



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

Opole, dnia 8 czerwca 2017 r.

Poz. 1632

UCHWAŁA NR XXXIV/270/2017
RADY MIEJSKIEJ W STRZELCACH OPOLSKICH

z dnia 31 maja 2017 r.

**w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Strzelce Opolskie
na lata 2017- 2021**

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 2016 r. poz. 1610) uchwała się, co następuje:

§ 1. Uchwała się Wieloletni program gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Strzelce Opolskie na lata 2017 – 2021 stanowiący załącznik do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Strzelec Opolskich.

§ 3. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Strzelcach Opolskich, a także podaniu do publicznej wiadomości w sposób zwyczajowo przyjęty w Gminie.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

Przewodnicząca
Rady Miejskiej

Gabriela Puzik

Załącznik
do uchwały nr XXXIV/270/2017
Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich
z dnia 31 maja 2017 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA ZASOBEM MIESZKANIOWYM GMINY STRZELCE OPOLSKIE NA LATA 2017 - 2021

Wprowadzenie

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Strzelce Opolskie opracowany jest z uwzględnieniem racjonalnego gospodarowania istniejącym zasobem mieszkaniowym oraz możliwości realizacji zadania własnego Gminy w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. Program stanowi opis sposobów i zasad utrzymania mieszkaniowego zasobu, jako procesu tworzenia odpowiednich warunków mieszkaniowych w Gminie. Pokazuje jakie nakłady finansowe należy ponieść w kolejnych latach, aby utrzymać ten zasób na zadawalającym poziomie technicznym, funkcjonalnym i estetycznym

Rozdział 1 Postanowienia ogólne

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Strzelce Opolskie opracowany jest na lata 2017- 2021 i obejmuje:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata;
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- 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;
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- 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;
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy;
- 9) zwiększenie tego zasobu poprzez realizację inwestycji w ramach zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

§ 2. Ilekroć w Programie jest mowa o:

- 1) **ustawie** - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 2) **Gminie** – należy przez to rozumieć Gminę Strzelce Opolskie;
- 3) **GZMK** – należy przez to rozumieć Gminny Zarząd Mienia Komunalnego w Strzelcach Opolskich jako jednostkę budżetową statutowo odpowiedzialną za gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy;
- 4) **budynku gminnym** – należy przez to rozumieć stanowiący własność Gminy budynek z lokalami mieszkalnymi;
- 5) **budynku wspólnoty mieszkaniowej** – należy przez to rozumieć budynek z wyodrębnionymi lokalami mieszkalnymi, w którym Gmina posiada swoje udziały;

- 6) **budynku w posiadaniu Gminy** – należy przez to rozumieć budynek niestanowiący własności Gminy a znajdujący się w jej posiadaniu, do którego stosuje się odpowiednie przepisy Kodeksu cywilnego;
- 7) **lokalu mieszkalnym** – należy przez to rozumieć lokal mieszkalny stanowiący własność Gminy wynajęty albo przeznaczony do wynajęcia na czas nieoznaczony, znajdujący się w budynku gminnym, wspólnot mieszkaniowych albo w posiadaniu gminy;
- 8) **lokalu socjalnym** – należy przez to rozumieć lokal mieszkalny o obniżonym standardzie, bez centralnego ogrzewania wynajęty albo przeznaczony do wynajęcia na czas oznaczony, położony w budynku gminnym, wspólnoty mieszkaniowej albo będącym w posiadaniu gminy.

Rozdział 2

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

§ 3.1. Mieszkaniowy zasób Gminy według stanu na dzień 31.12.2016 r. obejmował **799** lokali mieszkalnych z czego: **712** lokali mieszkalnych i **34** lokali socjalnych będących w trwałym zarządzie GZMK, **17** lokali mieszkalnych w posiadaniu Gminy zarządzane przez GZMK, **12** lokali mieszkalnych będących w trwałym zarządzie placówek oświatowych oraz **24** mieszkania chronione oddane do gospodarowania Ośrodkowi Pomocy Społecznej.

