



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 4 stycznia 2019 r.

Poz. 196

UCHWAŁA NR III/18/2018 RADY MIEJSKIEJ W OPALENICY

z dnia 18 grudnia 2018 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Opalenica na lata 2019 – 2023.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994, 1000, 1349 i 1432) oraz art. 21 ust.1 pkt 1 i ust. 2, art. 25 e ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2018 r. poz. 1234 i 1496) Rada Miejska w Opalenicy uchwala co następuje:

§ 1. Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Opalenica na lata 2019-2023” stanowiący załącznik do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Opalenicy.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej
(-) Eugeniusz Wojtkowiak

Załącznik do uchwały Nr III/18//2018
Rady Miejskiej w Opalenicy
z dnia 18 grudnia 2018 r.

**WIELOLETNI PROGRAM
GOSPODAROWANIA
MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY
OPALENICA NA LATA 2019 - 2023**

I. WSTĘP

Stosownie do zapisów ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994, 1000, 1349 i 1432) oraz ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2018 poz. 1234 i 1496) określonej w dalszej części jako ustawa o ochronie praw lokatorów, zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy.

Gmina wykonuje swoje zadania w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wykorzystując mieszkaniowy zasób gminy, poprzez inwestycje – rozbudowę gminnego zasobu mieszkaniowego oraz pozyskiwanie lokali z innych zasobów.

Przez mieszkaniowy zasób gminy należy rozumieć lokale stanowiące własność Gminy lub pozostające w samoistnym posiadaniu Gminy.

Ustawa o ochronie praw lokatorów nałożyła na gminy obowiązek uchwalania wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na co najmniej pięć kolejnych lat. Opracowanie planu wieloletniego dla Gminy Opalenica, określającego gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy w okresie pięcioletnim, w dużej mierze pozwoli na przyjęcie odpowiedniej strategii finansowania rozwoju gminnego mieszkalnictwa. Posiadanie przez gminę własnego zasobu mieszkaniowego jest sprawą priorytetową, gdyż zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów gmina ma obowiązek zapewnić lokale socjalne i lokale zamienne na zasadach i w wypadkach przewidywanych ustawą, a także zaspokajać potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.

II. PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY OPALENICA W POSZCZEGÓLNYCH LATACH.

W celu realizacji zadań własnych gmina może tworzyć i posiadać zasób mieszkaniowy. W skład tego zasobu mogą wchodzić lokale stanowiące własność gminy, wynajmowane przez gminę, a także lokale pozostające w samoistnym posiadaniu gminy.

Zasób mieszkaniowy Gminy Opalenica oraz stan techniczny określony w oparciu o przeglądy techniczne budynków przedstawia tabela nr 1, 2 i 3. Ewidencję lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy prowadzi Burmistrz Opalenicy.

Tabela nr 1. Wykaz lokali będących własnością Gminy Opalenica

Lp.	Adres	Rok budowy	Liczba lokali w budynku	Liczba lokali stanowiących własność gminy	Stan techniczny
1	Opalenica ul. Niegolewskich 2	1975	11	1	dobry
2	Opalenica ul. Niegolewskich 4	1982	9	2	dobry
3	Opalenica ul. Spokojna 16	1986	12	1	dobry
4	Opalenica ul. Spokojna 17	1986	15	2	dobry
5	Opalenica ul. Spokojna 18	1987	13	2	dobry
6	Opalenica ul. Poznańska 35	1900	10	10	średni/zły
7	Opalenica ul. Rynek 4	1889	8	7	dobry
8	Opalenica ul. Rynek 9	1890	3	2	zły
9	Opalenica ul. Rynek 10	1894	2	1	zły
10	Opalenica ul. Staszica 52	1880	3	3	średni
11	Opalenica ul. Powstańca Kozaka 5	1932	6	4	dobry
12	Opalenica ul. Opalińskich 2	1912	5	3	średni
13	Opalenica ul. 5 Stycznia 10	1888	14	14	średni/zły
14	Opalenica ul. Wyzwolenia 2	1890	6	6	średni
15	Opalenica ul. Polna 23	1918	8	4	dobry
16	Opalenica ul. 3 Maja 13	1920	6	4	dobry
17	Opalenica ul. 3 Maja 55	1909	5	5	dobry

