

Projekt

z dnia 13 grudnia 2018 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W KLUCZBORKU**

z dnia 20 grudnia 2018 r.

**w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy
Kluczbork na lata 2019-2023**

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 15 i art. 40 ust.1 i 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994 z późn. zm.) oraz art.21 ust.1 pkt 1 i ust.2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2018 r. poz. 1234 późn. zm.), Rada Miejska w Kluczborku uchwała, co następuje:

§ 1. Uchwała się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kluczbork na lata 2019-2023, 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

Załącznik do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Kluczborku

z dnia 20 grudnia 2018 r.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kluczbork na lata 2019 - 2023

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. z 2018 r. poz. 1234 późn. zm.)

Rozdział I

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

1. Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Kluczbork wg stanu na dzień 31 października 2018 roku wynosi 613 lokali komunalnych o łącznej powierzchni użytkowej 28 663 m².

2. Mieszkania zlokalizowane są w 221 obiektach budowlanych, z czego 29 obiektami zarządza Miejski Zarząd Obiektów Komunalnych w Kluczborku, a pozostałymi 186 obiektami zarządzają zarządy bądź zarządcy poszczególnych wspólnot mieszkaniowych.

3. W powyższej ogólnej ilości lokali komunalnych znajduje się 81 lokali socjalnych o łącznej powierzchni użytkowej 3004,44 m², 2 pomieszczenia tymczasowe o powierzchni użytkowej 34,04 m² oraz 2 mieszkania chronione o powierzchni użytkowej 138,34 m². Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Kluczbork przedstawia Tabela Nr 1. Średnia wielkość lokalu mieszkalnego kształtuje się w granicach 46,76 m² pow. użytkowej, natomiast średnia wielkość lokalu socjalnego wynosi 37,09 m² pow. użytkowej. W ogólnej liczbie lokali komunalnych 13% stanowią lokale socjalne, natomiast 0,3% to pomieszczenia tymczasowe i 0,3% to mieszkania chronione.

WIELKOŚĆ ZASOBU MIESZKANIOWEGO

TABELA NR 1.

l.p.	Zasoby mieszkaniowe	Zasoby mieszkaniowe		Lokale socjalne		Lokale tymczasowe		Lokale chronione	
		ilość lokali	pow. użyt. m ²	ilość lokali	pow. użyt. m ²	ilość lokali	pow. użyt. m ²	ilość lokali	pow. użyt. m ²
1	MZOK	182	8 203,91	0	0	39	1 516,29	2	138,34
2	WSPÓLNOTY MIESZKANIOWE	431	20 478,68	2	45,77	42	1.488,15	0	0
3	RAZEM	613	28 662,51	2	45,77	81	3004,44	2	138,34

Na łączną liczbę 613 mieszkań, 51 lokali znajduje się na terenach wiejskich zlokalizowanych w 17 obiektach, z których 10 zarządzanych jest przez Miejski Zarząd Obiektów Komunalnych. Większość budynków wybudowana została 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 przyobiektywne oczyszczalnie ścieków 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 1 obiekt przeznaczony do rozbioru – Bąków Dobrzyny, z uwagi na zły stan techniczny oraz planowaną budowę drogi krajowej S-11.

4. Analizując stan techniczny obiektów i lokali komunalnych, konieczne jest przeprowadzanie dalszych remontów i modernizacji w takim 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.

STAN TECHNICZNY WYPOSAŻENIA LOKALI KOMUNALNYCH

TABELA NR 2.

L.P.	RODZAJ INSTALACJI	PROCENT WYPOSAŻENIA	UWAGI
1	Instalacja elektryczna	100,00%	
2	Instalacja wodociągowa	100,00%	
3	Podłączenie kanalizacji sanitarnej	96,69%	1,3 % szamba
4	WC w lokalach	77,65%	476 lokali
5	Łazienki	72,10%	442 lokali
6	Instalacje gazowe	78,96%	484 lokali
7	Instalacja centralnego ogrzewania	29,04%	178 lokali
8	Ogrzewanie piecowe	69,82%	428 lokali
9	Ogrzewanie elektryczne	1,18%	8 lokali

