

UCHWAŁA Nr XVIII/118/08
Rady Miejskiej w Leśnicy
z dnia 29 lutego 2008 r.
w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym
zasobem Gminy Leśnica na lata 2008 - 2012

Na podstawie 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 2005 r. Nr 31 poz. 266, z 2006 r. Nr 86, poz. 602, Nr 94, poz. 657, Nr 167, poz. 1193 i Nr 249, poz. 1833 oraz z 2007 r. Nr 128, poz. 902 i Nr 173 poz. 1218), uchwała się, co następuje:

§1. Uchwała się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Leśnica na lata 2008-2012.

Rozdział 1. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale

Zasób mieszkaniowy Gminy Leśnica tworzą lokale mieszkalne znajdujące się w 29 budynkach stanowiących w całości własność gminy lub będących współwłasnością gminy i osób fizycznych oraz lokale mieszkalne zlokalizowane w jednym budynku stanowiącym własność osób nieznanych z miejsca pobytu, który zarządzany jest przez Zakład Gospodarki Komunalnej na podstawie przepisów Kodeksu cywilnego o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia. Gmina Leśnica podjęła działania zmierzające do ustalenia właściciela tego budynku w celu przekazania mu nieruchomości w zarząd, bądź prowadzące do regulacji stanu prawnego budynku np. poprzez jego komunalizację.

Poniższa tabela nr 1 przedstawia zestawienie zbiorcze lokali mieszkalnych oraz lokali użytkowych, ponieważ dochody z tych lokali mają ścisły związek z utrzymaniem zasobów mieszkaniowych, co będzie uwzględnione w dalszej części programu wieloletniego (rozdział 6, tabela 10).

Tabela 1. Zestawienie zbiorcze lokali komunalnych wg stanu na dzień 31 grudnia 2007 roku

	Lokale mieszkalne	Lokale socjalne	Lokale wynajmowane na czas trwania stosunku pracy	Lokale użytkowe	Garáže	SUMA (bez garaży)
Ilość (szt.)	120	2	2	30	10	154
Powierzchnia (m ²)	6491,32	48,00	113,10	3119,62	289,88	10 061,92

Na lokale socjalne przeznaczane 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 praktycznie każdej eksmitywanej osobie, potrzeby w tym zakresie wzrosną w ciągu najbliższych 5 lat. Spowoduje to pilną konieczność pozyskania lokali mieszkalnych z przeznaczeniem na lokale socjalne.

Aktualne potrzeby w zakresie ilości lokali komunalnych, szacowane na podstawie ilości prowadzonych spraw i ilości złożonych wniosków mieszkaniowych, wynoszą około 8, w tym 4 lokale socjalne.

Tabela 2. Prognozowana wielkość mieszkaniowego zasobu gminy na lata 2008 – 2012 z podziałem na lokale socjalne, lokale wynajmowane na czas trwania stosunku pracy oraz pozostałe lokale

Rok	Ogólna ilość lokali mieszkalnych	w tym	
		Lokale mieszkalne wynajmowane na czas trwania stosunku pracy	Lokale socjalne
2008	124	2	2
2009	120	2	5
2010	117	2	7
2011	115	2	9
2012	115	2	9

Zmniejszenie zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2008 – 2012 będzie wynikiem prowadzonej preferencyjnej sprzedaży lokali mieszkalnych omówionej szczegółowo w rozdziale 3.

Zbywanie lokali, szczególnie tych znajdujących się w złym stanie technicznym jest prowadzone sukcesywnie od wielu lat. W ten sposób gmina realizuje plan zmniejszenia posiadanego zasobu mieszkaniowego do takiego poziomu, który zabezpieczy odpowiednią ilość mieszkań w relatywnie dobrym stanie technicznym. W latach 2003 do 2007 łącznie sprzedano 30 lokali o powierzchni użytkowej 2 192,06 m².