18	Opalenica ul. Strumykowa 13	1920	14	14	dobry
19	Opalenica ul. Zamkowa 5	1958	2	2	dobry
20	Opalenica os. Centrum 14/33	2010	12	1	bardzo dobry
21	Opalenica ul. Poprzeczna 8/4	1980	20	1	bardzo dobry
22	Sielinko ul. Leśna 2/1	1970	18	1	dobry
23	Sielinko ul. Leśna 10/8	1970	15	1	dobry
24	Dakowy Mokre ul. Szkolna 47	-	8	1	dobry
Razem			225	92	

Tabela nr 2. Wykaz lokali będących własnością Gminy Opalenica usytuowanych w budynkach użyteczności publicznej

Lp.	Adres	Rok budowy	Liczba lokali w budynku	Liczba lokali stanowiących własność gminy	Stan techniczny
1	Opalenica ul. 3 Maja 24	1915	5	5	dobry
2	Urbanowo 37	1898	1	1	dobry
3	Wojnowice ul. Poznańska 15	1897	1	1	dobry
4	Wojnowice ul. Poznańska 48	1898	2	2	dobry
5	Niegolewo 14	1900	1	1	dobry
6	Terespockie 8	1910	1	1	dobry
Razem			11	11	

Tabela nr 3. Wykaz lokali usytuowanych w budynku, którym Gmina Opalenica włada jako samoistny posiadacz

Lp.	Adres	Rok budowy	Liczba lokali w budynku	Liczba lokali stanowiących własność gminy	Stan techniczny
1	Opalenica ul. Parkowa 40	nieznany	5	5	średni
Razem			5	5	

Gmina wynajmuje również jeden lokal mieszkalny na os. Centrum 8/23 w Opalenicy z przeznaczeniem na podnajem.

W skład mieszkaniowego zasobu gminy wchodzi lokale o różnym stanie technicznym, w tym również lokale socjalne. Z ogólnej liczby 108 lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy 3 wynajmowane są jako lokale socjalne.

Na lokale socjalne wynajmujący wyznacza lokale, po ich zwolnieniu przez dotychczasowych najemców, znajdujące się w budynkach:

- 1) przy ul. Strumykowej 13 – 14 mieszkań;
- 2) przy ul. Poznańskiej 35 – 3 mieszkania;
- 3) przy ul. 5 Stycznia 10 – 5 mieszkań;
- 4) przy ul. Wyzwolenia 2 – 3 mieszkania.

Na lokal tymczasowy wynajmujący wyznacza lokal przy ul. 5 Stycznia 10 w Opalenicy, po jego zwolnieniu przez dotychczasowych najemców.

Lokalami mieszkalnymi znajdującymi się w budynkach stanowiących w całości własność Gminy oraz lokalami we wspólnotach mieszkaniowych będącymi własnością Gminy administruje Gmina Opałenica.

Wspólnotami mieszkaniowymi w budynkach wielorodzinnych, w których Gmina posiada lokale mieszkalne, administrują na podstawie zawartych umów 2 firmy: Przedsiębiorstwo Handlowo-Produkcyjne „ALEX” z siedzibą w Opałenicy oraz INFOSTATE NIERUCHOMOŚCI z siedzibą w Poznaniu.

W zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Opałenica w następnych latach nie przewiduje się zmian.

III. ANALIZA POTRZEB ORAZ PLANÓW REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCYCH ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI Z PODZIAŁEM NA KOLEJNE LATA.

Prowadzenie prac remontowych i modernizacyjnych wynika z oceny stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy, która dokonywana jest w oparciu o okresowe przeglądy stanu technicznego budynków, mające na celu utrzymanie substancji mieszkaniowej w stanie nie pogorszonej. Budynki, w których usytuowane są lokale mieszkalne, będące w zasobie mieszkaniowym gminy, wykazują zróżnicowane zużycie techniczne. Budynki znajdujące się w Opałenicy przy ul. Poznańskiej 35, ul. 5 Stycznia 10 oraz Rynku 9 i 10 wymagają pilnych prac remontowych.

