ich utrzymania, przeznacza się do sprzedaży wolnorynkowej bądź do adaptacji na mniejsze lokale socjalne. Pomieszczenia nie spełniające wymogów lokalu mieszkalnego również wyznacza się do sprzedaży.

Rozdział IV.

Zasady polityki czynszowej.

1. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- a) za lokale mieszkalne typu stałego,
- b) za lokale socjalne,
- c) za pomieszczenia tymczasowe,

które opłacają najemcy mieszkaniowego zasobu gminy.

2. Czynsz powinien obejmować podatek od nieruchomości, ubezpieczenie, koszty administrowania, koszty konserwacji i remontu, koszty założenia opomiarowania poboru wody wraz z opłatą abonamentową, koszty utrzymania technicznego obiektu, koszty utrzymania zieleni, koszty utrzymania części wspólnych obiektu, w tym opłaty za utrzymanie czystości, energię elektryczną i ciepłą w częściach wspólnych obiektu.

3. Stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania ustala Burmistrz Miasta Kluczborka, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość, określonych w art. 7 ustawy. Projekt zarządzenia Burmistrza w sprawie stawek czynszu za lokale mieszkalne, opiniowany jest przez Radę Miejską.

4. Podwyższanie czynszu za użytkowanie lokalu może być dokonywane nie częściej niż, co sześć miesięcy (art. 9 ust. 1 ustawy).

5. Planuje się wprowadzić stopniowe podwyższanie stawek czynszowych, począwszy od roku 2015 o 10 %, a następnie corocznie minimum o 5% celem zagwarantowania pokrycia kosztów eksploatacyjnych lokali określonych w pkt. 2 niniejszego rozdziału. Aktualnie przychody z czynszów nie pokrywają kosztów finansowania gospodarki mieszkaniowej, co przedstawiono w Tabeli Nr 6.

6. Wysokość czynszu za lokale socjalne nie może przekroczyć 50 % wartości najniższej stawki czynszowej obowiązującej w gminnym zasobie mieszkaniowym.

7. Dla zasobu mieszkaniowego Gminy Kluczbork wysokość czynszu ustalono w przedziale od 0,54 % do 1,53 % wartości odtworzeniowej budynku, tj. od 1,58 do 4,50 zł./m². (Wartość odtworzeniowa 1 m² pow. użytkowej według Obwieszczenia Wojewody Opolskiego w Dzienniku Urzędowym z dnia 28 marca 2013 roku). Stawka za najem lokalu socjalnego wynosi 0,79 zł./m² p.u., natomiast średnioważony czynsz w gminie wynosi 2,70 zł./m², co nie pokrywa kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego. Nie przewiduje się obniżek stawek czynszowych. Należy

dążyć do ich zwiększania uwzględniając możliwości finansowe i sytuację materialną najemców.

8. Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie odpowiadające wysokości czynszu jakie gmina mogłaby otrzymać z tytułu najmu lokalu.

9. Stawkę czynszu za pomieszczenie tymczasowe ustala Burmistrz Miasta Kluczborka odrębnym zarządzeniem.

Rozdział V.

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

1. Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kluczbork, powierzono jej jednostce organizacyjnej Miejskiemu Zarządowi Obiektów Komunalnych w Kluczborku. Cały zasób mieszkaniowy zlokalizowany jest w 219 obiektach mieszkalnych co przedstawiono w Tabeli Nr 1. W 33 obiektach zarząd sprawuje Gmina - Miejski Zarząd Obiektów Komunalnych w liczbie tej 24 obiekty stanowią w 100 % własność gminy, natomiast pozostałe 9, to małe obiekty o łącznej liczbie lokali wyodrębnionych i niewyodrębnionych od 2 do 5 lokali. Pięć lokali mieszkalnych znajduje się w gminnych obiektach oświatowych. Większość lokali 72 % zlokalizowanych jest w 186 wspólnotach mieszkaniowych, w których Gmina posiada udziały w przedziale od 3,23 % do 85,18 %, zarząd nad nimi sprawują poszczególne zarządy wspólnot posiadając najczęściej zawarte umowy o zarządzanie nieruchomością wspólną przez licencjonowanych zarządców. W małych wspólnotach dopuszcza się zarządzanie przez wszystkich właścicieli. Przy powstaniu dużej wspólnoty zaleca się niezwłoczne powołanie zarządu wspólnoty i ewentualny wybór zarządcy nieruchomością wspólną.

2. Zarządca MZOK budynkami komunalnymi samodzielnie podejmuje decyzje w zakresie:

1) Bieżącej eksploatacji budynków obejmującej:

- a) utrzymanie w należytym stanie porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku służących do wspólnego użytku oraz jego otoczenie poprzez wywóz nieczystości stałych i płynnych, sprzątanie pomieszczeń wspólnego użytkowania, usuwania śniegu, likwidacji sopli z dachów, przeprowadzania ewentualnych dezynfekcji, dezynsekcji i deratyzacji,
- b) wykonywanie bieżącej konserwacji i remontów obiektu i pomieszczeń wspólnego użytkowania, naprawy instalacji i urządzeń oraz usuwania awarii i jej skutków,
- c) przeprowadzanie okresowych przeglądów technicznych obiektu i lokali zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego wraz z typowaniem niezbędnych remontów,
- d) prowadzenie dokumentacji technicznej i eksploatacyjnej obiektu.