Tabela 3. Wykaz sprzedanych lokali komunalnych w latach 2003 – 2007

Rok	Ilość lokali mieszkalnych sprzedanych	Powierzchnia sprzedanych lokali mieszkalnych ogółem (m ²)
2003	4	256,65
2004	16	1044,68
2005	1	99,22
2006	8	595,19
2007	1	196,35
SUMA:	30	2 192,06

Budynki znajdujące się w mieszkaniowym zasobie gminy w latach ubiegłych były remontowane w różnym zakresie. W części zasobu przeprowadzono remonty kapitalne, zwiększając tym samym ilość lokali o wyższym od obecnego standardzie. To jednak, okazało się przeszkodą dla potencjalnych najemców, gdyż czynsz w tych lokalach okazał się zbyt wysoki, przez co mieszkania te przez długi okres czasu pozostawały niezasiedlone.

W związku z powyższym, działania Gminy Leśnica jako właściciela zasobów i Zakładu Gospodarki Komunalnej jako zarządcy, skupiają się na wykonywaniu niezbędnych remontów w celu zachowania zasobów mieszkaniowych w stanie niepogorszonym oraz ewentualnym tworzeniu nowych mieszkań, ale o małej powierzchni użytkowej i możliwie niskim standardzie. Nowe mieszkania mogą być tworzone w przypadku np. koniecznego remontu dachu, gdzie na dotychczas niezamieszkałym poddaszu mogą zostać wybudowane nowe lokale.

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

W tabeli nr 4 przedstawiono strukturę wiekową budynków, a w tabeli nr 5 stopień wyposażenia lokali w podstawowe instalacje i urządzenia.

Tabela 4. Struktura wiekowa budynków

Okres w którym oddano do użytkowania budynek	Procentowy udział w mieszkaniowym zasobie gminy (%)
do roku 1940	93,55
lata 1951 do 1960	6,45

Tabela 5. Stopień wyposażenia mieszkań w podstawowe instalacje i urządzenia

Rodzaj instalacji lub wyposażenia	Ilość lokali (szt.)	Procentowy udział w mieszkaniowym zasobie gminy (%)
Instalacje elektryczne	124	100%
Instalacja wodociągowo-kanalizacyjna w lokalu	117	94%
Instalacja wodociągowo-kanalizacyjna w budynku	9	6%
W.C. w lokalu	91	73%
W.C. w budynku	27	22%
W.C. poza budynkiem	6	5%
Łazienka w lokalu	88	71%
Łazienka w budynku	3	2%
Centralne ogrzewanie obsługiwane przez najemcę	7	6%
Centralne ogrzewanie obsługiwane przez zarządcę	13	10%
Instalacja gazowa	4	3%

Rozdział 2. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata

Potrzeby remontowe i modernizacyjne w budynkach należących do zasobu mieszkaniowego gminy, zarządzanych w jej imieniu przez Zakład Gospodarki Komunalnej w Leśnicy, ustalone zostały na podstawie dokonywanych przeglądów technicznych. Poniższa tabela przedstawia potrzeby remontowe w układzie branżowym, z uwzględnieniem priorytetów wynikających z wymogów bezpieczeństwa i zasad gospodarności.

Tabela 6. Potrzeby remontowe w budynkach komunalnych

Zakres remontu	Koszt ogółem (zł)
Dach	608 800,00
Elewacja	426 050,00
Stolarka okienna	85 750,00
Stolarka drzwiowa	21 050,00
Schody	60 000,00
Zagospodarowanie terenu	175 300,00
Wentylacja	33 200,00
Instalacje wod-kan	48 000,00
Instalacje gazowe	500,00
Instalacje elektryczne i odgromowe	70 000,00
Inne	139 241,00
Remont dachu i adaptacja poddasza	473 592,00
Łączny koszt remontów	2 141 483,00

W okresie najbliższych pięciu lat zakres remontów niezbędnych do dalszego korzystania z wszystkich nieruchomości i ich utrzymania w stanie niepogorszonym oszacowano na kwotę 2 141 482,61zł.