Zakres planowanych prac remontowych z podziałem na lata oraz przewidywane koszty bieżącego utrzymania substancji mieszkaniowej obrazuje tabela nr 4.

Budynki wielorodzinne, w których Gmina Opałenica posiada lokale mieszkalne (wspólnoty mieszkaniowe), remontowane są z własnych środków zgromadzonych we funduszu remontowym poszczególnej wspólnoty. Większość budynków tworzących wspólnoty mieszkaniowe poddana została termomodernizacji. Na następne lata planowane są przez zarządców kolejne prace remontowe i termomodernizacyjne.

Tabela nr 4. Wykaz ważniejszych zadań remontowych i inwestycyjnych planowanych do przeprowadzenia w latach 2019-2023 oraz kosztów związanych z bieżącym utrzymaniem substancji mieszkaniowej w stanie niepogorszonym.

Nazwa zadania	2019	2020	2021	2022	2023
Opalenica, ul. 5 Stycznia 10					
• Wymiana pokrycia dachu na budynku mieszkalnym		13 000,00 zł	80 000,00 zł		
• Wymiana pokrycia dachu na budynku gospodarczym					30 000,00 zł
• Remont klatki schodowej	10 000,00 zł				
Opalenica, ul. Poznańska 35					
• Remont instalacji elektrycznej	5 000,00 zł				
• Wykonanie elewacji		60 000,00 zł			
• Wymiana drzwi wejściowych	5 000,00 zł				
• Remont klatki schodowej i korytarza		10 000,00 zł			
• Wymiana pokrycia dachu			30 000,00 zł		
Opalenica, ul. Strumykowa 13					
• wymiana pokrycia dachu na budynku gospodarczych					30 000,00 zł
• Wykonanie elewacji				20 000,00 zł	
Opalenica, ul. Staszica 52					
• Wykonanie elewacji		60 000,00 zł			
• Wymiana pokrycia dachu na budynku mieszkalnym	19 000,00 zł				
Opalenica, ul. 3 Maja 55					
• Wymiana pokrycia dachu na budynku gospodarczym					20 000,00 zł
• wykonanie elewacji				80 000,00 zł	
Opalenica, ul. Parkowa 40					
• Wymiana drzwi wejściowych					6 000,00 zł
Opalenica, ul. Zamkowa 5					
• Wymiana pokrycia dachu na budynku mieszkalnym				60 000,00 zł	
Remont lokali zwolnionych przez najemców	30 000,00 zł	30 000,00 zł	30 000,00 zł	30 000,00 zł	30 000,00 zł
Bieżące naprawy i remonty gminnej substancji mieszkaniowej	30 000,00 zł	30 000,00 zł	30 000,00 zł	30 000,00 zł	30 000,00 zł
Bieżąca konserwacja i przeglądy gminnej substancji mieszkaniowej	18 000,00 zł	18 000,00 zł	18 000,00 zł	18 000,00 zł	18 000,00 zł
Zakup materiałów na potrzeby remontów gminnej substancji mieszkaniowej	30 000,00 zł	30 000,00 zł	30 000,00 zł	30 000,00 zł	30 000,00 zł
Fundusz remontowy – opłata na rzecz Wspólnot Mieszkaniowych	76 000,00 zł	78 000,00 zł	80 000,00 zł	82 000,00 zł	84 000,00 zł
Fundusz eksploatacyjny – opłata na rzecz Wspólnot Mieszkaniowych	25 000,00 zł	25 000,00 zł	25 000,00 zł	25 000,00 zł	25 000,00 zł
Fundusz administracyjny – opłata na rzecz Wspólnot Mieszkaniowych	18 000,00 zł	18 000,00 zł	18 000,00 zł	18 000,00 zł	18 000,00 zł
RAZEM	266 000,00 zł	372 000,00 zł	341 000,00 zł	393 000,00 zł	321 000,00 zł

IV. PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI MIESZKALNYCH

Mieszkaniowy zasób Gminy Opalenica w latach 2019 – 2023 ulegać będzie ciągłym zmianom. Powodem tego będzie planowany wykup lokali przez ich dotychczasowych najemców. Prognozowane zmiany mieszkaniowego zasobu gminy w latach 2019 – 2023 obrazuje tabela nr 5.

