

**UCHWAŁA NR XXVIII/129/2013
RADY GMINY IZBICKO**

z dnia 28 stycznia 2013 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania
mieszkaniowym zasobem gminy Izbicko na lata 2013 – 2017**

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 późn. zm.) Rada Gminy Izbicko u c h w a l a, co następuje:

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Izbicko na lata 2013 – 2017, określony w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała Nr XVI/68/2011 Rady Gminy w Izbicko z dnia 19 grudnia 2011 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Izbicko na lata 2012-2016.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Izbicko.

§ 4. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

Przewodniczący Rady
Gminy Izbicko

Henryk Zettelmann

**Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym
zasobem Gminy Izbicko na lata 2013 – 2017**

Zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej jest zadaniem własnym gminy, nałożonym na nią przez ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.

O kształcie lokalnej polityki mieszkaniowej decydują wszelkie działania, decyzje i plany przyszłych przedsięwzięć, zmierzające do zaspakajania potrzeb mieszkaniowych lokatorów, przy uwzględnieniu lokalnych uwarunkowań społeczno – gospodarczych, a w szczególności finansowych, demograficznych, urbanistycznych i innych.

Rozdział 1.

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

1. Określenie zasobu mieszkaniowego oraz jego wielkości:

Lp.	Adres budynku	Liczba lokali	Powierzchnia w m ²
1.	Izbicko, ul. Powstańców Śl. 18	6	333,50
2.	Izbicko, ul. Stawowa 1	6	289,51
3.	Otmice, ul. Szkolna 6	4	174,04
4.	Otmice, ul. Kopernika 1 A	3	196,39
5.	Otmice, ul. Kopernika 8 A	2	123,70
6.	Otmice, ul. Torowa 1	4	193,50
7.	Otmice, ul. Torowa 2	7	345,96
8.	Otmice, ul. Generała Zawadzkiego 84 A-B	18	821,48
9.	Otmice, ul. Generała Zawadzkiego 86 A-B	17	895,11
10.	Suchodaniec, ul. Buczka 2	2	167,40
11.	Poznowice, ul. Szkolna 27	3	239,93
12.	Siedlec, ul. Wiejska 4	4	195,65
13.	Borycz, ul. Wojska Polskiego 12	1	47,79
14.	Ligota Czamborowa, ul. 1 Maja 42	1	52,24
Ogółem		78	4 076,20

Gmina Izbicko nie posiada lokali socjalnych. W roku 2009 wykonano projekt budowlany na budowę 9 lokali socjalnych zlokalizowanych w obrębi bloków przy ulicy Gen. Zawadzkiego. W tym celu planuje się pozyskanie środków zewnętrznych na przeprowadzenie inwestycji. Szacuje się, że w związku z koniecznością zapewnienia lokalu socjalnego każdej eksmitowanej osobie potrzeby w tym zakresie wzrosną w ciągu najbliższych 5 lat. Spowoduje to pilną konieczność wybudowania wyżej wymienionych lokali socjalnych. Planuje się również adaptację istniejących budynków na lokale socjalne. Budynki te zlokalizowane są w Ligocie Czamborowej przy ul. 1 Maja na działce nr 309/3 oraz w miejscowości Suchodaniec przy ul. Kadetów Lwowskich nr 11a.

2. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu dla Gminy Izbicko przedstawia się następująco:

Rok	Ilość budynków	Ilość lokali mieszkalnych	W tym ilość lokali socjalnych	Sprzedaż
2013	14	78	0	1
2014	13	75	0	0
2015	13	75	0	0
2016	13	75	0	0
2017	13	75	0	0

Do sprzedaży przeznaczono budynek w Otmicach, ul. Kopernika 1A. Budynek planuje się zbyć mieszkańcom korzystającym z prawa pierwokupu. Formalności zostały rozpoczęte od połowy 2011 r. Ze względu na duże potrzeby lokalowe w gminie Izbicko na chwilę obecną nie planuje się sprzedaży innych lokali.

3. Ogólna ocena stanu technicznego zasobów mieszkalnych:

1) *Stopień wyposażenia mieszkań w podstawowe instalacje i urządzenia:*

- a) Instalacje wodociągowe 100%
- b) W.C 80%
- c) Łazienki 70%
- d) Centralne ogrzewanie 50%

2) *Struktura wiekowa budynków:*

Budynki mieszkalne z zasobu mieszkaniowego gminy w 95 % zostały wybudowane w latach 30-tych – 40-tych, w związku z czym jest to bardzo stara substancja wymagająca dużych nakładów finansowych na remonty.

Jedynie budynki w Otmicach przy ulicy Gen. Zawadzkiego 84 i 86 przekazane przez Lhoist Opolwap w Tarnowie Opolskim na mienie gminy pochodzą z lat 50-tych i 60-tych oraz budynki w Otmicach i Siedlcu z lat 70-tych ubiegłego wieku.

Budynki znajdujące się w mieszkaniowym zasobie gminy w latach ubiegłych były remontowane w różnym zakresie. Gmina Izbicko jako właściciel zasobu i Zakład Gospodarki Komunalnej i Wodociągowej jako administrator skupiają się na wykonaniu niezbędnych remontów w celu zachowania zasobów mieszkaniowych w stanie niepogorszonym. W latach ubiegłych przeprowadzono niezbędne remonty dachów oraz instalacji wewnętrznych w celu zaspokojenia niezbędnego bezpieczeństwa lokatorów. Ogólny stan techniczny budynków ocenia się jako dobry.

Rozdział 2.