2. Mieszkaniowy zasób Gminy określony w ust. 1 będzie w kolejnych latach ulegał zmianie poprzez:

- 1) zmniejszenie liczby lokali mieszkalnych wskutek ich systematycznej sprzedaży na rzecz najemców, zgodnie z obowiązującymi w Gminie zasadami określonymi w odrębnej uchwale;
- 2) zwiększenie liczby lokali mieszkalnych w wyniku adaptacji i przebudowy powierzchni niemieszkalnych na cele mieszkaniowe;
- 3) zwiększenie liczby lokali socjalnych wskutek przekwalifikowania lokali mieszkalnych o obniżonym standardzie bez centralnego ogrzewania na lokale socjalne;
- 4) przeznaczanie lokali socjalnych o najniższym standardzie technicznym, bez łazienki i w.c. na pomieszczenia tymczasowe.

3. Na podstawie zmian w mieszkaniowym zasobie Gminy, o których mowa w ust. 2, przyjmuje się prognozę jego wielkości w poszczególnych latach przedstawioną w tabeli nr 1.

Tabela nr 1

Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy

Stan na 31.12	Ilość lokali w budynkach Gminnych		Ilość lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych		Ilość lokali w budynkach w posiadaniu Gminy		Ilość lokali ogółem
	mieszk.	socjalne	mieszk.	socjalne	mieszk.	socjalne	
2017	248	34	480	6	16	1	785
2018	241	35	471	6	15	2	770
2019	240	36	463	6	15	2	762
2020	240	37	455	6	14	3	755
2021	238	38	447	6	14	3	746

§ 4.1. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy uzależniony jest od wieku budynku, wyposażenia mieszkań w instalację elektryczną, gazową, wodno-kanalizacyjną, centralnego ogrzewania oraz zakres wykonywanych remontów w lokalach oraz na budynkach.

2. Zakres remontów budynków gminnych wykonywany jest zgodnie z przyjętym planem, na realizację którego zabezpiecza się środki finansowe w wysokości ustalonej przez Radę Miejską w uchwale budżetowej.

3. Zakres planowanych remontów w pierwszej kolejności uwzględnia wydatki niezbędne do utrzymania budynków gminnych w nie pogorszonym stanie technicznym oraz mające na celu zapewnienie bezpieczeństwa ludzi.

4. Opis wyposażenia technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy według stanu na dzień 31.12.2016 r. przedstawia tabela nr 2.

5. Zmiana stanu technicznego gminnych budynków z lokalami mieszkalnymi i socjalnymi uzależniona jest od zakresu wykonywanych inwestycji budynków, a prognozę poprawy w tym zakresie w poszczególnych latach przedstawia tabela nr 3.

Tabela nr 2

Wyposażenie techniczne zasobu mieszkaniowego Gminy

Wyposażenie techniczne lokalu	Ilość lokali w budynkach Gminnych		Ilość lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych		Ilość lokali w budynkach w posiadaniu Gminy		Razem
	mieszkalne	socjalne	mieszkalne	socjalne	mieszkalne	socjalne	
centralne ogrzewanie	92	0	292	0	4	0	388
piece lub ogrzewanie etażowe	162	27	202	7	12	1	411
instalacja elektryczna	254	27	494	7	16	1	799
instalacja gazowa	101	0	431	2	11	0	545
instalacja wod.-kan.	232	23	489	5	16	1	766
zbiornik -szambo	22	4	0	0	0	0	26
łazienka, wc	216	17	476	3	13	0	725

6. Zmniejszenie liczby budynków przedstawionych w tabeli nr 3 spowodowane jest planowaną sprzedażą budynków położonych w Strzelcach Opolskich przy ul. Ks. Lange 1 i Krakowskiej 32a oraz w Płużnicy przy ul. Strzeleckiej 6.

Tabela nr 3

Prognoza poprawy stanu technicznego gminnych budynków

Rok	Liczba budynków ogółem	Stan techniczny budynków		
		Dobry	Dostateczny	Zły
2017	47	8	33	6
2018	45	8	33	4
2019	45	8	34	3
2020	45	8	35	2
2021	44	8	35	1

Rozdział 3

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

§ 5.1. Analiza potrzeb remontowych uwzględnia utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy na poziomie gwarantującym prawidłowo i sprawnie działającą instalację elektryczną, wodno-kanalizacyjną, gazową oraz grzewczą, usuwanie przyczyn zawilgocenia i zagrzybienia ścian i sufitów, usuwanie ubytków tynku oraz sprawną stolarkę drzwiową i okienną.