Tabela nr 5. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych

2019	2020	2021	2022	2023
- 1 (sprzedaż)	- 1 (sprzedaż)	- 1 (sprzedaż)	- 1 (sprzedaż)	- 1 (sprzedaż)

Do sprzedaży w latach 2019 – 2023 przeznaczają się wszystkie lokale mieszkalne, z wyjątkiem:

- 1) przeznaczonych na lokale socjalne;
- 2) położonych w budynkach użyteczności publicznej;
- 3) wyłączonych ze sprzedaży zarządzeniem Burmistrza Opalenicy.

Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych oraz udzielenia bonifikaty od wartości lokalu określa uchwała Rady Miejskiej w Opalenicy.

W związku ze zmieniającą się strukturą własności lokali w kolejnych latach zakłada się zmniejszenie udziału Gminy we wspólnotach mieszkaniowych poprzez sprzedaż lokali mieszkalnych dotychczasowym najemcom. Jednocześnie zakłada się wzrost liczby wspólnot mieszkaniowych. Proces ten zmniejszy stopniowo koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy.

Dopuszcza się powiększenie gminnego zasobu mieszkaniowego poprzez:

- 1) adaptację pomieszczeń o innym przeznaczeniu niż mieszkalne, na cele mieszkalne;
- 2) podział i przebudowę istniejących mieszkań;
- 3) pozyskiwanie lokali mieszkalnych;
- 4) budowę lokali socjalnych.

V. ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU

Polityka czynszowa Gminy powinna dążyć do kształtowania stawek czynszu zapewniających samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy zminimalizować dopłaty z budżetu Gminy do utrzymania zasobu komunalnego. Wpływy z czynszów powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również pozyskanie środków na remonty.

Ustala się następujące rodzaje czynszów obowiązujących w mieszkaniowym zasobie Gminy Opalenica:

- 1) czynsz za lokal mieszkalny;
- 2) czynsz za lokal socjalny;
- 3) czynsz za pomieszczenie tymczasowe;
- 4) czynsz za lokal mieszkalny powstały w wyniku adaptacji pomieszczeń o innym przeznaczeniu niż mieszkalne, przeprowadzone na koszt najemcy;
- 5) czynsz za pomieszczenie przynależne do lokalu (piwnica, pomieszczenie gospodarcze).

Czynsz obejmuje podatek od nieruchomości, ubezpieczenie budynku, koszty administrowania, koszt konserwacji i utrzymania należącego stanu technicznego budynku oraz koszty remontów bieżących, koszty utrzymania zieleni oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania, w tym opłaty za utrzymanie czystości, energię elektryczną i ciepłą.

Najemca oprócz czynszu zobowiązany jest do uiszczania na rzecz Wynajmującego opłat niezależnych od właściciela związanych z eksploatacją lokalu, tj. dostawą do lokalu energii, gazu, wody oraz odbioru nieczystości płynnych i stałych w przypadku, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą tych mediów.

Stawki bazowe czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, oddzielnie dla miasta i wsi ustala Burmistrz Opalenicy w drodze zarządzenia. Stawkę bazową czynszu dla lokali wymienionych w pkt 4 ustala Burmistrz Opalenicy w drodze zarządzenia, na czas nie dłuższy niż 2 lata, odrębnie dla każdego lokalu, biorąc pod uwagę koszty adaptacji.

Czynsz najmu płatny jest z góry do dnia 15-go każdego miesiąca w kasie wynajmującego lub na wskazany przez niego rachunek bankowy.

Ustalając stawkę czynszu w zasobach stanowiących mieszkaniowy zasób gminy Burmistrz Opalenicy uwzględnia czynniki podwyższające i obniżające wartość użytkową lokali komunalnych. Stawka bazowa czynszu obejmuje lokale mieszkalne wyposażone we wszystkie urządzenia techniczne i instalacje. Zmiana wysokości stawki bazowej następuje nie częściej niż raz do roku.

