

**UCHWAŁA NR XXIII/188/16
RADY MIEJSKIEJ W KOŻUCHOWIE**

z dnia 28 stycznia 2016 r.

**w sprawie uchwalenia programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy
Koźuchów na lata 2016-2020**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 1515 z późn.zm.¹⁾) 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 z późn.zm²⁾) uchwala się co następuje :

§ 1. Rada Miejska uchwala program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Koźuchów na lata 2016-2020, który stanowi załącznik do niniejszej 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⁾Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2015 r., poz. 1045, poz. 1890.

²⁾Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2015 r., poz. 1322, poz. 1777; z 2016 r., poz. 8.

Załącznik
do Uchwały Nr XXIII/188/16
Rady Miejskiej w Koźuchowie
z dnia 28 stycznia 2016 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY KOŻUCHÓW NA LATA 2016-2020.

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 Koźuchów na dzień 31 grudnia 2015 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. Prognozę wielkości zasobów mieszkaniowych na lata 2016-2020 przedstawia poniższa tabela:

Rok	Powierzchnia użytkowa ogółem w m ²	Pozostałe lokale mieszkalne (szt.)	Lokale socjalne (szt.)
Stan wyjściowy na dzień 01.01.2016r.	19.015,64 m ²	354	57
2016	17.692,63 m ²	327	57
2017	16.684,23 m ²	306	57
2018	15.873,63 m ²	288	57
2019	15.201,37 m ²	274	57
2020	14.750,57 m ²	262	63

4. Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Koźuchów

L.p	Stan techniczny	Opis	Według stanu na dzień 31.12.2015r. (szt.)	Prognoza na dzień 31.12.2016r. (szt.)	Prognoza stanu na dzień 31.12.2017r. (szt.)	Prognoza na dzień 31.12.2018r. (szt.)	Prognoza na dzień 31.12.2019r. (szt.)	Prognoza na dzień 31.12.2020r. (szt.)
1.	Bardzo dobry	Lokale wyposażone w media w budynkach po remontach kapitalnych	78 lokali mieszkalnych (brak lokali socjalnych)	60 lokali mieszkalnych (brak lokali socjalnych)	55 lokali mieszkalnych (brak lokali socjalnych)	53 lokali mieszkalnych (brak lokali socjalnych)	53 lokali mieszkalnych (brak lokali socjalnych)	53 lokali mieszkalnych (brak lokali socjalnych)
2.	Dobry	Lokale wyposażone w media w budynkach wymagających drobnych	46 lokali mieszkalnych	43 lokali mieszkalnych	40 lokali mieszkalnych	40 lokali mieszkalnych	40 lokali mieszkalnych	46 lokali mieszkalnych

		napraw	(brak lokali socjalnych)	(brak lokali socjalnych)	(brak lokali socjalnych)	(brak lokali socjalnych)	(brak lokali socjalnych)	(w tym 6 lokali socjalnych)
3.	Średni	Lokale wyposażone w media w budynkach wymagających napraw, remontów w okresie najbliższych 10 lat	211 lokali mieszkalnych (w tym 71 lokali socjalnych)	211 lokali mieszkalnych (w tym 71 lokali socjalnych)	201 lokali mieszkalnych (w tym 71 lokali socjalnych)	187 lokali mieszkalnych (w tym 71 lokali socjalnych)	180 lokali mieszkalnych (w tym 71 lokali socjalnych)	180 lokali mieszkalnych (w tym 71 lokali socjalnych)
4.	Zły	Lokale usytuowane w budynkach wymagających remontów kapitalnych i modernizacji	74 lokali mieszkalnych (w tym 21 lokali socjalnych)	72 lokale mieszkalne (w tym 21 lokali socjalnych)	69 lokali mieszkalnych (w tym 21 lokali socjalnych)	67 lokali mieszkalnych (w tym 21 lokali socjalnych)	60 lokali mieszkalnych (w tym 21 lokali socjalnych)	48 lokali mieszkalnych (w tym 21 lokali socjalnych)
5.	Bardzo zły	Lokale usytuowane w budynkach przeznaczonych do rozbiórki	2 budynki mieszkalne	-	-	-	-	-

Rozdział 2.

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

1. Sytuacja mieszkaniowa mieszkańców gminy jest niezadowolająca, co wynika z jednej strony z małej zasobności materialnej mieszkańców oraz z ich postawy pasywnej. Zasoby mieszkaniowe Gminy Koźuchów ze względu na wiek budynków ulegają zużyciu i wymagają remontów kapitalnych. Dotyczy to:

- zabezpieczenia i naprawy elementów konstrukcji budynków,
- udrożnienia, przebudowy i odbudowy przewodów kominowych i wentylacyjnych,
- wymiany i naprawy pokryć dachowych.

Wszystkie budynki wymagają działań termomodernizacyjnych. Z uwagi na ograniczone środki finansowe nie wykonuje się wszystkich niezbędnych modernizacji i remontów.

2. Podstawę do określenia i sporządzenia rocznych planów remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego stanowią przeglądy techniczne budynków. Ze względu na brak możliwości jednoczesnego wykonania wszystkich remontów, za priorytetowe uznaje się remonty wynikające z konieczności zapewnienia bezpieczeństwa dla ludzi i mienia.

3. W okresie objętym programem planuje się przeprowadzenie adaptacji budynku użytkowego (była poczekalnia PKP) na lokale socjalne, z czego planuje się uzyskać 6 lokali socjalnych.

