

**UCHWAŁA NR VI/28/15
RADY MIEJSKIEJ W KOŻUCHOWIE**

z dnia 30 stycznia 2015 r.

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Koźuchów na lata 2015-2019

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późn.zm¹⁾) 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 (t.j. Dz.U. z 2014 r., poz. 150) uchwała się co następuje :

§ 1. Rada Miejska uchwała wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Koźuchów na lata 2015-2019 stanowiący załącznik do uchwały .

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Koźuchowa.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

Jacek Niezgodzki

¹⁾Zmiana tekstu jednolitego wymienionej ustawy została ogłoszona w Dz. U. z 2013 r. poz. 645, poz. 1318, z 2014 r. poz. 379, poz. 1072.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY KOZUCHÓW NA LATA 2015-2019.

Rozdział 1.

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

1. Zasoby mieszkaniowe gminy Kozuchów na dzień 30 września 2014 roku wynoszą:

a) ogólna liczba lokali 411 w tym:

- lokale w budynkach będących wspólnotami - 319
- lokale w budynkach gminnych - 92

b) powierzchni użytkowa lokali - 19 015,64 m²

c) średnia powierzchnia lokalu komunalnego - 48,09 m²

d) średnia powierzchnia lokalu socjalnego - 34,88 m²

2. Struktura mieszkaniowego zasobu gminy z uwzględnieniem standardu wyposażenia mieszkań przedstawia się następująco:

L.p	Standard lokalu	Ilość lokali	Powierzchnia użytkowa w m ²
1	Lokal z c.o., łazienką i w.c.	16	699,35
2	Lokal z łazienką i w.c.	66	3.291,99
3	Lokal z w.c. lub łazienką	158	7.908,37
4	Lokale tylko z wod.kan.	99	4.507,64
5	Lokale bez wod.kan	15	619,99
6	Lokale socjalne	57	1.988,30

3. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego uzależniony jest od kilku czynników wpływających ogólnie na stan budynków mających zróżnicowany wpływ na stopień degradacji. Są to m.in.: wiek budynków, przeprowadzone w przeszłości remonty lub też ich brak, stan utrzymania budynków.

4. Na stan zasobów mieszkaniowych w Gminie Kozuchów w latach 2015-2019 wpływa wiele czynników, do których zaliczyć można:

- a) naturalny ubytek lokali mieszkalnych związany z koniecznością rozbiórki i wycofania z użytkowania budynków będących w bardzo złym stanie technicznym,
- b) realizowany program prywatyzacji gminnych lokali mieszkalnych.

5. Ocenę stanu technicznego zasobów mieszkaniowych dokonano w oparciu o wyniki przeglądów okresowych budynków (zawartą w załączniku do uchwały, zawierający prognozę dotyczącą planowanych kosztów remontu po uwzględnieniu ich stanu technicznego) wykonane przez zarządców nieruchomości przyjmując stan techniczny z podziałem na 5 grup według następujących kryteriów:

1 grupa – budynki o trwałej konstrukcji, w stosunkowo dobrym stanie technicznym z c.o i łazienkami, wymagające niewielkich remontów o charakterze utrzymania ich w stanie sprawności technicznej i użytkowej. W tej kategorii ocenia się koszty remontu biorąc pod uwagę niezbędny zakres wykonania prac do 20 tys. zł.

2 grupa – budynki o trwałej konstrukcji mieszanej – ściany murowane stropy w większości drewniane o stanie technicznym dobrym jednak wymagające remontu, z lokalami mieszkalnymi w większości bez łazienek, ogrzewane piecami na opał stały, w większości wybudowane przed 1945 r. W tej grupie ocenia się koszty remontu od 20 -50 tys. zł.

3 grupa – budynki o konstrukcji mieszanej, lokale mieszkalne w większości bez łazienek i toaletami poza lokalem mieszkalnym o niskim standardzie mieszkań. W grupie tej umieszczono również budynki socjalne ze względu na niski standard lokali. Budynki umieszczone w tej grupie wymagają dużych nakładów remontowych. W tej kategorii ocenia się koszty remontów od 50 – 200 tys. zł

4 grupa – grupa nieliczna, budynek mieszkalny o bardzo złym stanie technicznym, wymagający remontu kapitalnego z modernizacją, pozbawiony urządzeń technicznych. W tej grupie koszty remontów ocenia się na koszty powyżej 200 tys. zł

5 grupa – budynki przeznaczone do rozbiórki lub zbycia.

Zasób mieszkaniowy Gminy Kozuchów w latach 2015-2019 ulegać będzie ciągłym zmianom.

Powodem tego będzie planowany wykup lokali przez ich dotychczasowych najemców jak również budowa nowych lokali mieszkalnych. W 2015 roku zaplanowana została sprzedaż 7 lokali na rzecz najemców, a w pozostałych latach sprzedaż na poziomie 7-8 lokali w danym roku. W 2015 roku planowany jest również remont i adaptacja nieruchomości w budynku nabytym od PKP, w którym ma powstać 6 lokali socjalnych. W latach 2016-2018 natomiast planowany jest remont budynku pokoszarowego z przeznaczeniem na lokale komunalne pod wynajem.