5. W odniesieniu do lat poprzednich zwiększono ilość lokali socjalnych do 81 oraz utrzymuje się w dyspozycji 2 pomieszczenia tymczasowe. W 2018 r. z zasobu mieszkaniowego wyodrębniono 2 lokale z przeznaczeniem na mieszkania chronione, a w 2019 r. planuje się pozyskanie kolejnego lokalu z przeznaczeniem na lokal chroniony. Lokale chronione pozostają w dyspozycji Ośrodka Pomocy Społecznej w Kluczborku. Przewiduje się w kolejnych latach dalszy wzrost ilości lokali socjalnych do 120, a część z nich utrzymywana jest w 7 obiektach mieszkalnych z przeznaczeniem na lokale socjalne, zgodnie z podjętą uchwałą Nr XXXIV/334/05 Rady Miejskiej w Kluczborku. Powyższe podyktowane jest dużym zapotrzebowaniem na lokale socjalne, natomiast wzrost liczby pomieszczeń tymczasowych uzależniony będzie od bieżących potrzeb.

Prognozę wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Kluczbork na lata 2019 – 2023 przedstawiono w Tabeli nr 3

TABELA NR 3.

lp.	Rok	ZASOBY MIESZKANIOWE - LOKALE						Dane na dzień
		ogółem	socjalne	tymczasowe	chronione	do sprzedaży	nowobudowane	
1	2017	626	84	2	0	14	0	31.12.2017
2	2018	613	91	2	2	14	0	31.10.2018
3	2019	601	95	2	3	12	0	31.12.2019
4	2020	589	99	2	3	12	0	31.12.2020
5	2021	577	105	2	3	12	0	31.12.2021
6	2022	565	115	2	3	12	0	31.12.2022

7	2023	553	120	2	3	12	0	31.12.2023
---	------	-----	-----	---	---	----	---	------------

Rozdział II

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

Głównym celem Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kluczbork na lata 2019-2023 jest poprawa stanu technicznego lokali i budynków wchodzących w skład tego zasobu.

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 we wspólnotach mieszkaniowych ma możliwość dofinansowania niezbędnych remontów z budżetu gminy w wysokości do 50 % wartości robót. Zakłada się prowadzenie dalszym prac rewitalizacyjnych budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w przypadku powstania programu finansującego w całości lub części takie przedsięwzięcia.

Istnieje konieczność powiększenia zasobu lokali socjalnych poprzez budowę nowych obiektów na potrzeby osób, które uprawnione zostały do przydziału gminnego lokalu socjalnego na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Kluczborku Nr IX/59/2003 z dnia 30 kwietnia 2003r. wraz z późniejszymi zmianami oraz wobec których sądy powszechne orzekają eksmisję, w większości zobowiązując gminę do zapewnienia tym osobom lokalu socjalnego.

PLANOWANA WIELKOŚĆ POTRZEB REMONTOWYCH I MODERNIZACYJNYCH

TABELA NR 4.

L.P.	RODZAJ PRAC REMONTOWYCH i MODERNIZACYJNYCH	R O K (tys.)					RAZEM (tys. zł)
		2019	2020	2021	2022	2023	
1	Roboty ogólnobudowlane	218,3	104,0	78,8	72,5	59,9	533,6
2	Kominy i piece	35,0	89,8	68,0	62,6	51,7	307,1
3	Stolarka okienna i drzwiowa	130,4	133,3	101,0	92,9	76,7	534,2
4	Elewacje i docieplenie	176,0	264,8	200,6	184,6	152,5	978,5
5	Instalacje wodno-kanalizacyjne	87,8	30,6	23,2	21,4	17,6	180,7
6	Instalacje elektryczne	60,1	81,1	61,4	56,5	46,7	305,8
7	Instalacje gazowe	232,7	20,5	15,5	14,3	11,8	294,7
8	Pokrycia dachowe	184,5	174,2	132,0	121,4	100,3	712,3
9	Inne	114,3	40,8	30,9	28,4	23,5	237,9
	RAZEM	1239,1	939,1	711,4	654,5	540,7	4084,8

Rozdział III.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

1. Planowaną sprzedaż lokali komunalnych przedstawiono w Tabeli nr 3, przyjmując średniorocznie sprzedaż 12 lokali mieszkalnych, co pozwoli uzyskać ok 449 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 r. 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 70,30% 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 100 lokali, w latach 2014 – 2018 sprzedano 69 lokali. Zaznacza się wyraźną tendencję spadkową w ilości sprzedawanych lokali. 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 r.