4. Plan remontów i modernizacji określa poniższa tabela

L.p.	Położenie budynku	Rok	Zakres prac
1.	ul. Polna 3 ul. Chopina 1	2016	Budynek przeznaczony do rozbiórki
		2016	Remont kapitalny balkonu i wejścia do budynku, remont pokrycia dachowego, konserwacja konstrukcji dachowej, przemurowanie kominów, wymiana tynku ścian zewnętrznych.
	ul. Rynek 23 ul. Rynek 24 Pl. Targowy 1	2016	Miejscowa naprawa tynku ścian zewnętrznych, wymiana instalacji elektrycznej.
		2016	Miejscowa naprawa tynku ścian zewnętrznych
2.	ul. Moniuszki 3a ul. Chopina 12	2017	Naprawa elewacji budynku, naprawa w systemie wentylacji stropodachu
		2017	Naprawa kominów, remont pokrycia dachowego ze szczególnym sprawdzeniem więźby dachowej
	ul. 1 Maja 27 ul. Garbarska 5 ul. Mickiewicza 2	2017	Odnowienie elewacji i uzupełnienie ubytków
		2017	Remont pokrycia dachowego, wymiana stolarki okiennej, remont kominów
		2017	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, przemurowanie kominów
3.	ul. Żagańska 23	2018	Naprawa zadaszenia nad wejściem, wymiana okien, naprawa rynien i rur spustowych, przemurowanie kominów

	ul. Chopina 6A Stypułów 11	2018 2018	Wymiana rynien i rur spustowych, wymiana stolarki okiennej na nową Wymiana stolarki okiennej, przemurowanie kominów, remont dachu, odnowienie elewacji, osuszenie ścian
	ul. Słowackiego 7	2018	Przemurowanie kominów, naprawa i wymiana rynien i rur spustowych, wymiana stolarki okiennej
	ul. Słowackiego 8	2018	Wymiana stolarki okiennej, wykonanie systemu odwadniania, wymiana obróbki blacharskiej, odnowienie elewacji budynku.
4.	Radwanów 2	2019	Remont rynien i rur spustowych, dachu i obróbki blacharskiej, komina, wymiana stolarki okiennej
	Stypułów 120C	2019	Gruntowny remont poszycia dachowego, naprawa systemu odwadniania, przebudowa kominów
	Stypułów 55 ul. Słowackiego 12	2019	Przeprowadzenie remontu zadaszania, kompleksowa naprawa i uzupełnienie ścian elewacji, wymiana stolarki okiennej
	ul. Elektryczna 8	2019	Naprawa elewacji, połąci dachowej, wymiana stolarki okiennej, wymiana i naprawa opierzenia budynku, rynien i rur spustowych.
5.	ul. Nowosolna 6	2020	Odnowienie elewacji i uzupełnienie ubytków, naprawa rynien
	ul. Obywatelska 3a	2020	Odnowienie elewacji, wymiana wszystkich okien, renowacja schodów wejściowych
	ul. Zielonogórska 34	2020	Kompleksowy remont budynku, tj. odnowienie elewacji, wykonanie zadaszania, naprawa schodów, podejść i podestów
	Sokołów 20	2020	Wymiana stolarki okiennej, wykonanie opaski cokołowej i osuszenie ścian

W zależności od możliwości finansowych gminy w każdym roku budżetowym należy przewidzieć środki finansowe na remonty gminnej substancji mieszkaniowej. 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 Koźuchów 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
2016	25	2	27
2017	21	-	21
2018	18	-	18
2019	14	-	14
2020	12	-	12

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

Lokale mieszkalne będące własnością Gminy Koźuchów różnią się wyposażeniem budynków i lokali w urządzenia techniczne i instalacje a także ogólnym stanem technicznym budynku. W Gminie Koźuchów 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 lokalami i nieruchomościami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy odbywa się na zasadach mających na celu w szczególności:

- 1) zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości;
- 2) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości;
- 3) zapewnienie właściwej gospodarki energetycznej w rozumieniu przepisów Prawa energetycznego;
- 4) bieżące administrowanie nieruchomością;
- 5) utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem;
- 6) uzasadnione inwestowanie w tę nieruchomość.

Zarządzanie to powierzono zarządcy wyłonionemu w przetargu na podstawie umowy o zarządzanie i administrowanie do dnia 31 grudnia 2016 roku. Od stycznia 2017 roku zarządzanie budynkami oraz lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Koźuchów planuje się powierzyć zarządcy wyłonionemu w trybie ustawy Prawo Zamówień Publicznych.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2016-2020 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	2016	2017	2018	2019	2020
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	60.000,00	60.000,00	60.000,00	60.000,00	60.000,00
2.	Koszty remontów	520.000,00	500.000,00	380.000,00	300.000,00	300.000,00
3.	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	210.000,00	200.000,00	200.000,00	196.000,00	193.000,00
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	810.000,00	780.000,00	660.000,00	576.000,00	573.000,00

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 ściągłości 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,
- sukcesywne 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 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (t.j. Dz. U. z 2014r. poz. 150 z późn.zm.) nakłada na gminę obowiązek opracowania Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2016-2020 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 plan 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 poprzez określenie strategicznych założeń i priorytetów lokalnej polityki mieszkaniowej oraz wprowadzenie operacyjnego planu działania w kwestiach dotyczących zagadnień gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Koźuchów. Podjęcie uchwały spowoduje zwiększenie wydatków w zakresie remontów lokali i budynków stanowiących własność Gminy Koźuchów oraz zwiększenie dochodów ze sprzedaży mienia gminy – lokali.