



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

---

Opole, dnia 7 czerwca 2018 r.

Poz. 1689

### **UCHWAŁA NR LI/470/2018 RADY MIEJSKIEJ W KIETRZU**

z dnia 30 maja 2018 r.

#### **w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kietrz na lata 2018-2022**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2018 r. poz. 994) 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 (tekst jedn. Dz. U. z 2016 r. poz. 1610 z późn. zm.) Rada Miejska w Kietrz uchwala, co następuje:

**§ 1.** Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Kietrz na lata 2018-2023 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Kietrza.

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

Przewodniczący  
Rady Miejskiej w Kietrz

*Damian Bosowski*

Załącznik  
do uchwały nr LI/470/2018  
Rady Miejskiej w Kietrze  
z dnia 30 maja 2018 r.

## Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Kietrz na lata 2018- 2022

Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej jest zadaniem własnym gminy, nałożonym na nią przez ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn. Dz. U. z 2016 r. poz. 1610 z późn. zm.) zwana dalej ustawą.

O kształcie lokalnej polityki mieszkaniowej decydują wszelkie działania, decyzje i plany przyszłych przedsięwzięć zmierzające do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej przy uwzględnieniu lokalnych uwarunkowań społeczno-gospodarczych, a w szczególności finansowych, demograficznych, urbanistycznych, infrastrukturalnych i techniczno-organizacyjnych. Niektóre znajdują doraźne i ograniczone rozstrzygnięcia dla konkretnych zamierzeń (np.: w sferze pozyskiwania mieszkań).

### Rozdział I

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

1. Wielkość zasobów mieszkaniowych gminy na 30.12.2017 r. w zarządzie Przedsiębiorstwa Komunalnego „HYDROKAN” sp. z o.o. w Kietrze (dalej PK „HYDROKAN”) wynosi **731** lokali mieszkaniowych, z czego sprzedanych na rzecz najemców **405**, stanowiących własność gminy **373** (w tym **28** lokale socjalne). Stopień sprywatyzowania mieszkań wynosi **55%**.

Średnia powierzchnia użytkowa komunalnego lokalu mieszkalnego waha się w granicach **40-45 m<sup>2</sup>**.

Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu dla gminy Kietrz przedstawia się następująco:

rok	Ilość lokali mieszkalnych	Ilość lokali socjalnych
2018	731	28
2019	700	35
2020	650	40
2021	630	40
2022	600	40

2. Stopień wyposażenia mieszkań w podstawowe instalacje i urządzenia:

1.	Instalacja wodociągowa	<b>99%</b>
2.	WC	<b>99%</b>
3.	Łazienki	<b>90%</b>
4.	Instalacja gazowa	<b>91%</b>
5.	Centralne ogrzewanie	<b>38%</b>

3. Struktura wiekowa budynków:

Wybudowane do 1940 r.	<b>75%</b>
Wybudowane w latach 1941-1950	<b>0</b>
Wybudowane w latach 1951-1960	<b>9%</b>
Wybudowane w latach 1961-1970	<b>8,5%</b>
Wybudowane w latach 1970 i powyżej	<b>7,5%</b>

Zmniejszenie ilości zasobów gminy jest wynikiem prowadzonej prywatyzacji mieszkań. W gminie w ostatnich latach zanikło budownictwo zakładowe i spółdzielcze. Jedynie inwestorzy prywatni budują domy jednorodzinne na własne potrzeby.

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

P. K. „HYDROKAN” zarządzający mieszkaniowym zasobem gminy, przedkłada corocznie projekt planu remontów w ujęciu rzeczowym i finansowym w oparciu o stan techniczny budynków kwalifikujący do niezbędnego remontu.

Projekt obejmuje analizę potrzeb w układzie rzeczowym i wartościowym, w podziale na remonty finansowane z budżetu gminy i ze środków własnych.

W planie remontów na rok 2018 przewidziano następujący zakres rzeczowy remontów w tys. zł:

1.	Prace dekarские	<b>42,80</b>
2.	Roboty ogólnobudowlane	<b>190</b>
3.	Roboty zduńskie	<b>20</b>
4.	Partycypacja w kosztach remontów części wspólnych	<b>300</b>
5.	Inne roboty	<b>20</b>
	Kwota ogółem:	<b>572,80</b>

Tabela ujmująca nakłady na remonty finansowane z dotacji budżetowych oraz funduszu remontowego w latach 2018-2022 (w tys. zł).

Rok wyjściowy – plan na rok 2018.

<b>Rodzaj remontów</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>
Remonty dekarские	42,8	30	25	20	15
Roboty ogólnobudowlane	70	50	40	35	30
Roboty stolarskie	35	50	50	50	40
Instalacje wodno.- kan.	25	20	20	20	15
Instalacje gazowe	-	30	30	30	25
Instalacje elektryczne	20	30	20	20	15
Roboty malarskie	80	20	20	15	15
Partycypacja w kosztach remontów części wspólnej	300	280	280	260	250
<b>OGÓŁEM;</b>	<b>572,8</b>	<b>510</b>	<b>485</b>	<b>450</b>	<b>405</b>

Z uwagi na stan techniczny budynków komunalnych konieczne jest przeprowadzenie remontów i modernizacji w takim zakresie, aby można było zapewnić bezpieczne oraz dogodne warunki lokalowe mieszkańcom miasta, ustala się zakres oraz kolejność przedsięwzięć zgodnie z możliwościami finansowymi gminy, spółki i wspólnot mieszkaniowych.