Przedstawiony poniżej plan remontów mieszkaniowego zasobu gminy w najbliższych 5 latach uwzględnia wykorzystanie na ich realizację środków finansowych pochodzących z czynszów oraz z budżetu gminy, które określone zostały szczegółowo w rozdziale 6.

Tabela 7. Plan remontów budynków

Wyszczególnienie	Plan	Prognoza				
	2008	2009	2010	2011	2012	Ogółem
Łączne środki w dyspozycji w danym roku	604 076,00	373 959,80	380 261,81	387 498,72	395 686,28	2 141 482,61
Dach	40 974,00	141 956,00	141 956,00	141 956,00	141 958,00	608 800,00
Elewacja	0,00	106 550,00	106 500,00	106 500,00	106 500,00	426 050,00
Stolarka okienna	0,00	21 437,00	21 437,00	21 437,00	21 439,00	85 750,00
Stolarka drzwiowa	4 210,00	4 210,00	4 210,00	4 210,00	4 210,00	21 050,00
Schody	20 000,00	10 000,00	10 000,00	10 000,00	10 000,00	60 000,00
Zagospodarowanie terenu	35 060,00	35 060,00	35 060,00	35 060,00	35 060,00	175 300,00
Wentylacja	6 640,00	6 640,00	6 640,00	6 640,00	6 640,00	33 200,00
Instalacje wod-kan	9 600,00	9 600,00	9 600,00	9 600,00	9 600,00	48 000,00
Instalacje gazowe	0,00	500,00	0,00	0,00	0,00	500,00
Instalacje elektryczne i odgromowe	14 000,00	14 000,00	14 000,00	14 000,00	14 000,00	70 000,00
Inne	0,00	24 006,80	30 858,81	38 095,72	46 279,28	139 240,61
Remont dachu i adaptacja poddasza	473 592,00	0,00	0,00	0,00	0,00	473 592,00
Łączny koszt remontów w danym roku	604 076,00	373 959,80	380 261,81	387 498,72	395 686,28	2 141 482,61

Rozdział 3. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

Sprzedaż mieszkań komunalnych w Gminie Leśnica reguluje Uchwała Nr XXXIV/204/98 Rady Miejskiej w Leśnicy z dnia 10 marca 1998 roku w sprawie przyznania pierwszeństwa w nabyciu lokali mieszkalnych i wyrażenia zgody na udzielenie bonifikaty przy ich sprzedaży oraz Uchwała Nr XXXI/186/93 Rady Miejskiej w Leśnicy z dnia 31 maja 1993 roku w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wdzierżawiania lub najmu.

Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Leśnica systematycznie maleje w wyniku prowadzonej sprzedaży mieszkań, szczególnie w budynkach o pogarszającym się stanie technicznym. Z tego powodu, od roku 2003 zasób mieszkaniowy zmniejszyła się o 30 lokali. W kolejnych latach przewiduje się sprzedaż 9 lokali w następujących budynkach komunalnych:

- Zalesie Śląskie, ul. Św. Jadwigi 8 – 4 lokale,
- Raszowa, ul. Słowackiego 8 – 3 lokale,
- Leśnica, ul. Mickiewicza 6 – 2 lokale.

Rozdział 4. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Zasady polityki czynszowej:

- 1) Do obliczenia wartości czynszu przyjmuje się iloczyn powierzchni użytkowej lokalu i stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu.
- 2) Stawka czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu jest różnicowana poprzez zastosowanie czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu (stawka czynszu jest mnożona przez sumę wszystkich czynników dla danego lokalu).
- 3) Czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokali przedstawione zostały w tabeli nr 8 i uwzględniają w szczególności: położenie budynku, położenie lokalu w budynku, wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne oraz ich stan, a także ogólny stan techniczny budynków i lokali.