2. Zakres remontów i modernizacji budynków gminnych ustala się w oparciu o protokoły z dokonanych okresowych przeglądów budowlanych oraz opinie rzeczoznawców z uwzględnieniem możliwości finansowych Gminy.

3. Założenia przyjęte w ust. 1 i 2 uwzględnia się w planie wydatków na inwestycje i remonty budynków oraz lokali mieszkalnych przedstawionych w tabeli nr 4.

Tabela nr 4

Plan wydatków na inwestycje i remonty budynków oraz lokali mieszkalnych

Zakres remontów	Plan wydatków 2017 r. w zł	Prognoza w zł			
		2018 r.	2019 r.	2020 r.	2021 r.
Zadania inwestycyjne na budynkach	520 000	525 000	530 000	535 000	540 000
Remonty bieżące budynków	212 000	214 000	216 000	218 000	220 000
Remonty lokali mieszkalnych	254 000	260 000	270 000	280 000	290 000
Ogółem	986 000	999 000	1 016 000	1 033 000	1 050 000

4. Plan wydatków na inwestycje i remonty budynków oraz lokali mieszkalnych obejmuje w zakresie:

- 1) zadań inwestycyjnych - prace adaptacyjne pomieszczeń wspólnego użytku na lokale mieszkalne, wymianę pokrycia dachowego, całkowitą wymianę pionów instalacji elektrycznej, gazowej, wodno-kanalizacyjnej, grzewczej oraz ocieplenie elewacji;
- 2) remontów bieżących budynku – prace instalatorskie, kominiarskie, blacharsko-dekarskie, ślusarskie, ogólnobudowlane, osuszanie budynków, wymianę stolarki budowlanej, usuwanie awarii na nieruchomości wspólnej oraz utrzymanie infrastruktury;
- 3) remontów lokali mieszkalnych – prace instalatorskie i zduńskie, wymianę podłóg, posadzek, tynków, stolarki okiennej i drzwiowej, usuwanie awarii oraz wyposażanie wolnych lokali w niezbędne urządzenia.

Rozdział 4

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach

§ 6.1. Sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Strzelce Opolskie następuje zgodnie z uchwałą nr XXXIX/257/01 z dnia 4 kwietnia 2001 r. Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich w sprawie określenia kryteriów przeznaczenia do sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność gminy oraz sprzedaży budynków wraz ze zmianami wprowadzonymi uchwałami Rady Miejskiej nr XLIV/308/01 z dnia 19 września 2001 r., nr X/80/07 z dnia 25 lipca 2007 r., nr XXI/173/08 z dnia 28 maja 2008 r., nr XL.I/357/09 z dnia 25 listopada 2009 r., nr XLII/357/09 z dnia 25 listopada 2009 r. oraz nr XLII/367/09 z dnia 30 grudnia 2009 r.

2. Sprzedaży podlegają lokale mieszkalne stanowiące własność gminy, położone w budynkach wspólnot mieszkaniowych, z wyłączeniem budynków stanowiących własność Gminy.

3. Prognozę sprzedaży lokali mieszkalnych przedstawia tabela nr 5, sporządzona z uwzględnieniem wielkości sprzedaży w poprzednich latach.

Tabela nr 5

Prognoza sprzedaży lokali mieszkalnych

Lp.	Rok	Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych	Przewidywany dochód ze sprzedaży lokali w zł
1.	2017	15	220.000
2.	2018	15	900.000*
3.	2019	8	130.000
4.	2020	8	140.000
5.	2021	10	450.000*

*Przewidywany dochód obejmuje kwotę uzyskaną ze sprzedaży budynków wymienionych w § 4 ust. 6

Rozdział 5

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 7.1. Polityka czynszowa mieszkaniowego zasobu gminy opiera się na założeniu zmierzającym do stopniowego podwyższania wysokości stawek czynszów do poziomu zapewniającego pokrycie kosztów utrzymania lokali z uwzględnieniem nakładów na remonty lokali mieszkalnych i budynków.