<b>Okres realizacji</b>	<b>Środki budżetu na inwestycje w tys. zł</b>	<b>Środki budżetu na remonty w tys. zł</b>	<b>Środki spółki i wspólnoty na inwestycje i remonty w tys. zł</b>	<b>RAZEM w tys. zł</b>
<b>2018</b>	1 166,0	140	900	<b>2 206</b>
<b>2019</b>	-	80	870	<b>961</b>
<b>2020</b>	50	80	920	<b>1 050</b>
<b>2021</b>	50	80	925	<b>1 055</b>
<b>2022</b>	50	80	990	<b>1 120</b>

**Rozdział III****Zasady polityki czynszowej**

1. Polityka czynszowa Gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2018-2022, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Wpływy z czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również pozyskanie środków na remonty.

2. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz ustalony według stawki bazowej za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej z uwzględnieniem czynników podwyższających wartość użytkowa lokalu.

3. Ustala się czynniki podwyższające wartość bazową stawki czynszu:

a) stawka bazowa – podstawowa, lokal wyposażony w urządzenia wod.-kan.,

- b) lokal wyposażony np. w gaz - stawka podwyższona o 25%,  
 c) lokal wyposażony np. w gaz, wc - stawka podwyższona o 50%,  
 d) lokal wyposażony np. w gaz, wc, łazienkę - stawka podwyższona o 75%,  
 e) lokal wyposażony np. w gaz, wc, łazienkę, co - stawka podwyższona o 100%.

4. Ustala się czynniki obniżające stawki czynszu:

- a) o **5%** stawki bazowej ze względu na II kategorię budynku, (**kategoria II – budynki mieszkalne, ściany murowane, stropy drewniane**),  
 b) o **10%** stawki bazowej ze względu na III kategorię budynku oraz budynki zlokalizowane na terenie wiejskim, (**kategoria III – budynki nietrwale wybudowane w okresie przedwojennym, przeznaczone do śmierci technicznej, remontów kapitalnych itp.**).

5. Podwyższanie stawki bazowej czynszu dokonywane będzie nie częściej niż raz na rok.

6. Aby pomóc najemcom długotrwale zalegającym w spłacie zadłużenia czynszowego wprowadzono program pomocy w spłacie zadłużenia z tytułu korzystania z lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Kietrz.

#### **Rozdział V**

#### **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**

Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy Kietrz powierzone jest obecnie Przedsiębiorstwu Komunalnemu „HYDROKAN” sp. z o.o. w Kietrz.

#### **Rozdział VI**

#### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach**

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej gminy będą w 2018 roku dochody w tys. zł

z czynszu mieszkaniowego w wysokości	600
dochody z najmu lokali użytkowych	90
dotacje z budżetu gminy na remonty	140
<b>OGÓLEM:</b>	<b>830</b>

Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej gminy będą w latach 2018-2022 w tys. zł.

Lp.	Przychody	2018	2019	2020	2021	2022
1.	Czynsze za najem	600	550	500	480	400
2.	Wpływy za lokale użytkowe	90	85	80	70	65
3.	Dotacje gminy na remonty	140	80	80	80	80
4.	Dotacje gminy na inwestycje	1 166	-	50	50	50
	<b>OGÓLEM PRZYCHODY</b>	<b>1 966</b>	<b>715</b>	<b>710</b>	<b>680</b>	<b>595</b>

#### **Rozdział VII**

#### **Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty**

W roku 2018 planuje się koszty związane z utrzymaniem zasobów mieszkaniowych (w tys. zł):

koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	216
koszty remontów budynków komunalnych	272,8
koszty remontów części wspólnych	300
koszty bieżącej eksploatacji	48

## **Rozdział VIII**

### **Inne działania mające na celu poprawne wykorzystanie i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy**

W związku z wprowadzeniem ustawy o ochronie lokatorów istotnym zadaniem gminy jest zabezpieczenie odpowiedniej ilości mieszkań socjalnych oraz mieszkań dla osób o niskich dochodach.

Planuje się wybudowanie przynajmniej jednego budynku mieszkalnego, co pozwoli na powiększenie gminnego zasobu mieszkaniowego o 30 mieszkań. Gmina winna utrzymać zasób mieszkań w budynkach komunalnych przynajmniej na poziomie ok. 350-400 mieszkań.

Aktualnie ok. 80 najemców mieszkań ma trudności z bieżącym regulowaniem opłat za czynsz i media, ponad 30 kwalifikuje się do zamiany lokalu na lokal socjalny. Natomiast polityką gminy winno być maksymalne dążenie do prywatyzacji mieszkań w budynkach już istniejących wspólnot mieszkaniowych, co pozwoli na ograniczanie środków finansowych na remont części wspólnych budynków wspólnotowych.

Podmiot zarządzający zasobem mieszkaniowym gminy winien wypracować skuteczniejsze metody likwidacji zaległości opłat i czynszów. Warunkiem niezbędnym do uzyskania wymiernych efektów w zarządzaniu zasobami mieszkaniowymi gminy będzie jasna polityka władz gminy oraz jednoznaczny stan finansowy zarządcy i mieszkańców gminy.

Wskazane są rozwiązania, w których gmina w zakresie polityki mieszkaniowej będzie pełnić rolę zarówno kontrolera jak i decydenta oraz ustalać zasady tej polityki.