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 r.

3. Pozyskane lokale mieszkalne o powierzchni przekraczającej 80 m² p.u., z uwagi na koszty ich utrzymania, przeznaczają się do sprzedaży wolnorynkowej bądź do adaptacji na mniejsze lokale socjalne, przy uwzględnieniu możliwości technicznych. Pomieszczenia nie spełniające wymogów lokalu mieszkalnego również wyznaczają 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 odpłacają 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. W sprawie dotyczącej podwyższenia stawek czynszu w mieszkaniowym zasobie Gminy Kluczbork opinie wyraża Rada Miejska.

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

5. Planuje się wprowadzić 15% podwyżkę czynszu od 01 stycznia 2019 r. oraz stopniowe podwyższanie stawek czynszowych od 5% - do 10% corocznie, począwszy od roku 2020, celem zagwarantowania pokrycia kosztów eksploatacyjnych lokali określonych w pkt. 2 niniejszego rozdziału. Przychody z czynszów nie pokrywają całych 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 0,69% do 1,97% kwoty wartości odtworzeniowej budynku, tj. od 1,58 do 4,50 zł./m². (Wartość odtworzeniowa 1m² pow. użytkowej według Obwieszczenia Wojewody Opolskiego w Dzienniku Urzędowym z dnia 28 marca 2018 r.). Stawka za najem lokalu socjalnego wynosi obecnie 0,79 zł./m² p.u., (po 15% podwyżce 0,92zł/m²), 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 zwiększania stawek czynszu do 3% wartości odtworzeniowej, 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 i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

1. Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kluczbork, powierzono jednostce organizacyjnej Miejskiemu Zarządowi Obiektów Komunalnych w Kluczborku. Cały zasób mieszkaniowy zlokalizowany jest w 221 obiektach mieszkalnych. W 29 obiektach zarząd sprawuje Gmina - Miejski Zarząd Obiektów Komunalnych, w liczbie tej 23 obiekty stanowią w 100% własność gminy. Siedem lokali mieszkalnych znajduje się w gminnych obiektach oświatowych. Większość lokali 70,30% 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 budynkami komunalnymi - MZOK, 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 otoczenia 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 obiektów i pomieszczeń wspólnego użytkowania, naprawy instalacji i urządzeń oraz usuwania awarii i jej skutków, zgodnie z art. 6 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
- 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 czynszu - 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 2019 – 2023 przedstawiono w Tabeli Nr 5.

Tabela Nr 5.

PLANOWANY POZIOM WPLYWÓW							
L.P.	ŹRÓDŁA FINANSOWANIA	ROK (w tys. zł)					UWAGI
		2019	2020	2021	2022	2023	
1	Wpływy z czynszu i innych opłat	1682,0	1865,0	1870,0	1890,0	1977,0	Inflacja 3%
2	Wpływy ze sprzedaży lokali	320,0	356,0	366,0	372,0	378,0	inflacja 3%
3	Wpływy z budżetu gminy	0	0	26,0	42,0	0	
RAZEM		2002,0	2221,0	2262,0	2304,0	2355,0	

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
		2019	2020	2021	2022	2023	
1	Zaliczki na utrzymanie nieruchomości wspólnej	824,0	855,0	860,0	869,0	880,0	
2	Remonty i modernizacje	280,0	440,0	449,0	454,0	460,0	
3	Koszty eksploatacyjne	898,0	926,0	953,0	981,0	1 015,0	Inflacja 3%
RAZEM		2002,0	2221,0	2262,0	2304,0	2355,0	

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. Pozyskanie 1 lokalu mieszkalnego z przeznaczeniem na mieszkanie chronione.

4. 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, stworzono możliwości odpracowania zaległości czynszowych poprzez wykonywanie drobnych prac porządkowych na rzecz gminy.

5. W związku z koniecznością rozbiórki jednego budynku mieszkalnego, należy najemcy zabezpieczyć lokal zamienny.

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

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

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

9. 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.