Tabela nr 8. Czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokalu

Rodzaj czynnika podwyższającego lub obniżającego wartość użytkową lokalu	Wartość czynnika
1. <i>Położenie budynku</i>	
• Miasto Leśnica	+10,00%
2. <i>Położenie lokalu w budynku (kondygnacja)</i>	
• I piętro	+10,00%
• Oficyna	-3,00%
3. <i>Wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan</i>	
• Centralne ogrzewanie obsługiwane przez zarządcę	+10,00%
• Centralne ogrzewane obsługiwane przez najemcę	+5,00%
• Instalacja gazowa w lokalu do celów innych niż c.o.	+5,00%
• Brak instalacji wodociągowej w lokalu	-10,00%
• Brak w.c. w lokalu	-5,00%
• Brak łazienki w lokalu	-5,00%
• Wspólne użytkowanie (w.c., łazienki, przedpokoju itp.)	-5,00%
4. <i>Ogólny stan techniczny budynków i lokali</i>	
• Budynek po remoncie lub w dobrym stanie technicznym	+10,00%
• Lokal po remoncie	+10,00%
• Budynek do remontu	-15,00%
• Powierzchnia normatywna przekroczona o więcej niż 30%	+20,00%

- 4) Ustala się miesięczną stawkę czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w wysokości 1,98 zł. Miesięczne stawki czynszu na lata 2008 – 2012 przedstawiono w tabeli nr 9.

Tabela nr 9. Miesięczna stawka czynszu na lata 2008 - 2012

Rok	Stawka czynszu (zł/m ²)	Zmiana do roku poprzedniego (%)
2008	1,98	4,2%
2009	2,06	4,0%
2010	2,14	3,9%
2011	2,23	4,2%
2012	2,32	4,0%

- 5) Ustala się miesięczną stawkę czynszu za 1m² powierzchni użytkowej w lokalu socjalnym w wysokości 50% stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

2. Warunki obniżania czynszu:

- 1) O obniżkę czynszu mogą ubiegać się najemcy lokali mieszkalnych stanowiących własność gminy, za wyjątkiem najemców lokali socjalnych, najemców, którym wypowiedziano umowę najmu, a których termin wypowiedzenia jeszcze nie upłynął.
- 2) Ustala się wskaźniki obniżek stawek czynszu w następujących wysokościach:
 - a) 20 % dla najemców, których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego jest niższy niż 50 % kwoty uprawniającej do ubiegania się o obniżkę,
 - b) 10 % dla najemców, których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego jest równy bądź wyższy niż 50 % kwoty uprawniającej do ubiegania się o obniżkę, ale nie wyższy niż 100 % tej kwoty.
- 3) Stawka czynszu najmu lokalu mieszkalnego stanowiącego własność gminy może być obniżona maksymalnie do poziomu stawki czynszu ustalonej dla lokali socjalnych.

Rozdział 5. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy

Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy na podstawie statutu powierzone zostało Zakładowi Gospodarki Komunalnej w Leśnicy. W latach 2008 do 2012 nie przewiduje się zmian w zarządzaniu mieszkaniowym zasobem gminy.

Zarządzanie nieruchomością zabudowaną stanowiącą własność osób nieznanych z miejsca pobytu prowadzone jest na podstawie przepisów Kodeksu cywilnego o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia, które obligują zarządcę do działania na rzecz nieznanego z miejsca pobytu właściciela i zgodnie z jego prawdopodobną wolą.

Rozdział 6. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej oraz wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów, koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami i wydatki inwestycyjne

Niezbędne remonty budynków prowadzone będą ze środków pochodzących z najmu lokali mieszkalnych, lokali użytkowych oraz garaży, a także w miarę możliwości ze środków budżetowych gminy.