2. Stawkę za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy wprowadza Burmistrz Strzelce Opolskich, raz na dwa lata z uwzględnieniem jej wzrostu o 0,20 zł w stosunku do stawki obowiązującej.

3. Na podstawie założenia przyjętego w ust. 2, prognozę stawki czynszu za najem lokalu mieszkalnego zawiera tabela nr 6.

Tabela nr 6

Prognoza stawki czynszu za najem lokalu mieszkalnego

Rok	Stawka czynszu w zł/m ²	Przewidywany wzrost stawki	Średnia stawka z zastosowaniem zniżek w zł/m ²	Przewidywana stawka lokalu socjalnego w zł/m ²
2017	5,30	3,92%	4,30	1,65
2018	5,30	0,0%	4,30	1,65

2019	5,50	3,77%	4,46	1,71
2020	5,50	0,0%	4,46	1,71
2021	5,70	3,64%	4,62	1,77

4. Stawka czynszu, o której mowa w ust. 3, podlega obniżeniu lub podwyższeniu w zależności od:

- 1) położenia budynku;
- 2) rodzaju zabudowy budynku i jego wielkości;
- 3) położenia lokalu mieszkalnego w budynku – kondygnacja oraz brak nasłonecznienia;
- 4) wyposażenia lokalu mieszkalnego w instalacje i urządzenia techniczne.

5. Czynniki obniżające lub podwyższające stawkę czynszu zawiera tabela nr 7.

6. Zasady odpłatności za pobyt w mieszkaniach chronionych reguluje uchwała nr XIII/110/2011 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 21 grudnia 2011 r. w sprawie ustalenia zasad ponoszenia odpłatności za pobyt w mieszkaniu chronionym.

Tabela nr 7

Czynniki obniżające lub podwyższające stawkę czynszu

Lp.	Czynniki obniżające stawkę czynszu	Obniżka
1.	brak centralnego ogrzewania	10 %
2.	brak instalacji gazowej w budynku	5%
3.	brak instalacji kanalizacyjnej w budynku	10%
4.	brak łazienki lub wc w lokalu	8%
5.	usytuowanie lokalu na parterze ostatniej kondygnacji przy stropodachu,	5%
6.	wszystkie pokoje od strony północnej,	8%
7.	położenie lokalu na terenie zakładu pracy, w którym zastosowanie ma system pracy w ruchu ciągłym	15%
Lp.	Czynniki podwyższające stawkę czynszu	Zwyżka
1.	budynki zawierające nie więcej niż 4 lokale	5%
2.	jedyny lokal mieszkalny w budynku	10%

Rozdział 6

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

§ 8.1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy gospodaruje GZMK, zgodnie ze statutem wprowadzonym uchwałą nr XXVIII/240/08 z dnia 26 listopada 2008 r. w sprawie zmiany uchwały nr XII/81/99 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 30 czerwca 1999 r.

2. W ramach gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, GZMK może wykonywać czynności zarządzania bezpośrednio poprzez swoje komórki organizacyjne lub przez zarządców oraz przedsiębiorców zatrudniających takich zarządców.

3. Według stanu na 31.12.2016 r. gminnym zasobem mieszkaniowym zarządzają:

- 1) Przedsiębiorstwo Usług Komunalnych i Mieszkaniowych Spółka z o.o. na podstawie zawartych umów z Gminą oraz GZMK w odniesieniu do lokali mieszkalnych w budynkach będących własnością i w posiadaniu Gminy;
- 2) GZMK poprzez swoje komórki organizacyjne w odniesieniu do lokali mieszkalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych oraz w budynkach Spółdzielni Mieszkaniowej;
- 3) dyrektorzy placówek oświatowych w odniesieniu do lokali mieszkalnych zlokalizowanych w obiektach przez nich zarządzanych;
- 4) Ośrodek Pomocy Społecznej w Strzelcach Opolskich w odniesieniu do mieszkań chronionych;

4. Do lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy, położonych w budynkach Spółdzielni Mieszkaniowej w Strzelcach Opolskich stosuje się zasady wynikające z Programu.