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

1. Stan techniczny zasobu, w tym jego wiek oraz stopień zużycia wyznaczają potrzeby remontów bieżących i kapitalnych oraz modernizacji. Zdecydowana większość budynków wymaga modernizacji za względu na ich wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów techniczno – budowlanych. Priorytetowym celem remontów i modernizacji jest zapewnienie bezpieczeństwa lokatorom. Podejmowane remonty zapewnią uzyskanie zasobu mieszkaniowego na zadawalającym poziomie technicznym.

2. Plan remontów i modernizacji budynków w latach 2013 – 2017 (w zł.)

Rodzaje remontów	Lata				
	2013	2014	2015	2016	2017
Roboty dekarские	65.000,00	65.000,00	65.000,00	20.000,00	20.000,00
Roboty ogólnobudowlane	2.000,00	7.000,00	4.000,00	5.000,00	5.000,00
Roboty stolarskie	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00
Instalacje wodno-kanalizacyjne	6.000,00	5.000,00	6.500,00	7.000,00	7.000,00
Instalacje elektryczne	3.000,00	3.500,00	4.000,00	4.500,00	4.500,00
Roboty malarskie	4.000,00	4.000,00	4.000,00	2.500,00	4.000,00
Roboty zduńskie	—	—	—	—	—
Inne	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00
Ogółem	82.000,00	86.500,00	85.500,00	41.000,00	42.500,00

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali w latach 2013 – 2017

Sprzedaż mieszkań komunalnych w gminie realizowana jest w oparciu o uchwałę nr LIV/274/10 Rady Gminy Izbicko z dnia 24 maja 2010 r. w sprawie określenia zasad zbywania i udzielania bonifikaty od ustalonej ceny.

Lokale są zbywane aktualnym najemcom za zasadach preferencyjnych zgodnie z w/w ustawą. Dąży do posiadania takiej ilości zasobów mieszkaniowych, które zabezpiecząby mieszkania dla osób o niskich dochodach zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów.

W kolejnych latach przewiduje się sprzedaż lokali:

Rok 2013 1 lokal

Rok 2014 0 lokali

Rok 2015 0 lokali

Rok 2016 0 lokali

Rok 2017 0 lokali

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Stawkę bazową czynszu za najem lokali mieszkalnych ustala Wójt Gminy Izbicko w oparciu o wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Izbicko.
2. Stawka bazowa czynszu podlega zróżnicowaniu, uwzględniająca czynniki obniżające wartość użytkową lokalu mieszkalnego, które obejmują:

Rodzaj czynnika obniżającego wartość użytkową	Wartość czynnika
Brak łazienki w mieszkaniu	- 20 %
Brak centralnego ogrzewania w mieszkaniu	- 10 %
Brak instalacji wodno-kanalizacyjnej w mieszkaniu	- 20 %
Brak WC w mieszkaniu	- 10 %
Położenie lokalu w strefie II, która obejmuje wsie: Sprzęcice, Poznowice, Siedlec, Borycz, Krośnica	- 10 %

3. Stawka czynszu za najem 1 m² lokalu mieszkalnego w latach 2013 – 2017 nie może przekroczyć kosztu budowy 1 m² ustalonego przez wojewodę, a powinna pokrywać koszty związane z utrzymaniem lokalu.

4. Wzrost stawki czynszu może odbywać się nie częściej niż co 12 miesięcy.

5. Stawka czynszu najmu za lokale socjalne równa będzie 50 % najniższej stawki w zasobie mieszkaniowym ustalonej na podstawie stawki bazowej czynszu. Dla ustalenia czynszu najmu lokali socjalnych nie będą stosowane czynniki obniżające wartość użytkową lokali.

Rozdział 5.

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

Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu mieszkalnego gminy Izbicko powierzone jest Zakładowi Gospodarki Komunalnej Wodociągowej w Izbicku z wyjątkiem lokalu w Boryczy przy ulicy Wojska Polskiego 12 oraz lokali w Ligocie Czamborowej przy ul. 1 Maja 42.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach są z wpływów z:

- a) Czynszów za najem lokali mieszkalnych.
- b) Czynszów za najem lokali użytkowych.
- c) Środki z budżetu Gminy na remonty (dotacje).

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

1. Środki finansowe pochodzące z czynszu za lokale mieszkalne przeznaczone są na bieżące utrzymanie, remonty lokali będących w mieszkaniowym zasobie gminy. Wysokość wydatków na remonty i modernizację może ulec zmianie w zależności od potrzeb w tym zakresie oraz od wielkości środków finansowych będących w dyspozycji gminy.

2. Wysokość wydatków w latach 2013 – 2017:

	2013 (w zł.)	2014 (w zł.)	2015 (w zł.)	2016 (w zł.)	2017 (w zł.)
Koszty bieżącej eksploatacja	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00
Koszty remontów i modernizacji	82.000,00	86.500,00	85.500,00	41.000,00	42.500,00

Rozdział 8.

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

Zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów, istotnym zadaniem gminy jest zabezpieczenie odpowiedniej ilości mieszkań socjalnych oraz mieszkań dla osób o niskich dochodach.

Gmina winna utrzymać zasób mieszkań komunalnych przynajmniej na poziomie spełniającym bieżące potrzeby mieszkaniowe. Dąży się również do prywatyzacji mieszkań, ponieważ koszty zarządzania stają się wówczas niższe.

Również sami właściciele będą bardziej troszczyć się o budynki, w których mieszkają i których są właścicielami.

Przewiduje się pozyskane lokale adaptować na cele mieszkaniowe.

Przewodniczący Rady
Gminy Izbicko

Henryk Zettelmann