Rozdział 2.

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

1. W ramach planowanych remontów należy uwzględnić potrzeby i zakres rzeczowy remontów biorąc pod uwagę bezpieczeństwo mieszkańców oraz utrzymanie zasobu w stanie nie pogorszonym.

Podejmowane remonty zapewnić winny w pierwszej kolejności:

- zabezpieczenie i naprawę elementów konstrukcji budynków,
- udrożnienie, przebudowę i odbudowę przewodów kominowych i wentylacyjnych,
- wymianę instalacji wodno - kanalizacyjnych i c.o.,
- wymianę instalacji elektrycznych,
- wymianę i naprawę pokryć dachowych.

2. Planowane remonty i rozbiórki budynków wynikające ze stanu technicznego w latach 2015-2019

Lata	Budynki do rozbiórki	Planowane do remontu budynki o wartości prac do 20 tys. zł	o wartości prac od 20 tys. do 50 tys. zł	o wartości prac od 50 tys. zł do 200 tys. zł	o wartości prac powyżej 200 tys. zł
2015 rok	ul. Głowackiego 12 ul. Głowackiego 14	ul. 1 Maja 6, ul. 1 Maja 27, ul. Chopina 6A, ul. Chopina 12, ul. Dworcowa 3			
2016 rok	ul. Polna 3	ul. Garbarska 5, ul. Elektryczna 8, ul. Głogowska 7 ul. Polna 1	Stypułów 11	Stypułów 120 C	
2017 rok	Radwanów 2	ul. Plac Targowy 1 ul. Grota Roweckiego 5 ul. Garbarska 5 ul. Nowogrodzka 1 ul. Słowackiego 8	- ul. Żagańska 4		
2018 rok	ul. Nowosolna 6	ul. Mickiewicza 2 ul. Obywatelska 3a ul. Moniuszki 3a Stypułów 55 Sokołów 20			
2019 rok		ul. Nowosolna 5 ul. Słowackiego 12 ul. Zielonogórska 34 ul. Żagańska 23 ul. Słowackiego 7			

W zależności od możliwości finansowych gminy w każdym roku budżetowym należy przewidzieć środki finansowe na remonty gminnej substancji mieszkaniowej w wysokości co najmniej jak w w/w tabeli. Pozwoli to, w okresie objętym programem gospodarowania na realizację bieżących napraw i konserwacji.

Rozdział 3. **Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach**

1. Cele strategiczne wytyczone przez program prywatyzacji lokali powinny:

- a) realizować wieloletnią politykę prywatyzacyjną w odniesieniu do gminnych zasobów mieszkaniowych,
- b) tworzyć warunki umożliwiające dostęp do mieszkań o określonym standardzie i po cenach dostępnych dla określonych grup gospodarstw domowych,
- c) wpływać na poprawę jakości zasobu mieszkaniowego.

2. Powodzenie programu prywatyzacji uwarunkowane jest szeregiem czynników, z których najważniejsze będą:

- możliwości finansowe społeczności lokalnej,
- stan techniczny budynków,
- przyjęte zasady sprzedaży lokali.

3. Ocena procesów prywatyzacyjnych w gminnych zasobach mieszkaniowych w Gminie Kozuchów wskazuje, że podstawowym efektem zrealizowania zaplanowanej sprzedaży lokali powinno być zmniejszenie udziału budżetu Gminy w kosztach remontów budynków komunalnych.

4. W poszczególnych latach zakłada się sprzedaż lokali:

Rok	Planowana sprzedaż na rzecz najemców	Planowana sprzedaż w przetargu nieograniczonym	Łącznie
2015	10	4	14
2016	8	4	12
2017	7	4	11
2018	8	4	12
2019	7	4	11

5. Lokale z zasobu mieszkaniowego mogą być sprzedawane na rzecz dotychczasowych najemców na zasadach preferencyjnych określonych w odrębnej Uchwale Rady Miejskiej.

6. Środki finansowe pochodzące ze sprzedaży lokali stanowią dochody Gminy, które są przeznaczane m.in. na utrzymanie i remonty budynków mieszkalnych.

Rozdział 4. **Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu**

- 1) ogólny stan techniczny budynku,
- 2) położenie lokalu w budynku,

- 3) wyposażenia budynku i lokalu w instalacje,
- 4) wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne,
- 5) stan techniczny urządzeń technicznych i instalacji budynku i lokalu Lokale mieszkalne będące własnością Gminy różnią się wyposażeniem budynków i lokali w urządzenia techniczne i instalacje a także ogólnym stanem technicznym budynku. W Gminie Kozuchów stosuje się następujące wysokości czynników obniżających miesięczne stawki czynszu:
 - a) 30% za brak instalacji wodno-kanalizacyjnej w lokalu,
 - b) 50% za lokal mieszkalny położony w suterynie lub na poddaszu,
 - c) 20% za lokal mieszkalny bez naturalnego światlenia,
 - d) 30% za lokal mieszkalny nie posiadający ogrzewania.