Tabela 10. Źródła finansowania oraz wysokość wydatków w latach 2008 – 2012

Pozycje budżetu	Plan		Prognoza		
	2008	2009	2010	2011	2012
Wpływy z najmu lokali mieszkalnych	151 800,00	157 872,00	164 187,00	170 754,00	177 584,00
Wpływy z najmu lokali użytkowych	68 700,00	69 387,00	70 081,00	70 782,00	71 490,00
Wpływy z najmu garaży	5 400,00	5 454,00	5 509,00	5 564,00	5 620,00
Środki z budżetu gminy	473 592,00	250 000,00	262 500,00	275 625,00	289 406,00
Wpływy z tytułu wpłat zaliczek na media	138 750,00	141 525,00	144 356,00	147 243,00	150 188,00
Przychody razem	838 242,00	624 238,00	646 633,00	669 968,00	694 288,00
Koszty zarządu nieruchomością w tym:	126 776,00	128 704,00	131 300,00	134 066,00	139 904,00
1. Energia elektryczna części wspólnej	4 335,00	4 682,00	5 057,00	5 462,00	5 899,00
2. Usługi kominiarskie	5 000,00	5 100,00	5 202,00	5 306,00	5 412,00
3. Ubezpieczenie budynku	2 733,00	2 760,00	2 788,00	2 816,00	2 844,00
4. Przeglądy techniczne budynku	7 000,00	6 500,00	6 600,00	6 800,00	10 000,00

5. Koszty administracji	82 708,00	84 362,00	86 049,00	87 770,00	89 525,00
6. Podatek od nieruchomości	20 000,00	20 200,00	20 402,00	20 606,00	20 812,00
7. Inne	5 000,00	5 100,00	5 202,00	5 306,00	5 412,00
Wydatki na media i śmieci	138 750,00	141 525,00	144 356,00	147 243,00	150 188,00
Wydatki na remonty ze środków zarządcy	130 484,00	123 960,00	117 762,00	111 874,00	106 280,00
Wydatki na remonty i inwestycje z budżetu gminy	473 592,00	250 000,00	262 500,00	275 625,00	289 406,00
Łączne wydatki na remonty i inwestycje	604 076,00	373 960,00	380 262,00	387 499,00	395 686,00
Koszty operacyjne razem	869 602,00	644 189,00	655 918,00	668 808,00	685 778,00
Dochód operacyjny	-31 360,00	-19 951,00	-9 285,00	1 160,00	8 510,00

Strata w latach 2008 do 2010 zostanie pokryta przez Zakładu Gospodarki Komunalnej z dochodów na prowadzonej działalności gospodarczej.

Rozdział 7. Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

Działania mające na celu racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Leśnica podjęte zostały kilka lat temu i są kontynuowane. Niektóre będą wprowadzane sukcesywnie w latach następnych.

Prowadzone i planowane działania obejmują przedsięwzięcia z zakresu:

- a) restrukturyzacji i modernizacji istniejących zasobów mieszkaniowych:
 - utrzymania i w miarę możliwości zwiększania nakładów na remonty kapitalne i modernizacje,
 - wymiany stolarki okiennej,
 - wprowadzenie pełnego opomiarowania ciepła, zimnej wody oraz pozostałych mediów,
- b) racjonalizacji gospodarowania dochodami z budynków komunalnych poprzez sukcesywnie podnoszenie wysokości czynszów do granicznej wartości odtworzeniowej budynku mieszkalnego,
- c) określania i aktualizowania zapotrzebowania na komunalne lokale mieszkalne na podstawie zarejestrowanych wniosków mieszkaniowych i złożonych wyroków eksmisyjnych,
- d) powiększania ilości lokali socjalnych w mieszkaniowym zasobie gminy poprzez rozbudowę i przebudowę budynków będących w całości własnością gminy.

§2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Leśnicy.

§3. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

§4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

Przewodniczący Rady Miejskiej

w Leśnicy

mgr inż. Ryszard Froń