2) Obsługi lokatorów mieszkań obejmującej:

- a) prowadzenie ewidencji właścicieli i najemców mieszkań,
- b) przygotowanie umów najmu oraz ich zawieranie po uzyskaniu pozytywnej opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej,
- c) naliczanie czynszu i innych opłat za eksploatację lokalu, przyjmowanie i przekazywanie lokali najemcom w oparciu o protokoły zdawczo - odbiorcze, prowadzenie dokumentacji mieszkań, przyjmowanie oraz egzekwowanie czynsz - opłat, wypowiedanie zawartych umów w przypadkach ustawowo określonych,
- d) prowadzenie obsługi i dokumentacji ekonomiczno - finansowej.

3. Nie przewiduje się zmian w sposobie dotychczasowego zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Rozdział VI.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są wpływy z czynszów za najem lokalu, inne opłaty za używanie lokali, wpływy ze sprzedaży lokali komunalnych oraz wpływy z budżetu gminy. Planowy poziom wpływów w latach 2014 – 2018 przedstawiono w Tabeli Nr 5.

TABELA NR 5.

PLANOWANY POZIOM WPLYWÓW							
Lp.	ŹRÓDŁA FINANSOWANIA	ROK - w tys. zł					UWAGI
		2014	2015	2016	2017	2018	
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Wpływy z czynszu i innych opłat	1471,0	1600,0	1632,0	1709,0	1541,0	Inflacja 3 %
2	Wpływ ze sprzedaży lokali	348,0	358,0	368,0	382,0	392,0	Inflacja 3 % do opłat
3	Wpływy z budżetu gminy	273,2	41,6	-	-	138,6	
RAZEM		2100,2	1999,6	2000,0	2091	2071,6	

Rozdział VII.

Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty eksploatacji, koszty remontowe i modernizacyjne oraz koszty zarządu nieruchomością wspólną.

Wielkość planowanych kosztów w/w przedstawiono w Tabeli Nr 6.

TABELA NR 6.

WIELKOŚĆ PLANOWANYCH KOSZTÓW							
L.P	OPIS KOSZTÓW	ROK w tys. zł					UWAGI
		2014	2015	2016	2017	2018	
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Zaliczki na utrzymanie nieruchomości wspólnej	709,0	720,0	729,0	738,0	747,0	
2	Remonty i modernizacje	588,2	467,6	419,6	444,2	452,6	
3	Koszty eksploatacyjne	803,0	812,0	835,0	866,0	872,0	Inflacja 3 %
RAZEM		2100,2	1999,6	1983,6	2048,2	2071,6	

Rozdział VIII.

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

1. Bieżąca analiza potrzeb lokalowych wskazuje potrzebę systematycznego zwiększania ilości lokali socjalnych.

2. W miarę bieżących potrzeb zwiększanie ilości pomieszczeń tymczasowych.

3. Należy dążyć do maksymalnego egzekwowania należności z tytułu czynszów i innych opłat związanych z użytkowaniem i eksploatacją lokali mieszkalnych. Podstawowe działania w tym zakresie to: wzywianie dłużników do dobrowolnej zapłaty zaległych należności, zawieranie porozumień o ich spłacie, a w przypadku braku skutku w/w działań kierowanie roszczeń gminy na drogę postępowania sądowego i egzekucyjnego. W przypadku osób będących w trudnej sytuacji finansowej, długotrwale zalegających z opłatami, nie posiadających stałego źródła dochodu, zaleca się stworzenie możliwości odpracowania zaległości czynszowych.

4. W związku z koniecznością rozbiórki dwóch budynków mieszkaniowych, należy najemcom zabezpieczyć lokale zamienne.

5. Prowadzenie racjonalnej polityki zamian lokali mieszkalnych pomiędzy najemcami z uwzględnieniem ilości osób gospodarstwa domowego oraz sytuacji materialnej najemców.

6. W przypadku uzyskania lokalu o powierzchni c. a. 80 m² zaleca się adoptować je w miarę możliwości, na mniejsze lokale socjalne.

7. Preferuje się sprzedaż ostatniego lokalu komunalnego we wspólnocie mieszkaniowej.

8. Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, obejmujące kryteria wyboru osób, uwzględniające wysokość dochodu, warunki bytowe, tryb rozpatrywania wniosków oraz inne wymagania i kryteria reguluje uchwała Rady Miejskiej w Kluczborku Nr IX/59/2003 z dnia 30 kwietnia 2003 roku wraz z późniejszymi zmianami.