Obniżenie czynszu może nastąpić z tytułu dwóch czynników, jednak nie więcej niż o 50%. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym. Nie mają do niej zastosowania czynniki podwyższające ani obniżające. Stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie może przekroczyć 3% wartości odtworzeniowej 1 m² powierzchni budynku, w którym lokal jest zlokalizowany. Wzrost stawki bazowej czynszu może odbywać się nie częściej niż co 12 miesięcy. Przy każdorazowej zmianie stawki bazowej czynszu winna być dokonana analiza kosztów ponoszonych za zarządzanie i administrowanie gminną substancją mieszkaniową. W budynkach wspólnot mieszkaniowych, gdzie gmina posiada udziały, gmina jest zobowiązana wносить opłaty wg stawek określonych w uchwałach wspólnot mieszkaniowych.

Rozdział 5.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach

1. Zarządzanie budynkami oraz administrowanie lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy leży w kompetencji Burmistrza i polega ono na utrzymywaniu zasobów w stanie nie pogorszonym. Administrowanie to powierzono zarządcom na podstawie umowy o administrowanie.
2. Począwszy od 2015 roku przewiduje się zarządzanie zasobami mieszkalnymi oraz administrowanie lokalami przez wybrany w przetargu nieograniczonym podmiot.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2015-2019 będą:

- przychody z czynszów za lokale mieszkalne,
- środki z budżetu Gminy,
- przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych.

2. Dodatkowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być:

- kredyty i pożyczki na remonty,
- wsparcie finansowe z Banku Gospodarstwa Krajowego na tworzenie lokali socjalnych i komunalnych,
- wsparcie ze środków Unii Europejskiej w ramach rewitalizacji.

Rozdział 7.

Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne (tabela w zł)

L.p	Lata	2015	2016	2017	2018	2019
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	60.000,00	60.000,00	60.000,00	60.000,00	60.000,00
2.	Koszty remontów	300.000,00	300.000,00	300.000,00	300.000,00	300.000,00
3.	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	230.000,00	230.000,00	230.000,00	230.000,00	230.000,00
4.	Koszty modernizacji lokali i budynków	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00
5.	Wydatki inwestycyjne	-	-	-	-	-
6.	RAZEM	610.000,00	610.000,00	610.000,00	610.000,00	610.000,00

Rozdział 8.

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

1. Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy realizowane są w oparciu o uchwałę Nr XXI/179/04 Rady Miejskiej w Koźuchowie z dnia 25 listopada 2004 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Koźuchów, a także uchwałę Nr XXV/207/05 Rady Miejskiej w Koźuchowie z dnia 31 marca 2005 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

2. Nie planuje się remontów budynków i lokali, które wymagałyby przenoszenia lokatorów ze względu na brak lokali wolnych - zamiennych, które Gmina musiałaby posiadać do dyspozycji na okres przeprowadzania takich remontów.

3. Do najważniejszych działań w zakresie poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowaniem mieszkaniowym zasobem gminy zaliczyć należy działania polegające na:

- poprawie ściągalności zaległości czynszowych, jak również poprawie w tym zakresie poprzez umożliwienie świadczenia pracy na prace gminy dla osób w szczególnie trudnej sytuacji finansowej,
- prowadzenie działań mających na celu szeroko pojętego programu zamiany mieszkań, w tym zamian w wyniku których zwiększy się ilość lokali socjalnych,
- sukcesywnie wycofywanie się z eksploatacji budynków deficytowych o złym stanie technicznym i niskich wpływach z czynszu przeznaczając je do sprzedaży a dochody z ich sprzedaży przeznaczać na remonty pozostałych budynków,
- dokonać adaptacji budynku pokoszarowego na cele mieszkalne,
- realizować sprzedaż lokali mieszkalnych w poszczególnych latach zgodnie z planem sprzedaży wskazanym w rozdziale 3 pkt 4 uchwały.
- w kolejnym etapie rewitalizacji uwzględnić remonty części wspólnych budynków mieszkalnych w centrum miasta z udziałem finansowym współwłaścicieli oraz pozyskaniem na ten cel środków poza budżetowych.

Uzasadnienie

Ustawa 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) nakłada na gminę obowiązek opracowania Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Koźuchów na lata 2015-2019 obejmuje wszystkie istotne zagadnienia i problematykę związaną z wdrożeniem i realizacją planowanej polityki mieszkaniowej. Program został opracowany ze szczególnym uwzględnieniem:

prognozy dotyczącej wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne,

analizy potrzeb oraz planów remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata,

planowanej sprzedaży lokali w kolejnych latach,

zasad polityki czynszowej oraz warunków obniżania czynszów,

sposobu i zasad zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywanych zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach,

źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach,

wysokości wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatków inwestycyjnych,

opisu innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Celem niniejszej uchwały jest uporządkowanie i wdrożenie założeń programu przez określenie strategicznych założeń i priorytetów lokalnej polityki mieszkaniowej oraz wprowadzenie operacyjnego planu działania w kwestiach dotyczących zagadnień gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Koźuchów.