§ 9.1. GZMK realizuje obowiązki właściciela lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, określone w obowiązujących przepisach prawa, obejmujące w szczególności:

- 1) planowanie inwestycji i remontów lokali mieszkalnych oraz budynków;
- 2) realizowanie obowiązków wynajmującego;
- 3) zawieranie umów najmu na lokale mieszkalne z osobami wskazanymi przez Burmistrza Strzelec Opolskich;
- 4) ustalanie wysokości należnego czynszu za najem lokali mieszkalnych wraz z opłatami za media;
- 5) prowadzenie windykacji należności czynszowych w tym zawieranie porozumień z dłużnikami w zakresie spłaty zadłużenia;
- 6) rozwiązywanie umów najmu lokali mieszkalnych;
- 7) podejmowanie działań zmierzających do uwolnienia lokali mieszkalnych zajmowanych bez tytułu prawnego;
- 8) prowadzenie działań zmierzających do zamiany mieszkań;
- 9) udział w zebraniach wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina posiada swój udział.

2. Obowiązki właściciela lokali odpowiednio realizują dyrektorzy placówek oświatowych w odniesieniu do lokali mieszkalnych zlokalizowanych w szkołach i przedszkolach oraz Ośrodek Pomocy Społecznej w odniesieniu do mieszkań chronionych.

Rozdział 7

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 9.1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach stanowią środki z budżetu gminy.

2. Dodatkowe źródło finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą stanowić:

- 1) dotacje z budżetu Państwa w ramach realizacji programów celowych;
- 2) własne środki najemców wydatkowane zgodnie z umowami zawieranymi na remont lokali mieszkalnych;
- 3) inne środki zewnętrzne.

Rozdział 8

Wysokość wydatków w latach 2017 -2021 na gminny zasób mieszkaniowy

§ 10. Wysokość wydatków na gminny zasób mieszkaniowy w latach 2017 – 2021, 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 przedstawia tabela nr 8.

Tabela nr 8

Wysokość wydatków na gminny zasób mieszkaniowy

Rodzaj wydatków	Plan	Prognoza w zł				
	wydatków w zł	2017 r.	2018 r.	2019 r.	2020 r.	2021 r.
Bieżąca eksploatacja zasobu mieszkaniowego	410 000	415 000	420 000	425 000	430 000	
Remonty lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy	466 000	474 000	486 000	498 000	510 000	
Modernizacja lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy	520 000	525 000	530 000	535 000	540 000	
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi z udziałem gminy	642 000	630 000	620 000	615 000	610 000	
Wydatki inwestycyjne - fundusz remontowy we wspólnotach mieszkaniowych	530.000	515 000	505 000	500 000	495 000	
Ogółem	2 568 000	2 559 000	2 561 000	2 573 000	2 585 000	

§ 11. W ramach realizacji planu wydatków inwestycyjnych na lata 2017 - 2021 przewiduje się wykonanie:

- 1) przebudowy dachów na budynkach mieszkalnych;
- 2) przebudowy lokali mieszkalnych;
- 3) zmiana sposobu ogrzewania lokali mieszkalnych celem zmniejszenia emisji szkodliwych pyłów;
- 4) adaptacji niewykorzystanych lokali użytkowych na mieszkalne;
- 5) przyłączy wodociągowych i kanalizacyjnych do budynków;
- 6) remont elewacji wraz z termomodernizacją;
- 7) zagospodarowanie podwórek.

§ 12. Remonty budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy wykonuje się w parciu o przeglądy kominiarskie i budowlane, obejmujące w szczególności instalacje gazowe, elektryczne i wodno-kanalizacyjne, a ich zakres ustala się w rocznych planach realizowanych do wysokości przyznaných środków finansowych.