Ustala się następujące czynniki zmniejszające stawki czynszu za lokale mieszkalne:

- | | | |
|----|-----------------------------------|-------|
| 1) | brak dostępu do gazu przewodowego | 3 %; |
| 2) | brak centralnego ogrzewania | 10 %; |
| 3) | brak łazienki | 10 %; |
| 4) | brak WC | 10 %; |
| 5) | lokal ze wspólnie używanym WC | 5 %; |
| 6) | lokal na poddaszu lub w suterenie | 7 %; |
| 7) | lokal z ciemną kuchnią | 7 %; |
| 8) | lokal jednoizbowy | 10 %. |

Czynniki zmniejszające stawki czynszu ustalone w niniejszym Programie mają zastosowanie do umów najmu zawieranych po dniu wejścia w życie uchwały.

W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć dotychczasową stawkę czynszu, biorąc pod uwagę w/w czynniki zmniejszające, jeśli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu. W przypadku wykonania ulepszeń przez najemcę, na jego koszt, czynsz pozostaje na dotychczasowym poziomie.

Stawki czynszu dla lokalu socjalnego oraz pomieszczenia tymczasowego ustala się w wysokości 50% najniższej stawki bazowej czynszu i nie mają do nich zastosowania czynniki podwyższające ani zmniejszające.

Jedno pomieszczenie przynależne do lokalu (piwnica lub pomieszczenie gospodarcze) jest zwolnione z opłat czynszowych, natomiast każde następne wymaga uiszczenia opłat.

VI. ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W LATACH 2019-2023

Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w Gminie Opalenica są dochody z czynszów za najem lokali mieszkalnych, lokali użytkowych znajdujących się w budynkach mieszkalnych oraz dochody z budżetu Gminy (m.in. ze sprzedaży lokali). Większe remonty i inwestycje mogą być wykonywane ze środków własnych Gminy lub środków zewnętrznych.

VII. DZIAŁANIA MAJĄCE NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJI GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY

Gmina Opalenica podejmuje działania w celu tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców o najniższych dochodach, jak również tych, których dotychczasowe warunki zamieszkania kwalifikują do przydziału lokalu. Zaspokajanie tych potrzeb Gmina realizuje poprzez:

- 1) przeprowadzenie niezbędnych remontów i modernizacji budynków tworzących zasób Gminy Opalenica;
- 2) planowanie i prowadzenie adaptacji budynków o przeznaczeniu innym niż mieszkaniowe, na cele mieszkaniowe;
- 3) wydzielenie z gminnego zasobu mieszkaniowego lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych;
- 4) zamianę mieszkań będących w zasobach mieszkaniowych Gminy Opalenica, w przypadku gdy:
 - a) jest to jedyny lokal w budynku stanowiący współwłasność, niesprzedany najemcy, który pomimo złożonej mu oferty kupna nie skorzystał z przysługującego mu prawa pierwszeństwa. Uzyskany w ten sposób lokal może być zasiedlony pod warunkiem, że przyszły najemca go wykupi lub przeznaczony do sprzedaży w drodze przetargu,
 - b) powierzchnia dotychczas zajmowanego lokalu jest większa niż wynika to z potrzeb najemcy lub z możliwości opłacania ciążących na nich należności (czynszu i opłat),
 - c) konieczność zamiany wynika z przedłożonego zaświadczenia lekarskiego, np. likwidacja barier architektonicznych,
 - d) rodzaj koniecznego remontu wymaga opróżnienia lokalu lub budynku. W takim przypadku Gmina zobowiązana jest dostarczyć lokal zamienny na okres nie dłuższy niż rok. Po zakończeniu remontu Gmina udostępni najemcy wyremontowany lokal,
 - e) w każdym innym przypadku, gdy nie spowoduje to zagęszczenia powierzchni mieszkalnej poniżej 5 m² na uprawnioną osobę,
 - f) zamiana lokali może być dokonywana pomiędzy najemcą lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy a najemcą zajmującym lokal w innych zasobach. Wymaga to uzyskania zgody wynajmującego;
- 5) poszukiwanie i pozyskiwanie funduszy zewnętrznych na finansowanie remontów i inwestycji na substancję mieszkaniową;
- 6) alternatywne formy egzekwowania czynszów i należności za najem lokali.