Rozdział 9

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy

§ 13. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy przewiduje się prowadzenie następujących działań:

- 1) sprzedaż lokali mieszkalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych na rzecz najemców na podstawie obowiązujących w Gminie zasad;
- 2) sprzedaż wolnych lokali mieszkalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych w trybie przetargu nieograniczonego w celu zbycia ostatnich udziałów w nieruchomości wspólnej;
- 3) zbywanie na rzecz wspólnot mieszkaniowych nieruchomości niezabudowanych budynkami stanowiących własność Gminy, a służących wyłącznie zaspakajaniu potrzeb członków wspólnot z nią sąsiadujących;
- 4) ogłaszanie konkursów na remont lokali mieszkalnych wymagających dużych nakładów finansowych w zamian za umowę najmu, skierowanych do osób ubiegających się o mieszkania z gminnego zasobu na podstawie odrębnej uchwały Rady Miejskiej;
- 5) umożliwianie realizacji zamiany mieszkań w celu racjonalnego wykorzystania zasobu gminnego w stosunku do wielkości członków gospodarstwa domowego oraz osiąganego przez nich dochodu;
- 6) umożliwianie dłużnikom, nieposiadającym stałych dochodów, podejmowanie prac porządkowych na rzecz Gminy w celu uregulowania zadłużenia;
- 7) pozyskiwanie lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych niewchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, poprzez ich najem od innych właścicieli, w tym Spółdzielni Mieszkaniowej;
- 8) prowadzenie postępowań administracyjnych i sądowych mających na celu uzyskanie przez Gminę tytułu własności do budynków zarządzanych w trybie prowadzenia cudzych spraw bez zlecenia na podstawie odpowiednich przepisów Kodeksu cywilnego;
- 9) zwiększanie gminnego zasobu mieszkaniowego poprzez adaptację i przebudowę powierzchni niemieszkalnych;
- 10) pozyskiwanie lokali mieszkalnych od osób uprawnionych do otrzymania mieszkań chronionych;
- 11) poszukiwanie inwestorów zainteresowanych zagospodarowaniem gruntów gminnych pod zabudowę mieszkaniową;
- 12) sprzedaż budynku mieszkalnego w przypadku kosztu jego remontu niewspółmiernego do możliwych efektów;
- 13) realizacja budownictwa mieszkaniowego „Twoje M” ze środków budżetu Gminy i przyszłych właścicieli mieszkań.

Rozdział 10

Gminny program „Twoje M”

Realizując zadania własne związane z zaspokojeniem potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej Gminna przygotowała program „Twoje M”, w ramach którego wykonała projekt budowlany budynku

mieszkalnego, posadowionego na działce gminnej, a realizacja inwestycji nastąpi z udziałem środków gminnych oraz przyszłych właścicieli.

Sposób realizacji tego zamierzenia określi odrębna uchwała Rady Miejskiej.

Program jest również szansą rozwojową dla młodych mieszkańców Gminy i szansą na poprawę demografii. Na potrzeby tej inwestycji przeprowadzono na terenie Gminy ankietę, która pokazała spore zainteresowanie taką formą zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, a jej wyniki wskazały preferencje mieszkaniowe. Ankietowani (ponad 100 rodzin) to w większości młode małżeństwa z dziećmi, stale zamieszkujący lub zatrudnieni na terenie gminy.

W przypadku zainteresowania mieszkańców taką formą zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, istnieje możliwość wybudowania na gruncie gminnym kolejnych dwóch budynków mieszkalnych, co umożliwi łącznie budowę dalszych 50 mieszkań.

Całkowita wartość inwestycji wyniesie 4 435 990,90 zł brutto, co w przeliczeniu na m² powierzchni użytkowej mieszkań wyniesie 2 524,90 zł brutto.

Budowa budynku wielorodzinnego o powierzchni użytkowej 2 458,75 m² nastąpi na działce gminnej o powierzchni 2,0993 ha. W budynku znajdzie się 27 mieszkań, z czego:

- 6 lokali czteropokojowych z aneksem kuchennym,
- 12 lokali trzypokojowych z aneksem kuchennym,
- 6 lokali trzypokojowych z kuchnią,
- 3 lokale dwupokojowe z aneksem kuchennym.

Budowa nowego budynku pozwoli na wyprowadzenie z lokali komunalnych najemców, którym zwiększyły się dochody lub tych, którzy chcą poprawić swoje warunki mieszkaniowe.